ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., IČ : 25 57 72 98
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb. DIČ : CZ25577298
nám.28. října 3, 602 00 Brno tel. 533 039 051
www.znalciaodhadci.cz, znalciaodhadci@gmail.com, ID schránky p6uc9e7

ZNALECKÝ POSUDEK
ev.č. 095713/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování obchodních závodů

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

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 :	25.02.2025, aktualizovaně dne 25.10.2025
Datum, ke kterému je ocenění provedeno :	ke dni 31.10.2025 a dopředně k datu 31.12.2027
Ev.číslo vydavatele:	**7177-585/2025**
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 (zpracovateli, vydavateli) 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 (zpracovateli, vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
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; vyhlídky 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 vlastníkovi)
- 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 (tržní)
- F.1 Popis postupu při analýze dat
- F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovaných/ obchodovatelných cen
- F.3 Výsledky analýzy dat

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP NA ZÁKLADĚ REZIDUÁLNÍ METODY
- G.1 Popis postupu při analýze dat
- G.2 Ocenění Metodou reziduální hodnoty
- G.3 Výsledky analýzy dat

H. ODŮVODNĚNÍ
- H.1 Interpretace výsledků analýzy
- H.2 Kontrola postupu

I. ZÁVĚR
- I.1 Citace zadané odborné otázky
- I.2 Odpověď
- I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
- I.4 Seznam příloh
- I.5 Přezkum znaleckého posudku
- I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
- I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

Ocenění bude provedeno ve dvou rovinách, a to podle výsledků místního šetření (podle stavebně-technického stavu k datu 31.10.2025), tzv. stávající stav (CÚ 2025) a stav v rozsahu dle Projektu, **k datu 31.10.2025**, a dopředně **k datu 31.12.2027**, tzv. budoucí stav (CÚ 2027).
Dopředné ocenění bude zpracováno jako ocenění budoucího stavu zájmového majetku k datu **31.12.2027**, a to podle stavu očekávaného v souladu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací.
Ocenění je tedy provedeno na základě stavu ke dni 31.10.2025 a ke dni 31.12.2027.
Místní šetření bylo provedeno dne **25.02.2025.** aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **25.10.2025.**

Jedná se o projekt „***Přístavba objektu Brno – dostavba proluky***“, (dále také jen Projekt).

Majetek se nachází na adresním místě Bratislavská č.pop./č.or. 237/56, 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 (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k **datu 31.12.2027**,
– ocenění budoucího stavu (CÚ 2027),
d) 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 eFi Palace Resort 2, s.r.o., IČO 23478861, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn. C 146129, 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 směněno mezi informovanými, dobrovolně jednajícími a nezávislými stranami k datu ocenění.

Volba použitých metod zohledňuje skutečný investiční záměr vlastníka, kterým je přestavba objektu na převážně bytový dům a následný postupný prodej po jednotlivých jednotkách.

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. U pozemků a staveb určených pro development kde již bylo vydáno stavební povolení nebo zahájena výstavba, IFRS 13 připouští ocenění reziduální metodou jako specifickou aplikaci výnosového přístupu. Tato metoda vychází z tržně očekávané hodnoty dokončeného projektu (např. bytového či komerčního areálu) a odečítá veškeré ekonomicky odůvodněné náklady na jeho dokončení, včetně stavebních nákladů, developerské marže a ostatních souvisejících výdajů. Výsledkem je reziduální hodnota, která odpovídá částce, již by racionální účastník trhu zaplatil za pozemek ve stavu probíhající výstavby.

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 nespadá 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.

Z tohoto důvodu byly zvoleny dvě tržně orientované metody ocenění:
- **porovnávací metoda** pro stávající části objektu,
- **reziduální metoda** pro připravovanou nástavbu a dostavbu objektu, Brno.

Porovnávací metoda byla zvolena jako nejvhodnější a nejspolehlivější pro stanovení reálné hodnoty stávající budovy, jejíž využití směřuje k individuálním prodejům jednotek. Metoda vychází z jednotkových cen (Kč/m²) dosažených při prodejích 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 i budoucí tržní realitu oceňovaného objektu a odpovídá záměru vlastníka objekt rozprodat po jednotlivých jednotkách.

Metoda ocenění: reziduální metoda (Residual Value Method)
Pro část Projektu představující plánovanou nástavbu a dostavu objektu, Brno a novými garážemi v 1.PP a v 2.PP, které mají pravomocné stavební povolení s plánovaným zahájením výstavby v roce 2025, byla zvolena reziduální metoda ocenění.

Reálná hodnota developmentu byla stanovena následujícím postupem:
1. **Stanovení hrubé hodnoty při dokončení (GDV)** – součet očekávaných prodejních cen bytů a garážových stání v dokončeném stavu podle aktuálních tržních cen v dané lokalitě.
2. **Odečtení celkových nákladů výstavby**, včetně stavebních, projekčních, inženýrských, finančních, daňových, marketingových a administrativních výdajů.
3. **Odečtení požadovaného zisku developera**, který představuje běžnou marži v% z celkových nákladů v závislosti na rizikovosti a fázi Projektu.

Rozdíl mezi hrubou hodnotou po dokončení a součtem nákladů a požadovaného zisku developera představuje **reziduální reálnou hodnotu Projektu k datu ocenění**.

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), vydělenému odpovídající **kapitalizační mírou** (r) v % V= (Z/r) x 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.

První etapa výstavby objektu, Brno byla započata v roce 2016 – 2017, odstraněním devastovaného pavlačového domu č.pop.237/56. Na pozemek parc.č. 788, k.ú. Zábrdovice byl v roce 2017 zřízen vjezd, a to v části, která bude i do budoucna využívaná jako příjezd do parkovacího prostoru nového objektu.
Další stavební práce byly prováděny na základě Rozhodnutí č. 246 pro změnu dokončované stavby nástavbou a přístavbou nazvanou „*Přístavba objektu Brno – dostavba proluky Bratislavská 237/56, 602 00 Brno*“, č.j. MCBS/2018/0050905/MIKI, a na základě Stavební povolení „*Přístavba objektu Brno – dostavba proluky Bratislavská 237/56, 602 00 Brno*“, č.j.MCBS/2019/0045123/MIKI, ze dne 11.06.2019.
V průběhu roku 2025 byla zahájena výstavba novostavby objektu Brno. Tento budoucí stav byl kontrolován z hlediska souladu s platným Územním plánem města Brna a zkonzultován na místně příslušným stavebním úřadu.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **25.02.2025,** 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 **25.10.2025** 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.
Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o ocenění budoucího stavu, a to *Přístavba objektu – dostavba proluky*, tak nebylo možné provést většinové zaměření. Ze strany vlastníka byl vydán souhlas ke vstupu na pozemky, k provedení místního šetření.

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** a ocenění jeho budoucího stavu k datu **31.12.2027** (dopředně). Jedná se o teoretické datum budoucího stavu zájmového majetku, vč. součástí a příslušenství, jehož celkový rozsah znalec čerpal ze zadavatelem poskytnuté projektové dokumentace.

Na základě těchto informací bude proveden výpočtový model budoucího stavu po dokončení v roce 2027, a to tak, že budeme vycházet z věcného rozsahu objektu v roce 2027 (po dokončení), ale finančně s pořizovacími cenami k roku 2025. Následně bude tento finanční stav podroben vlivu předpokládaného cenového nárůstu (CÚ2025/ CÚ2027).

V části znaleckého posudku věnující se budoucímu stavu zájmového majetku, vycházel znalec z následujících předpokladů - rozsah tohoto zájmového majetku, stejně tak jako jeho materiálové a konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel, přičemž zpracovatel posudku vychází z následujících předpokladů – okrajových podmínek:

- předané části projektové dokumentace jsou provedeny, resp. budou provedeny v souladu s platnou legislativou a stavebně-technickými předpisy, platnými normami apod.,
- znalec předpokládá, že v projektové dokumentaci navržená řešení jsou správná, tedy bez nutnosti provádět změny oproti předložené PD v průběhu výstavby, tzn. předložená PD v plném rozsahu odpovídá budoucímu stavu,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně materiálového řešení (anebo ke změně jeho rozsahu) oproti zadavatelem poskytnuté PD a nebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně technického vybavení zájmového majetku (anebo ke změně jeho rozsahu) oproti poskytnuté PD a nebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- stavba bude provedena (a předána) bez vad a nedodělků,
- stavba bude sloužit k tomu účelu, který je uveden v zadavatelem poskytnuté projektové dokumentaci,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně cenových vstupů zájmového majetku (mimo predikovaný/ predikovatelný cenový nárůst) apod.

Zadavatelem předložený rozsah zájmového majetku, resp. jeho budoucího stavu:

PD	Rozsah přístavby objektu, Brno – dostavba proluky - stavební řešení
D.1.1	Architektonické stavební řešení
D.1.2	Stavební konstrukční řešení
D.1.3	PBŘ
D.1.4	Technické prostředí staveb
D.1.4.1	Zdravotně technické instalace
A	Průvodní zpráva
B	Souhrnná technická zpráva
C.1	Situace širších vztahů
C.2	Katastrální situace
C.3	Koordinační situace

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, developeři 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 užívaný 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 opotřebené 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 : *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.* 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 rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,* *d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,* *e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a* *f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.* *(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.* *(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.*
Cena určená dle předpisu	*Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., 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. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers´ Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee) Definice EU: Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že

	obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.
	Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle. Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji **„tržní hodnota“** (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.). Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to: **a) ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo **b) ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod., **c) ze strany prodejce (či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potencionální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV **„vynucená tržní cena“** (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísni (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „**záruční tržní cena**“ **(Securities Market Value)** – také zástavní cena nebo zastavitelná cena. Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy. Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.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 cenou podobných aktiv,* *• Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou),* *• Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užitkové kapacity aktiva.*
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“ chápejme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti. Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.
Předpoklady pro splnění úkolu	Pro potřeby splnění úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

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

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

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.
Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.
Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

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

Pro účely zpracování tohoto posudku jsme se zaměřili na tyto informace:
- Informace o oblasti
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů
- Informace o územním plánu
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování posudku

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

1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Územní rozhodnutí č.246 pro změnu dokončované stavby nástavbou a přístavbou nazvanou „*Přístavba objektu Brno – dostavba proluky Bratislavská 237/56, 602 00 Brno*“, č.j. MCBS/2018/0050905/MIKI, vydal úřad městské části města Brna, Brno-střed, Stavební úřad, Dominikánská 2, 601 69 Brno, rozhodnutí nabylo právní moci dne 15.05.2018,
- Stavební povolení „*Přístavba objektu Brno – dostavba proluky Bratislavská 237/56, 602 00 Brno*“, č.j.MCBS/2019/0045123/MIKI, vydal úřad městské části města Brna, Brno-střed, Stavební úřad, Dominikánská 2, 601 69 Brno rozhodnutí nabylo právní moci dne 11.06.2019,
- Sdělení Úřadu městské části Brno-střed, stavení úřad, že předmětná stavba - Přístavba objektu Brno – dostavba proluky, Bratislavská 237/56, 602 00 Brno, byla zahájena v roce 2019, v souladu s vydaným stavebním povolením č.j. MCBS/2019/0045123/MIKI,
- projektová dokumentace – *Přístavba objektu – dostavba proluky*, vypracoval Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., září 2017,
- podklady za inženýrské a projekční činnosti za roky 2017, až 2023 a za rok 2024,
- podklady - rozpočet na výstavbu - Přístavba objektu – dostavba proluky, rok 2025
- 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. 656 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,
- 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 právnická 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-ajetku/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 Comitee (2025): International Valuation Standards 2025, IVSC, 2025,
- Appraisal Institue: 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://nahlizenidokn.cuzk.cz/),
- Česká komora odhadců majetku (http://www.ckom.cz/),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (https://www.azo.cz),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (http://www.ckom.cz/index.php/uom),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) http://www.mapy.cz,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace),
- Registr smluv (https://smlouvy.gov.cz/) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- zákony - portál veřejné správy (http://portal.gov.cz/portal/obcan/),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (http://www.uzsvm.cz/),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (http://cenovamapa.eu/),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz)
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění,
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k 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 dráhách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,

- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)), 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 zapracování těchto dat do libreta odborného posudku.

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

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	viz Výpis z LV č. 656
Adresa zájmového majetku:	Bratislavská 237/56,
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Brno-město
Obec :	Brno
Katastrální území :	Zábrdovice [610704]
Obec :	Brno [582786]
Počet obyvatel :	400 566 (MLO ČR, 2025)
Cenová mapa stavebních pozemků :	ne
Územní plán :	zpracován a schválen, právní stav k datu 31.01.2025

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 Svratky 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 Drahanské 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. Sídlí 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 stálic nebo nejproslulejších světových hvězd. K posezení u plátna zvou moderní multiplexy i klasická kina, v nichž lze zhlédnout poslední filmové premiéry a také perly světové kinematografi. V létě otvírá své brány „sál" pod širou oblohou.
Ve volném čase můžeme navštívit - Zoologickou zahradu Brno, Hvězdárnu a planetárium Mikuláše Koperníka, Technické muzeum, Modelový svět, Brněnskou přehradu, Mariánské údolí, Automotodrom Masarykův okruh, koupaliště na Kraví hoře, koupaliště Riviéra v Pisárkách, koupaliště Brno, koupaliště Královopolská, Lázně města Brna, Městské lázně Zábrdovice, plavecký stadion Za Lužánkami, plavecký bazén Tesla, golfový Zájmový majetek Kaskáda, Golfové hřiště Slavkov u Brna - Austerlitz a další. Společnost Veletrhy Brno (dříve Brněnské veletrhy a výstavy) vlastní světově proslulé Brněnské výstaviště, na němž se každoročně pořádá řada výstav a veletrhů s mezinárodní účastí. K dalším významným projektům patří Český technologický park, společný projekt britské firmy B&O a města. Porevoluční doba přinesla krach většiny tradičních firem, některé byly restrukturalizovány. Brno se přeorientovalo na lehký průmysl, logistiku a služby, v současnosti v těchto odvětvích zažívá nebývalý rozvoj. Výrobní závody se soustředí především do nových průmyslových zón v Brně a okolí (Černovická terasa, Modřice, Šlapanice), díky neutuchajícímu zájmu investorů se v okolí letiště Tuřany připravuje největší průmyslová zóna v zemi. Především podél ulic Heršpická a Vídeňská na jihu Brna také roste mnoho velkých administrativních center (Spielberk Office Centre, Brno Business Park, Axis Office Park, Vienna Point Brno.).
zdroj: http://www.mistopisy.cz/brno_9050.html, https://www.brno-stred.cz/radnice/o-mestske-casti

Silniční doprava činí z Brna mezinárodní křižovatkou dálnic. Jižním okrajem města vedou dvě dálnice, D1 z Prahy přes Brno do 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.brno-stred.cz/radnice/o-mestske-casti

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	statutární město
Správní funkce obce:	samosprávná, státní správa, sídlo Jihomoravského kraje a krajského úřadu Jihomoravského kraje
Počet obyvatel:	400 566 (dle MLO ČSÚ z r. 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 m – tramvajová zastávka Körnerova
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovinný
Převládající zástavba:	bytové domy
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti uvnitř areálu (vlastní parkovací plochy)
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, veřejné osvětlení, datové sítě

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

Umístění zájmového majetku na LV č.656, 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

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.

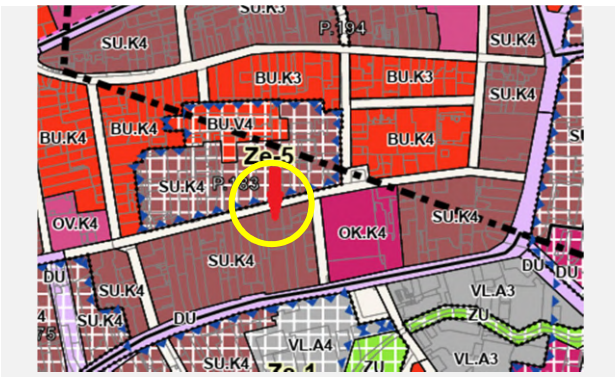
Záplavové území vymezuje „Návrhová záplavová čára návrhové povodně s periodicitou 100“ (výskyt povodně, který je dosažen nebo překročen průměrně jedenkrát za 100 let), která se odvozuje z nejvyšší hladiny vody v jednotlivých profilech vodního toku při návrhové povodni, přičemž její nadmořské výšky jsou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

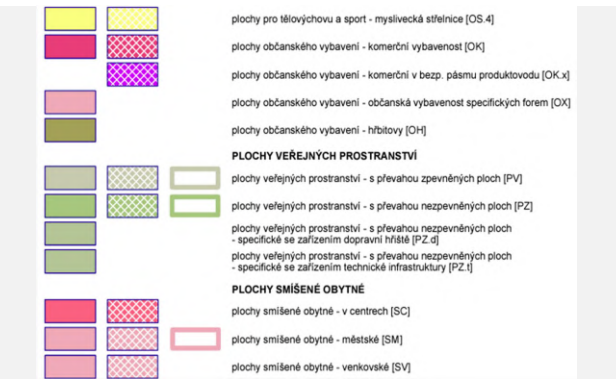
Aktuální územní plán

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:



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 m^2 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 m^2 do 5 000 m^2, pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné Územní plán města Brna 58 využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.*

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

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkovi)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 656, k.ú Zábrdovice je společnost eFi Palace Resort 2, s.r.o., IČO 23478861, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 146129 vedená u Krajského soudu v Brně.
Informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na www.cuzk.cz.
Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.

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

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 656, k.ú. Zábrdovice (610704), obec Brno (582786):

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo **eFi Palace Resort 2, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno**	**23478861**	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
788	**925**	**ostatní plocha**	**jiná 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**

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

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Nejsou evidovány žádné právní vady ani jiné skutečnosti.

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
	skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN
	přístup k nemovité věci je zajištěn
	příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace
Komentář: vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: NEEXISTUJÍ	
	nemovitá věc není situována v záplavovém území
	povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
	nemovitosti jsou v památkové rezervaci – nemovitá kulturní památka, památkové zóny, nemovitá národní kulturní památka.
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Věcná břemena a obdobná zatížení: NEEXISTUJÍ	
	Vyjmenovaná rizika neexistují LV č. 656

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku.
V rámci poskytnutých podkladů byly poskytnuty náklady na výstavbu – rozpočet stavby, dále byl poskytnut materiál, a to Projekt. „*Přístavba objektu Brno – dostavba proluky*“ *Bratislavská 237/56, 602 00 Brno.* Projektová dokumentace řeší přístavbu objektu a dostavbu proluky v řadové zástavbě o 8 nadzemních podlažích a dvou podzemních podlaží. Desetipodlažní přístavba bude obsahovat cca 60 bytových jednotek, kanceláře a 65 parkovacích stání. Stavba byla zahájena 2025. Po dostavbě a kolaudaci bude provedeno vymezení bytových jednotek *„Prohlášení vlastníka“*, následně drženo jako investiční byty a po té rozprodáno po bytových jednotkách.

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

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

C.3.8 Celkový popis nemovitých věcí

Zájmový pozemek parc.č. 788 se nachází v městské části Zábrdovice, při ulici Bratislavská 56 ve městě Brně. V roce 2018 byla zahájena příprava Developerského projektu výstavby *„Přístavby objektu Brno – Dostavba proluky“*, při ulici Bratislavská 237/56, Brno.
Stavba byla zahájena odstraněním původních objektů – pavlačového domu č.pop.237/56. Jedná se o přístavbu a dostavbu Proluky při ulici Bratislavská 234/52, Brno v řadové zástavbě.

Zájmový pozemek parc.č.788 se nachází v širším centru města Brna, ve stabilizovaných plochách SU - Plochy smíšené obytné všeobecné. Pozemek je rovinný, obdélníkového tvaru (cca 71,40 x 13,00m), s podélnou osou vedenou ve směru SV-JZ, tj. kolmo k ul. Bratislavská.
Nadmořská výška (průměrná) zájmového území se pohybuje kolem ~208,00 m n.m. Zájmový majetek, je lokalizován v rovinatém terénu do stávajícího vnitrobloku. Přístup na zájmový pozemek je z ul. Bratislavská.

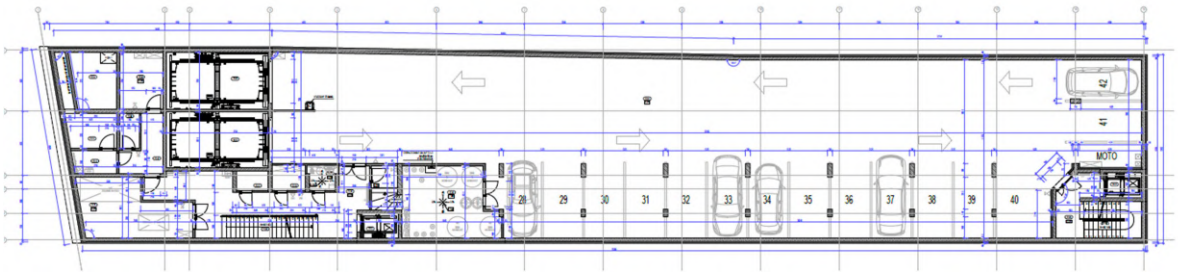
Přístavba objektu Brno bude realizována na pozemcích parc.č. 788 a parc.č. 786 (zároveň nástavba), k.ú. Zábrdovice. Nástavba bude realizována dvěma novými podlažími na stávajícím hotelu stojícím jako monoblok na pozemku parc.č. 786, k.ú. Zábrdovice.
Hlavní vstup do objektu z ulice Bratislavská bude nově umístěn v navrhované přístavbě v 1.NP, kde je navrženo lobby se zázemím. Současně bude s hlavním vstupem zrealizován vjezd z ulice Bratislavská do krytého garážového stání v 1.NP, 1.PP a 2.PP, ve kterém je navrženo celkem 43 stání.

Jedná se o deseti podlažní přístavbu s nástavbou, o dvou podzemních a osmi nadzemních podlažích, která bude dispozičně napojena na stávající část objektu Bratislavská 236/52 (BUDOVA B). Nástavba bude o dvou podlažích, přičemž horní podlaží přístavby i nástavby bude ustupující vzhledem k předchozím podlažím. Objekt bude zastřešen jednoplášťovou plochou střechou.

<u>Dispoziční řešení včetně nástavby (7.NP, 8.NP):</u>

2.PP: jedná se o garáže, 2 x autovýtah, 2 x sklady, komunikační prostory - schodiště, 2 x výtahy, chodba,

Půdorys 2.PP

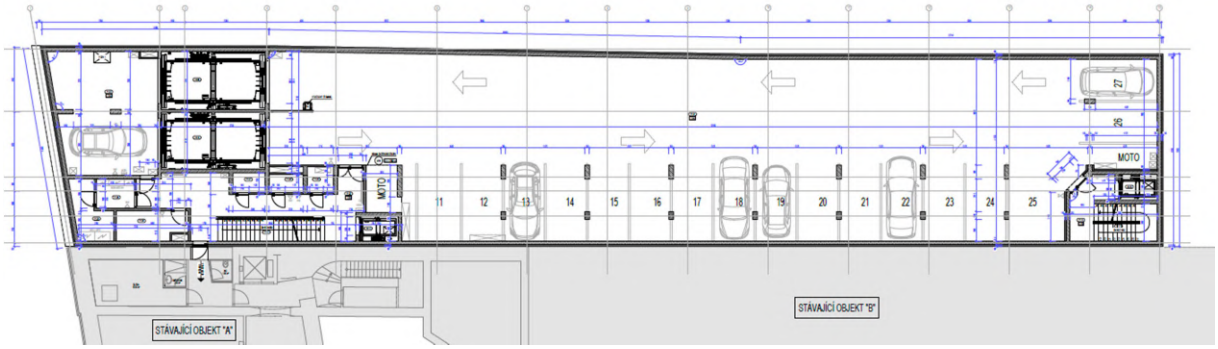


Legenda 2.PP

Označení	Název místnosti	Plocha [m^2]
1N.09	autovýtah	25.12
1N.10	autovýtah	24.46
1N.12	výtah	4.00
1N.16	výtah	4.13
P2.01	garáž	580.73
P2.02	chodba	36.37
P2.03	schodiště	9.48
P2.05	chodba	8,78
P2.06	schodiště	9.12
P2.07	chodba	7.82
P2.08	strojovna autovýtahu	10.72
P2.09	rozvodna parkovacího systému	2.99
P2.12	vodoměrná sestava	4.31
P2.13	technická místnost - ZTI	7.50
P2.14	retenční nádrž	10.84
P2.15	strojovna sprinklery	24.04
P2.16	technická místnost – vytápění	32.81
P2.17	sklad	2.61
P2.18	sklad	3.67
P2.19	technická místnost	2.99
Plocha místností celkem		812.49

1.PP: jedná se o garáž, 2 x autovýtah, 3 x sklady, retenční nádrž, komunikační prostory – schodiště, 2 x osobní výtah, chodba.

Půdorys 1.PP



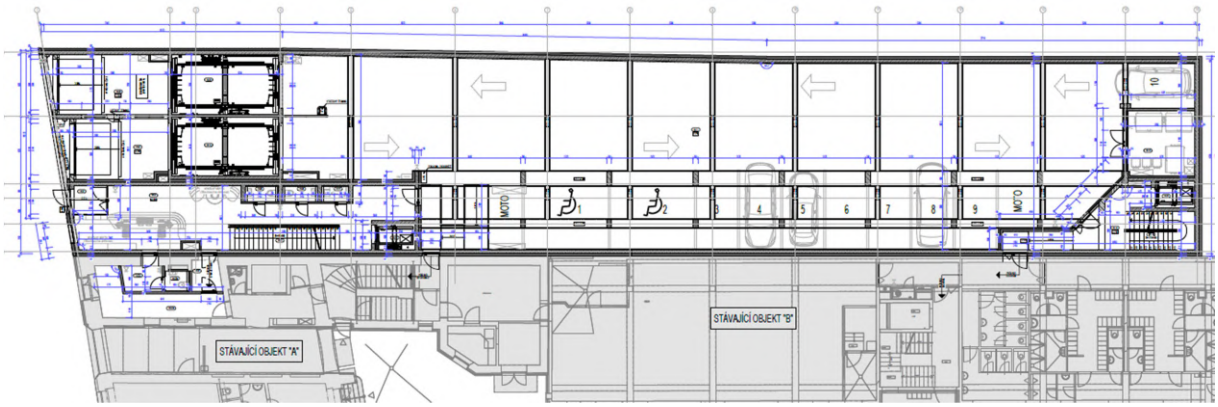
Legenda 1.PP

Označení	**Název místnosti**	**Plocha [m^2]**
	umývárna	2.43
	WC	1.96
	šatna	15.56
1N.09	autovýtah	25.12
1N.10	autovýtah	24.46
1N.12	výtah	4.00
1N.16	výtah	4.12
P1.01	garáž	616.34
P1.02	chodba	36.99
P1.03	soukromá garáž	50.84
P1.04	rozvodna NN	4.63
P1.05	rozvodna PO	7.80

P1.06	datová serverovna	8.50
P1.07	EPS + ERO	2.61
P1.08	rozvodna salto	2.56
P1.09	sklad	2.82
P1.10	chodba	8.06
P1.11	schodiště	9.84
P1.12	schodiště	9.48
Plocha místností celkem		838.12

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

Půdorys 1.NP

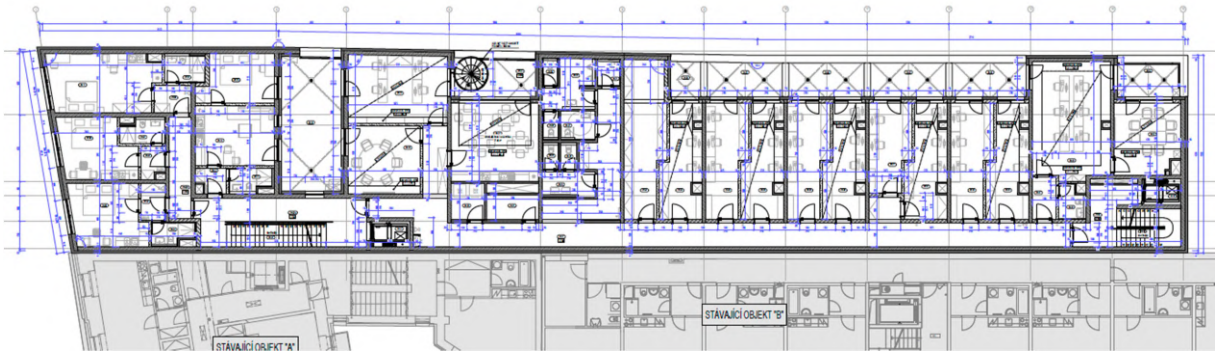


Legenda 1.NP

Označení	Název místnosti	Plocha [m2]
1N.01	zádveří	3.95
1N.02	recepce	57.99
1N.03a	zázemí recepce	4.63
1N.03b	WC-personál	1.99
1N.03c	chodba	14.54
1N.04	WC - muži	2.22
1N.05	WC-ženy	2.09
1N.06	chodba	3.86
1N.07	vjezd	22.25
1N.08	výjezd	25.81
1N.09	autovýtah	25.13
1N.10	autovýtah	24.46
1N.11	garáž	583.21
1N.12	výtah	4.00
1N.13	schodiště	10.38
1N.14	chodba	16.34
1N.15	úklidová místnost	1.71
1N.16	výtah	4.12
1N.17	schodiště	10.19
1N.18	sklad odpadu	17.71
Plocha místností celkem (bez schodiště)		836.58

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

Půdorys 2.NP



Legenda 2.NP

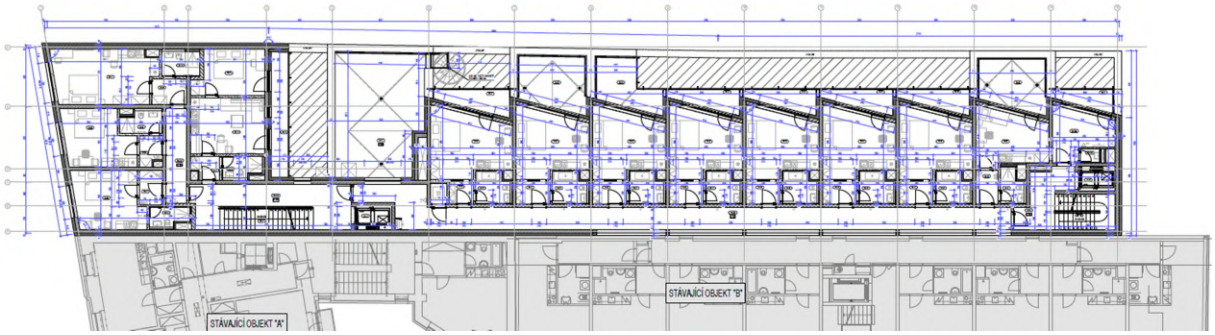
Označení	Název místnosti	Plocha [m^2]
1N.12	výtah	4.00
1N.16	výtah	4.12
2N.01	schodiště	10.38
2N.02a	chodba	22.91
2N.02b	chodba	9.00
2N.15	ložnice	14.04
2N.17	chodba	98.94
2N.18	zasedací místnost	20.00
2N.19	kancelář	27.16
2N.20	datová rozvodna	4.94
2N.21	sklad	5.44
2N.22	denní místnost kuchyňka	27.46
2N.23	terasa	13.61
2N.24	WC-předsíň	5.40
2N.25	WC	1.84
2N.26	WC	1.84
2N.27	WC-invalidé	4.07
2N.28	WC	1.94
2N.29	WC-předsíň	8.59
2N.30	WC	1.79
2N.31	úklid	2.50
2N.32	archiv	24.61
2N.33	kancelář	16.70
2N.34	terasa	4.46
2N.35	kancelář	17.59
2N.36	kancelář	16.70
2N.37	terasa	10.86
2N.38	kancelář	17.59
2N.39	kancelář	16.70
2N.40	terasa	10.78
2N.41	kancelář	14.16
2N.42	kancelář	16.70
2N.43	terasa	10.78
2N.44	kancelář	17.59
2N.45	kancelář	16.70
2N.46	terasa	10.84
2N.47	zádveří	3.98
2N.48	WC	3.45

2N.49	kancelář	35.94
2N.50	chodba	9.70
2N.51	schodiště	10.19
2N.52	zasedací místnost	18.44
2N.53	terasa	9.07
Plocha místností celkem (bez schodiště)		603.50

2.NP ubytovací jednotky		
Byt. jed.č 201	ubytovací jednotka	35,06
	celková plocha	35,06
Byt. jed.č 202	ubytovací jednotka	25,53
	celková plocha	25,53
Byt. jed.č.203	ubytovací jednotka	26,20
	celková plocha	26,20
Byt. jed.č.204-1	ubytovací jednotka	42,14
.204-2	terasa	32,51
	celková plocha	74,65
2.NP - kanceláře		
2.NP - K	kanceláře	488,18
2.NP - T	terasa	69,36
Celková plocha		557,54

3.NP : jedná se o budoucích 12 ubytovacích jednotek (10 x 1+kk, 1 x 2+kk, 1 x 3+kk), komunikační prostory - schodiště, osobní výtah, chodba,

Půdorys 3.NP



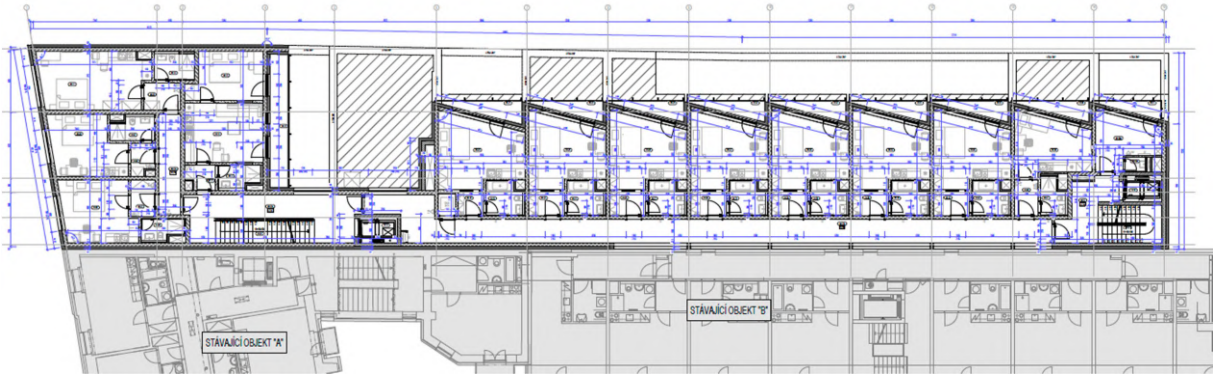
Legenda 3.NP

Označení	Název místnosti	Plocha [m^2]
1N.12	výtah	4.00
1N.16	výtah	4.13
3N.01	schodiště	9.48
3N.02a	chodba	23.81
3N.02b	chodba	80.16
3N.02c	chodba	9.00
3N.17	terasa	49.45
3N.50a	sklad	11.79
3N.50b	úklidová místnost	1,28
3N.51	terasa	5.24
3N.52	chodba	10.63
3N.53	schodiště	9.84
Plocha místností celkem (bez schodiště)		218.81

3.NP ubytovací jednotky		
Byt. jed.č.301	ubytovací jednotka	34,97
	celková plocha	34,97
Byt. jed.č 302	ubytovací jednotka	25,53
	celková plocha	25,53
Byt. jed.č 303	ubytovací jednotka	26,20
	celková plocha	26,20
Byt. jed.č 304-1	ubytovací jednotka	42,14
304-2	balkon	10,03
	celková plocha	52,17
Byt. jed.č 305-1	ubytovací jednotka	31,21
305-2	terasa	6,79
	celková plocha	37,99
Byt. jed.č 306-1	ubytovací jednotka	29,61
306-2	terasa	16,60
	celková plocha	46,21
Byt. jed.č 307-1	ubytovací jednotka	29,61
307-2	terasa	12,10
	celková plocha	41,72
Byt. jed.č 308-1	ubytovací jednotka	29,61
308-2	terasa	5,97
	celková plocha	35,59
Byt. jed.č 309-1	ubytovací jednotka	29,61
309-2	terasa	5,97
	celková plocha	35,59
Byt. jed.č 310-1	ubytovací jednotka	29,61
310-2	terasa	5,97
	celková plocha	35,59
Byt. jed.č 311-1	ubytovací jednotka	29,61
311-2	terasa	5,88
	celková plocha	35,50
Byt. jed.č 312-1	ubytovací jednotka	24,99
312-2	terasa	15,70
	celková plocha	40,69
3NP - SK-1	3NP - sklad	13,31
3NP - SK-2	terasa	4,61
	celková plocha	17,92
terasa		
3NP-T	terasa	49,29
Celková plocha		546,17

4.NP: jedná se o budoucích 12 ubytovacích jednotek (10 x 1+kk, 1 x 2+kk, 1 x 3+kk), komunikační prostory- schodiště, osobní výtah, chodba,

Půdorys 4.NP



Legenda 4.NP

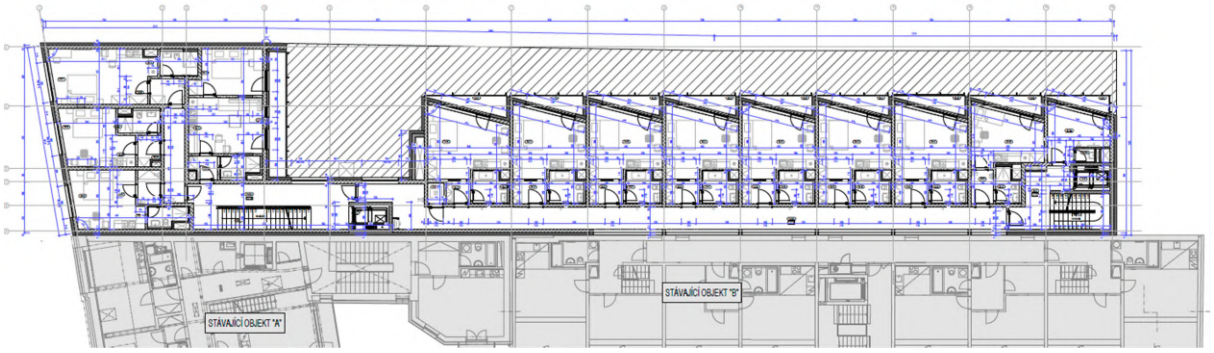
Označení	Název místnosti	Plocha [m^2]
1N.12	výtah	4,00
1N.16	výtah	4,12
4N.01	schodiště	9,48
4N.02a	chodba	24,43
4N,02b	chodba	79,54
4N.02c	chodba	9,00
4N.50a	sklad	11,79
4N.50b	úklidová místnost	1,28
4N.51	balkon	3,55
4N.52	chodba	10,63
4N.53	schodiště	9,84
Plocha místností celkem		167,66

4NP ubytovací jednotky		
Byt. jed.č 401	ubytovací jednotka	34,97
	celková plocha	34,97
Byt. jed.č 402		
402	ubytovací jednotka	25,53
	celková plocha	25,53
Byt. jed.č 403		
403	ubytovací jednotka	26,20
	celková plocha	26,20
Byt. jed.č 404		
404-1	ubytovací jednotka	42,14
404-2	balkon	9,98
	celková plocha	52,12
Byt. jed.č 405		
405-1	ubytovací jednotka	31,21
405-2	balkon	4,56
	celková plocha	35,77
Byt. jed.č 406		
406-1	ubytovací jednotka	29,61
406-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 407		
407-1	ubytovací jednotka	29,61

407-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 408		
408-1	ubytovací jednotka	29,61
408-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 409		
409-1	ubytovací jednotka	29,61
409-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č.410		
410-1	ubytovací jednotka	29,61
410-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č.411		
411-1	ubytovací jednotka	29,61
411-2	balkon	3,70
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č.412		
412-1	ubytovací jednotka	24,99
412-2	balkon	3,69
	celková plocha	28,69
4NP - sklad		
4NP - SK-1	4NP - sklad	13,31
4NP - SK-2	balkon	2,92
	celková plocha	16,23
Celková plocha		419,37

5.NP : jedná se o budoucích 12 ubytovacích jednotek (10 x 1+kk, 1 x 2+kk, 1 x 3+kk), komunikační prostory - schodiště, osobní výtah, chodba,

Půdorys 5.NP



Legenda 5.NP

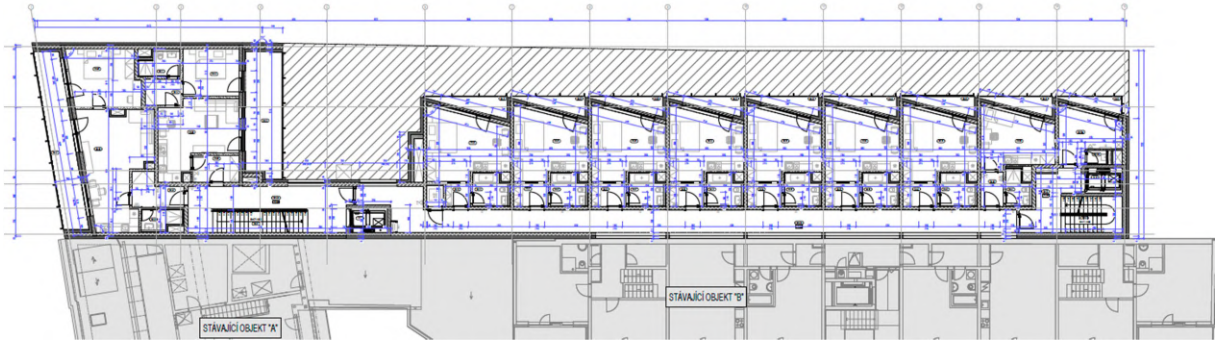
Označení	Název místnosti	Plocha [m^2]
1.N.12	výtah	4,00
1.N.16	výtah	4,12
5.N.01	schodiště	9,48
5.N.02a	chodba	24,43
5.N,02b	chodba	79,54
5.N.02c	chodba	9,00
5.N.50a	sklad	11,79
5.N.50b	úklidová místnost	1,28
5.N.51	balkon	3,55

5.N.52	chodba	10,63
5.N.53	schodiště	9,84
Plocha místností celkem		167,66

5.NP ubytovací jednotky		
Byt. jed.č 501		
501	ubytovací jednotka	34,97
	celková plocha	34,97
Byt. jed.č 502		
502	ubytovací jednotka	25,53
	celková plocha	25,53
Byt. jed.č 503		
503	ubytovací jednotka	26,20
	celková plocha	26,20
Byt. jed.č 504		
504-1	ubytovací jednotka	42,14
504-2	balkon	9,98
	celková plocha	52,12
Byt. jed.č 405		
505-1	ubytovací jednotka	31,21
505-2	balkon	4,56
	celková plocha	35,77
Byt. jed.č 506		
506-1	ubytovací jednotka	29,61
506-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 507		
507-1	ubytovací jednotka	29,61
507-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 508		
508-1	ubytovací jednotka	29,61
508-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 509		
509-1	ubytovací jednotka	29,61
509-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č.510		
510-1	ubytovací jednotka	29,61
510-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č.511		
511-1	ubytovací jednotka	29,61
511-2	balkon	3,70
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č.512		
512-1	ubytovací jednotka	24,99
512-2	balkon	3,69
	celková plocha	28,69
5.NP - sklad		
5.NP - SK-1	5.NP - sklad	13,31
5.NP - SK-2	balkon	2,92
	celková plocha	16,23
Celková plocha		419,37

6.NP : jedná se o budoucích 8 ubytovacích jednotek (5 x 1+kk, 1 x 2+kk, 1 x 3+kk, 1 x 4+kk), komunikační prostory - schodiště, osobní výtah, chodba,

Půdorys 6.NP



Legenda 6.NP

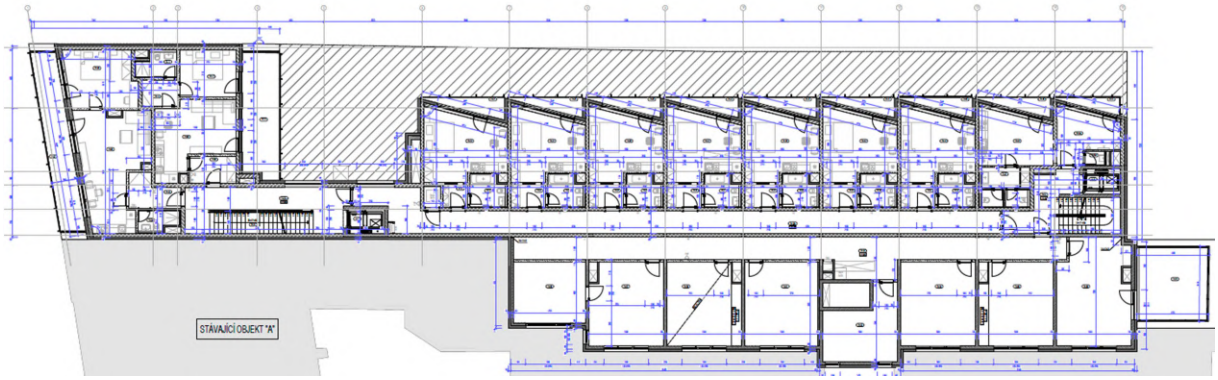
Označení	Název místnosti	Plocha [m^2]
1.N.12	výtah	4,00
1.N.16	výtah	4,12
6.N.01	schodiště	9,48
6.N.02a	chodba	23,85
6.N,02b	chodba	79,54
6.N.50a	sklad	11,79
6.N.50b	úklidová místnost	1,28
6.N.51	balkon	3,55
6.N.52	chodba	10,63
6.N.53	schodiště	9,84
Plocha místností celkem		158,08

6.NP ubytovací jednotky		
Byt. jed.č601		
601-1	ubytovací jednotka	60,24
601-2	terasa	20,34
	celková plocha	80,58
Byt. jed.č 602		
602-1	ubytovací jednotka	51,13
602-2	terasa	20,40
	celková plocha	71,53
Byt. jed.č 603		
603-1	ubytovací jednotka	31,21
603-2	balkon	4,56
	celková plocha	35,77
Byt. jed.č 604		
604-1	ubytovací jednotka	29,61
604-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 605		
605-1	ubytovací jednotka	29,61
605-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 606		
606-1	ubytovací jednotka	29,61
606-2	balkon	3,69

	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 607		
607-1	ubytovací jednotka	29,61
607-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 608		
608-1	ubytovací jednotka	29,61
608-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 609		
609-1	ubytovací jednotka	29,61
609-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č.610		
610-1	ubytovací jednotka	24,99
610-2	balkon	3,69
	celková plocha	28,69
6.NP - sklad		
6.NP - SK-1	6.NP - sklad	13,31
6.NP - SK-2	balkon	2,92
	celková plocha	16,23
Celková plocha		432,66

7.NP : jedná se o budoucích 12 x ubytovacích jednotek (6 x 1+kk, 5 x 2+kk, 1 x 4+kk), technické zázemí, komunikační prostory - schodiště, osobní výtah, chodba,

Půdorys 7.NP



Legenda 7.NP

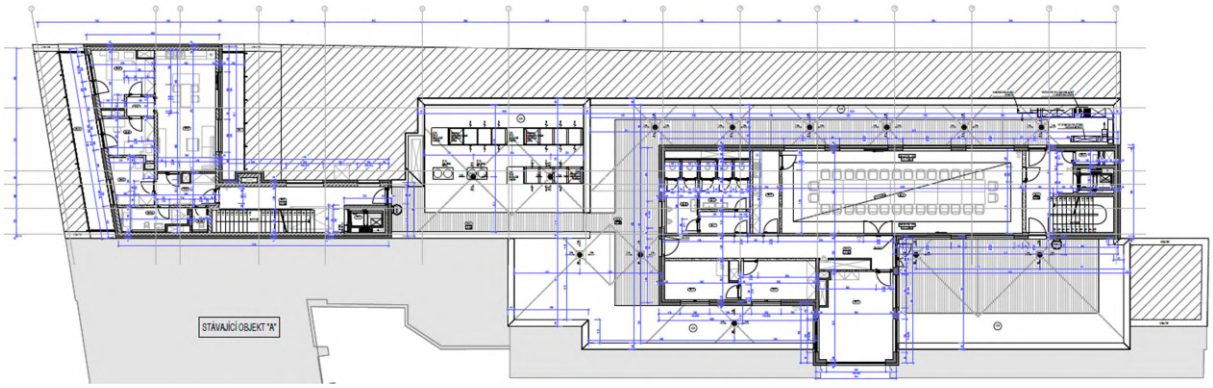
Označení	Název místnosti	Plocha [m²]
1.N.12	výtah	4.00
1.N.16	výtah	4.12
7.N.01	schodiště	9.48
7.N.02a	chodba	23.85
7.N,02b	chodba	67.27
7.N.47	WC - kancelář	7.60
7.N.48	zázemí - kanceláře	16.35
7.N.49	balkon	4.32
7.N.50a	sklad	11.79
7.N.50b	úklidová místnost	1.28
7.N.51	balkon	3.55
7.N.52	chodba	11.78
7.N.54	chodba	60.92

7.N.55	kancelář	19.44
7.N.57	kancelář	27.03
7.N.59	kancelář	27.03
7.N.61	kancelář	27.35
7.N.63	zázemí - kanceláře	20.33
7.N.64	kancelář	28.05
7.N.66	kancelář	27.03
7.N.68	kancelář	33.76
7.N.70	terasa	23.38
7.N.71	schodiště	9.84
Plocha místností celkem		469.55

7.NP ubytovací jednotky		
Byt. jed.č.701		
701-1	ubytovací jednotka	60,24
701-2	balkon	20,68
	celková plocha	80,92
Byt. jed.č 702		
702-1	ubytovací jednotka	51,13
702-2	balkon	13,71
	celková plocha	64,84
Byt. jed.č 703		
703-1	ubytovací jednotka	31,21
703-2	balkon	4,56
	celková plocha	35,77
Byt. jed.č 704		
704-1	ubytovací jednotka	29,61
704-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 705		
705-1	ubytovací jednotka	29,61
705-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 706		
706-1	ubytovací jednotka	29,61
706-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 707		
707-1	ubytovací jednotka	29,61
707-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 708		
708-1	ubytovací jednotka	29,61
708-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
Byt. jed.č 709		
709-1	ubytovací jednotka	29,61
709-2	balkon	3,69
	celková plocha	33,31
7.NP - kanceláře		
7.NP - K	7.NP - kanceláře	322,56
7.NP - K1	balkon	3,69
7.NP – K2	balkon	2,92
7.NP – K3	terasa	24,13
	celková plocha	353,30
Celková plocha		734,69

8.NP : jedná se o 1 ubytovací jednotku (3+kk), jednací místnost, kuchyně, hygienické ženy, WC muži), terasa, vyhlídka + lávka, úklid, strojovna výtahu, komunikační prostory - schodiště, osobní výtah, chodba.

Půdorys 8.NP



Legenda 8.NP

Označení	Název místnosti	Plocha [m^2]
1.N.12	výtah	4.00
1.N.16	výtah	4.12
8.N.02	chodba	19.90
8.N.12	vyhlídka + lávka	21.41
8.N.13	chodba	24.17
8.N.14	sklad	12.07
8.N.15	sklad	13.23
8.N.16	zázemí - kanceláře	28.07
8.N.17	chodba	4.86
8.N.18	WC-muži	10.67
8.N.19	WC-ženy	10.88
8.N.20	kuchyňka	9.99
8.N.21	jednací místnost	90.05
8.N.22	chodba	13.30
8.N.23	úklidová místnost	1.47
8.N.24	terasa	155.28
Plocha místností celkem		423.47

8.NP ubytovací jednotky		
Byt. jed.č 801		
801-1	ubytovací jednotka	85,56
801-2	terasa	20,74
801-3	terasa	12,66
	celková plocha	118,96
8. NP konferenční prostory		
8.NP - KP	8.NP - konferenční prostory	214,18
8.NP – KP T	terasa	148,86
Celková plocha		363,04
Plocha místností celkem		482,00

Název místností		Plocha [m²]
Společné prostory		
SP	Společné prostory	79,70
SP	Společné prostory	98,19
SP	Společné prostory	123,78
SP	Společné prostory	129,21
SP	Společné prostory	150,91
SP	Společné prostory	152,18
SP	Společné prostory	161,98
SP	Společné prostory	162,42
SP	Společné prostory	162,42
SP	Společné prostory	164,45
Celková plocha		1385,25

Rekapitulace jednotek dle podlaží a dispozičního řešení

Podl.		Užitná plocha (m²)	ks
2.PP	parkovací stání	583,73	15
1.PP	parkovací stání	620,11	17
1.PP	soukromá garáž	51,44	1
1.NP	parkovací stání	572,03	10

Podl.	Jedn	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m²]	Plocha balkonu/ terasy [m²]	Plocha celkem
2.NP	201	1+kk	35,06	-	35,06
	202	1+kk	25,53	-	25,53
	203	1+kk	26,20	-	26,20
	204	2+kk	42,14	32,51	74,65
	2.NP	kancelářské prostory	488,18	69,36	

Podl.	Jedn	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m²]	Plocha balkonu/ terasy [m²]	Plocha celkem
3.NP	301	1+kk	34,97	-	34,97
	302	1+kk	25,53	-	25,53
	303	1+kk	26,20	-	26,20
	304	2+kk	42,14	10,03	52,17
	305	1+kk	31,21	6,79	37,99
	306	1+kk	29,61	16,60	46,21
	307	1+kk	29,61	12,10	41,72
	308	1+kk	29,61	5,97	35,59
	309	1+kk	29,61	5,97	35,59
	310	1+kk	29,61	5,97	35,59
	311	1+kk	29,61	5,88	35,50
	312	1+kk	24,99	15,70	40,69

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m²]	Plocha balkonu/ terasy [m²]	Plocha celkem
4.NP	401	1+kk	34,97	-	34,97
	402	1+kk	25,53	-	25,53
	403	1+kk	26,20	-	26,20
	404	2+kk	42,14	9,98	52,12

	405	1+kk	31,21	4,56	35,77
	406	1+kk	29,61	3,69	33,31
	407	1+kk	29,61	3,69	33,31
	408	1+kk	29,61	3,69	33,31
	409	1+kk	29,61	3,80	33,31
	410	1+kk	29,61	3,69	33,31
	411	1+kk	29,61	3,70	33,31
	412	1+kk	24,99	3,69	28,69

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m^2]	Plocha balkonu/ terasy [m^2]	Plocha celkem
5.NP	501	1+kk	34,97	-	34,97
	502	1+kk	25,53	-	25,53
	503	1+kk	26,20	-	26,20
	504	2+kk	42,14	9,98	52,12
	505	1+kk	31,21	4,56	35,77
	506	1+kk	29,61	3,69	33,31
	507	1+kk	29,61	3,69	33,31
	508	1+kk	29,61	3,69	33,31
	509	1+kk	29,61	3,69	33,31
	510	1+kk	29,61	3,69	33,31
	511	1+kk	29,61	3,70	33,31
	512	1+kk	24,99	3,69	28,69

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m^2]	Plocha balkonu/ terasy [m^2]	Plocha celkem
6.NP	601	2+kk	60,24	20,34	80,58
	602	2+kk	51,13	20,40	71,53
	603	1+kk	31,21	4,56	35,77
	604	1+kk	29,61	3,69	33,31
	605	1+kk	29,61	3,69	33,31
	606	1+kk	29,61	3,69	33,31
	607	1+kk	29,61	3,69	33,31
	608	1+kk	29,61	3,69	33,31
	609	1+kk	29,61	3,70	33,31
	610	1+kk	24,99	3,69	28,69

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m^2]	Plocha balkonu/ terasy [m^2]	Plocha celkem
7.NP	701	2+kk	60,24	20,68	80,92
	702	2+kk	51,13	13,71	64,84
	703	1+kk	31,21	4,56	35,77
	704	1+kk	29,61	3,69	33,31
	705	1+kk	29,61	3,69	33,31
	706	1+kk	29,61	3,69	33,31
	707	1+kk	29,61	3,69	33,31
	708	1+kk	29,61	3,69	33,31
	709	1+kk	29,61	3,70	33,31
	710	kancelářské prostory	322,56		

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Užitná plochy jedn. bez balkonu/terasy [m^2]	Plocha balkonu/ terasy [m^2]	Plocha celkem

8.NP	801	3+kk	85,56	33,40	118,96
	8.NP		konferenční prostory	214,18	-

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace pro nástavbu a přestavbu proluky objektu Brno,

Provozní propojení

Hlavní vstup do objektu je z ulice Bratislavská, z této strany je rovněž i vjezd do garáží. Hlavní vstup vyúsťuje v lobby hotelu, ze kterého se dále větví do jednotlivých bloků hotelu a k výtahu. Záměrem vznikne lobby, které nahradí stávající, z něhož se stane zázemí recepce. Poloha vjezdu zůstane zachována, stejně tak vjezd na parc. č. 786. Podzemní podlaží budovy tvoří převážně parkovací stání doplněné o technické místnosti a sklady. V nadzemních podlažích se nachází kanceláře, jednací místnosti se zázemím a hotelové pokoje. Přístavba bude sloužit jako ubytovací objekt s doplňkovou administrativní činností. V lobby bude umístěna výtahová šachta s výtahem, který bude probíhat přes všechna podlaží a bude sloužit pro bezbariérový přístup do jednotlivých podlaží.
Dvorní část objektu bude přístupná přes prostor nových garáží objektu k druhému schodišťovému jádru a bezbariérovému výtahu.

Stavební a konstrukční řešení

Konstrukce	Provedení
1. Základy vč. zemních prací	založení bude na vrtaných velkoprůměrových pilotách, základová deska je tl. 400mm, která bude v místech obvodových stěn a v místech převázek pilot pod sloupy zesílena na 700-1200mm. Spodní stavba bude tvořena systémem bílé vany, která bude zároveň plnit hydroizolační funkci a sloužit zároveň proti tlakové vodě.
2. Svislé konstrukce	ve 2.PP – 3.NP budou svislé nosné konstrukce řešeny jako monolitické železobetonové stěny a sloupy, které podpírají stropní železobetonové desky, ve 4.NP – 8.NP přístavby jsou svislé nosné konstrukce řešeny zděným systémem z keramických tvárnic Porotherm 25 AKU Z PROFI tloušťky 250 mm, vyzděno na tenkovrstvou maltu. Nosné zdivo podepírá monolitické železobetonové stropní desky, popř. železobetonové podstropní průvlaky. V 7.NP – 8.NP nástavby objektu a v 8.NP přístavby dvorní části jsou nosné konstrukce řešeny zděným systémem z vápenopískových tvárnic Silka KSRP 200 (20-2,0) tloušťky 200 mm, vyzděno na tenkovrstvou maltu
3. Stropy	stropní konstrukce přístavby jsou řešeny jako železobetonové monolitické desky uložené na nosném zdivu, sloupech, popř. na nosných podstropních průvlacích stropní konstrukce nad 6.NP – 8.NP nástavby nad stávajícím objektem budou řešeny jako prefabrikované železobetonové nosníky uloženy na nosném zdivu se záklopem železobetonovými prefabrikovanými deskami. Tyto stropní konstrukce budou dilatačně odděleny od stropních konstrukcí přístavby vložením dilatační pásky z minerální vlny, tloušťky 20 mm
4. Krov, střecha	střešní konstrukce bude provedena jako systém ocelových profilů HEA 200 a IPE 200, na dvou místech mezi osou 2-3/D a 2-3/A jsou v podélném směru navrženy profily 2xU200(BOX), sklon střechy je 3,0 % s úžlabím na ose C, vodorovné konstrukce střechy budou tvořeny nosnými ocelovými profily se záklopem trapézovým plechem
5. Krytiny střech	střešní plášť je tvořen jako jednoplášťová plocha střecha s tepelnou izolací PIR deskami, střešní krytina z šedozelené folie mPVC
6. Klempířské konstrukce	budou provedeny z poplastovaných plechů viplanyl, ostatní z pozinkovaného plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	stěny místností budou opatřeny finálním broušeným sádrokartonářským tmelem a výmalbou, vnitřní malby budou provedeny v bílé barvě, v rámci hydroizolačního opatření v koupelnách bude aplikována hydroizolační stěrka v mokrých částech koupelny – ve sprchových koutech, okolo van, apod
8. Úprava vnějších povrchů	obálka budovy pod úrovní terénu bude opatřena tepelnou izolací vhodnou pro aplikaci pod terénem – kontaktní zateplení extrudovaným polystyrenem XPS tloušťky 100 mm, obálka budovy nad úrovní terénu bude opatřena kontaktním

	zateplovacím systémem ETICS – kontaktní zateplení izolací z čedičové vlny Isover TF PROFI tloušťky 150-180 mm, tepelná izolace v úrovni 1NP uliční části, na kterou bude aplikován keramický fasádní obklad bude tvořena extrudovaným polystyrenem XPS tloušťky 160 mm, tepelná izolace stropní konstrukce nevytápěného prostředí (garáží) pod vytápěným prostorem je řešena systémem dvouvrstvé kompozitní desky s kamennou minerální vlnou Knauf Tektalan 037/2 AK01
9. Vnitřní obklady keramické	keramické
10. Schody	schodiště propojující terasu 2.NP a 3.NP bude řešeno jako ocelové pozinkované s ocelovými stupni z pororoštů
11. Dveře	dveřní a okenní otvory budou z plastových profilů s povrchovou, plné i prosklené. Vnitřní dveře ve společných prostorech budou dřevěné v ocelových zárubních s povrchovou úpravou antracit, plné i prosklené. Interiérové dveře v bytech budou dřevěné s dřevěnou obložkovou zárubní s povrchovou úpravou dub přírodní
12. Vrata	nejsou
13. Okna	okna a dveře budou tvořeny plastovými profily s dveřními či okenními plastovými křídly, vybrané výplně otvorů budou opatřeny stínící technikou – automatickými žaluziemi s hliníkovými lamelami
14. Povrchy podlah	nášlapná vrstva podlah bude tvořena ve společných prostorách, koupelnách, WC – keramickou dlažbou, v obytných místnostech bytů bude nášlapná vrstva z lepeného vinylu
15. Vytápění	tepelné čerpadla
16. Elektroinstalace	vnitřní elektroinstalace budou provedeny pod omítkou stěn celoplastovými kabely s měděným jádrem
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	přípojka vody, plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastová
20. Vnitřní plynovod	ano
21. Ohřev teplé vody	teplá voda bude připravována lokálně v elektrických akumulačních zásobnících
22. Vybavení kuchyní	ne
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprch. kouty, vany, umyvadla, WC
24. Výtahy	výtahová šachta bude provedena z tvárnic ztraceného bednění
25. Ostatní	nejsou

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

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

Připojení na inženýrské sítě:
Objekt bude připojen na kanalizaci, vodovod, elektrické rozvody, na zařízení plynovodních rozvodů, na datovou síť.

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

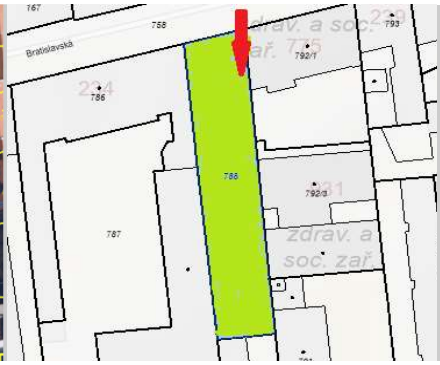
Fotodokumentace stávajícího stavu	
Pohled celkový do proluky z ulice Bratislavská	*Pohled celkový do proluky – provizorní parkovací stání*

zdroj: vlastní

3.8.1 Pozemky

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

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

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

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

C.3.9 Rozbor tržního prostředí

Území města Brna prochází kontinuálním rozvojem, jehož dynamika v posledních letech, hodně stoupá. S nástupem nové politické garnitury došlo k rozpohybování 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 prodejů 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 prodejů 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 nájmů.

Analýza cen pozemků v roce 2025

V roce 2025 se očekává mírný růst cen pozemků i nemovitostí, přičemž u stavebních a lesních pozemků 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 zažívá v Česku fázi 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

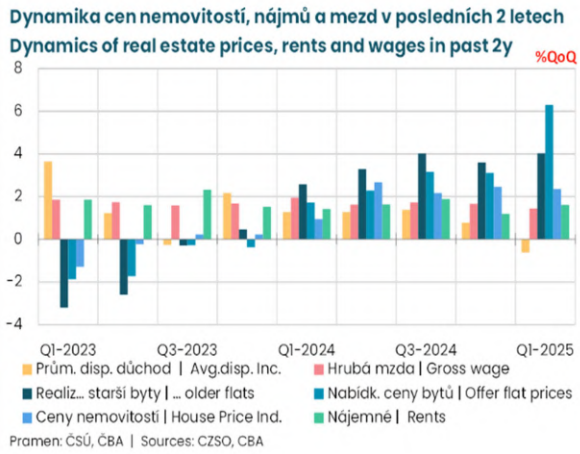
Ceny nemovitostí dle ČSÚ stouply v prvním čtvrtletí 2025 o 10 % meziročně poté, co v tomto kvartále přidaly 2,4%. Tento nárůst je mírnější než u cen bytů, jelikož tzv. house price index zahrnuje i pozemky. V článku přidáváme trochu metodiky, kde upozorňuji na limity tohoto „komplexního“ indexu cen nemovitostí (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.

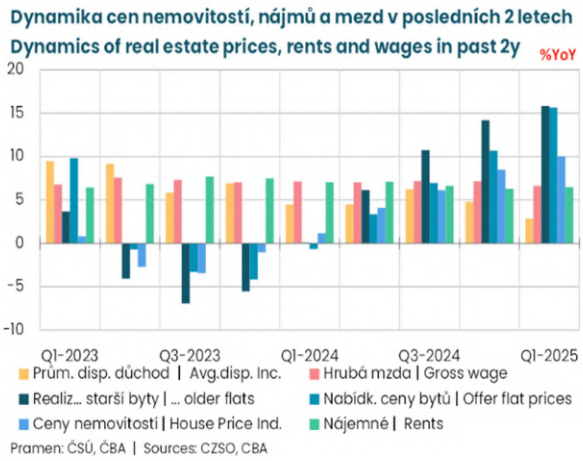
Podle statistiky ČSÚ stouply v meziroční srovnání v prvním čtvrtletí 2025 ceny za nákupy nemovitostí o 10 % po 5% nárůstu v roce 2024. V samotném prvním čtvrtletí rostly ceny o 2,4 % mezikvartálně, což se v podstatě rovná průměrné dynamice z předchozích třech čtvrtletích (takže 4 x 2,4 = 10 %). To je 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).

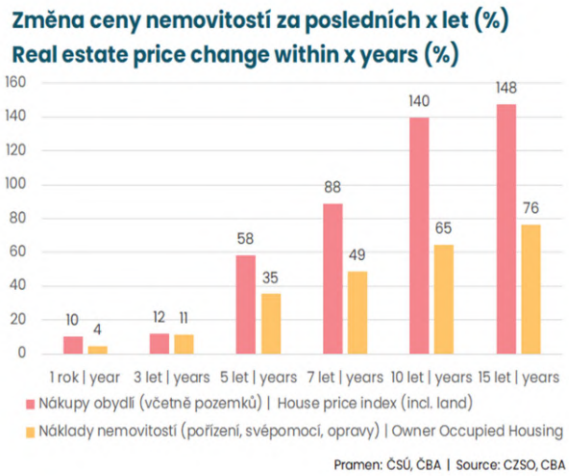
Ten 10 % nárůst se týká tzv. house price indexu, který je více mezinárodně srovnatelný a zahrnuje realizované ceny starších obydlí i nových obydlí včetně pozemků, ale nové pouze v Praze a okolí (pro zbytek republiky viz naše statistika na ČBA Monitoru transakčních cen od společnosti Flat Zone).
Například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

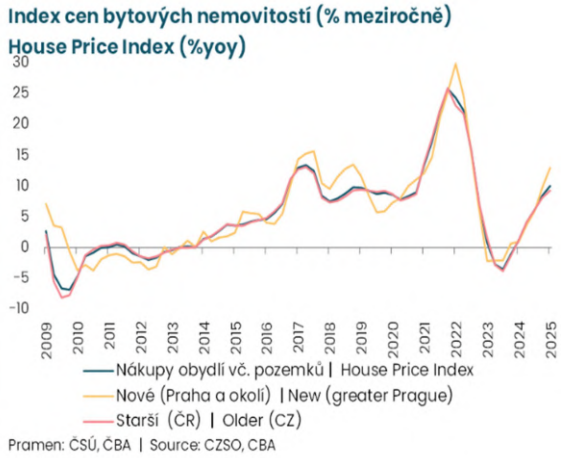
ČSÚ publikuje i index nákladů nemovitostí obývaných vlastníky, kde sleduje jak ceny nemovitostí, tak i jejich opravy, udržování a stavbu svépomocí. Tedy když si do toho přidáte sami nějakou tu šáru cihel, opravíte omítku apod. Jedná se o tzv. owner occupied housing index, který podle statistiky ČSÚ za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

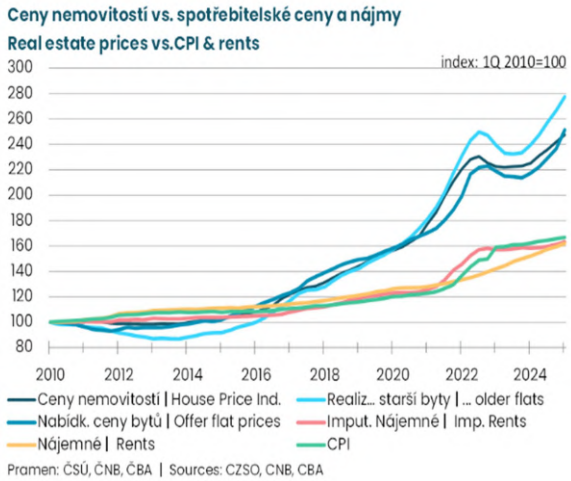
V delším srovnání patnácti let dosáhl nárůst nákladů na pořízení včetně svépomocí a oprav (tzv. owner occupied housing index) 48 % nárůstu ceny u nákupu obydlí (tzv. house price indexu). Index cen nemovitostí – HPI za poslední tři roky vyskočil o 12,2 %, za posledních 5 let o 58,1 %. Za poslední dekádu 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.

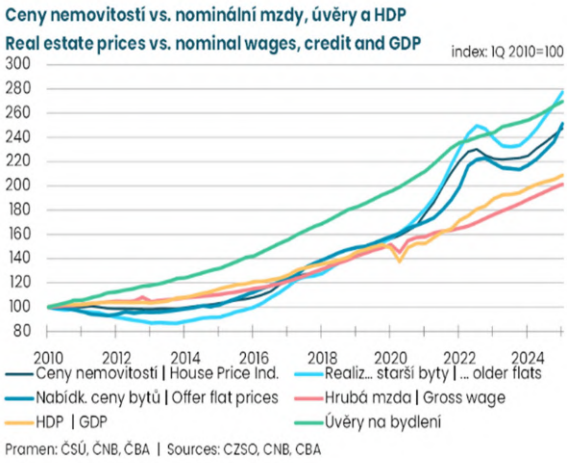






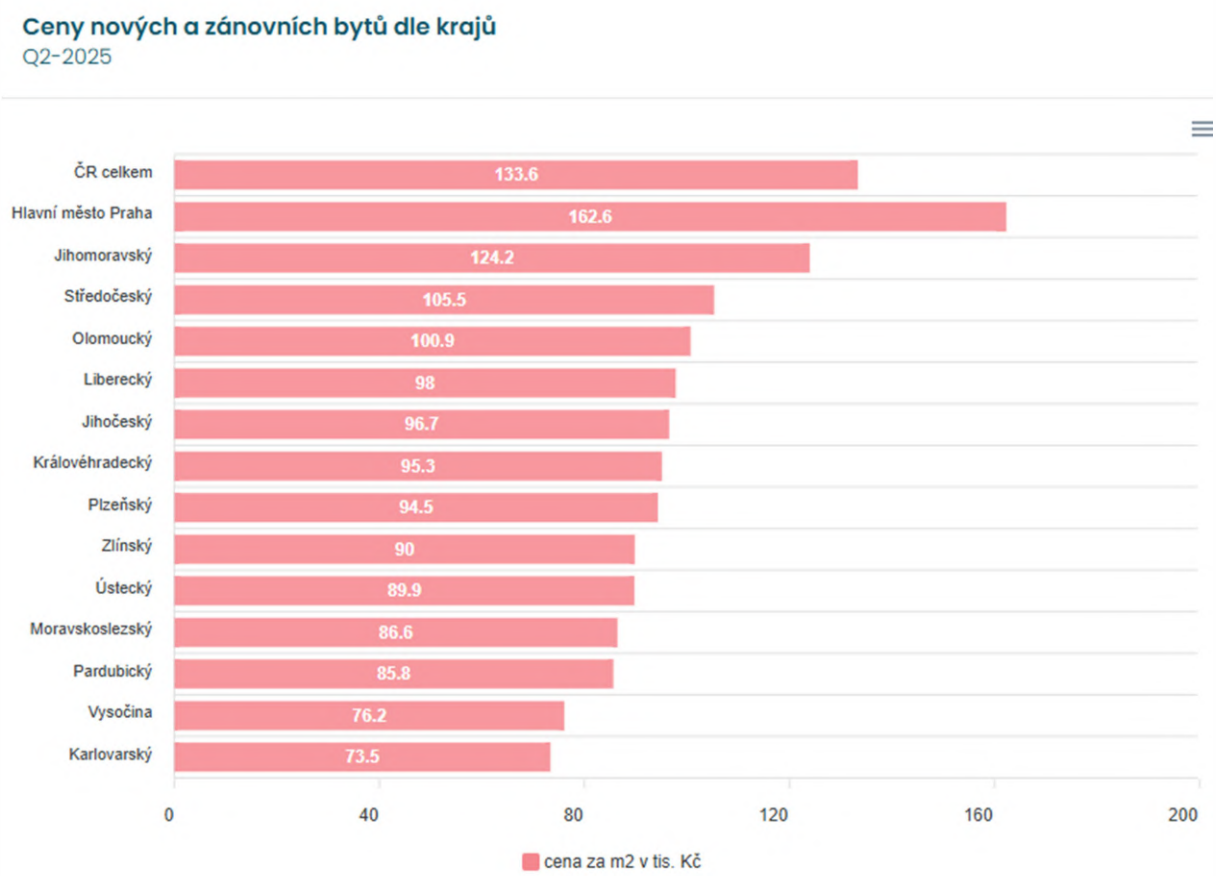






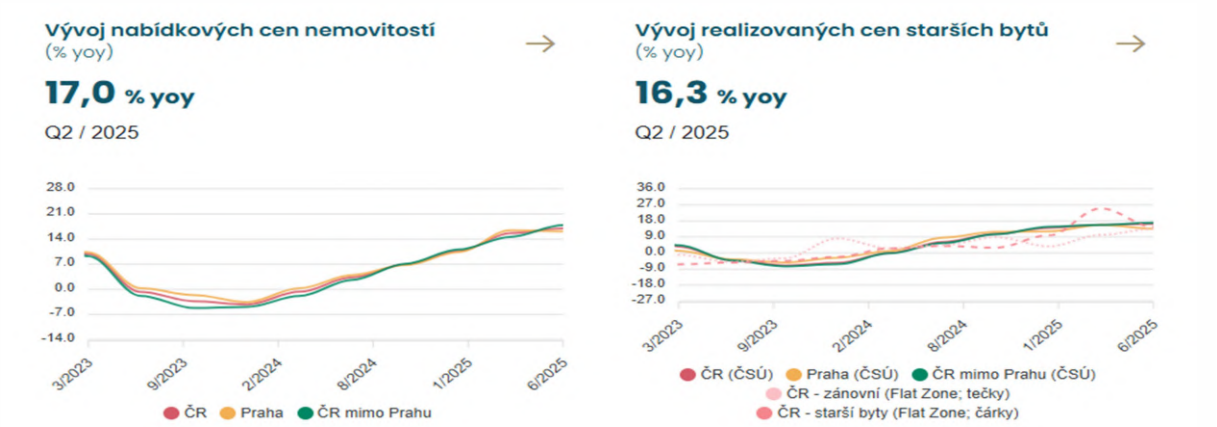
Transakční průměrné ceny nových bytů (definice viz poznámka) v ČR dosáhly ve druhém čtvrtletí 2025 úrovně 134 tis. Kč za m^2 a v Praze 163 tis. Kč/m^2 (tedy 122% vůči průměrné transakční ceně v ČR). Rozpětí minima a maxima těchto průměrných cen v dalších krajích dosáhlo 73 až 124 tis. Kč/m^2 (tedy mezi 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



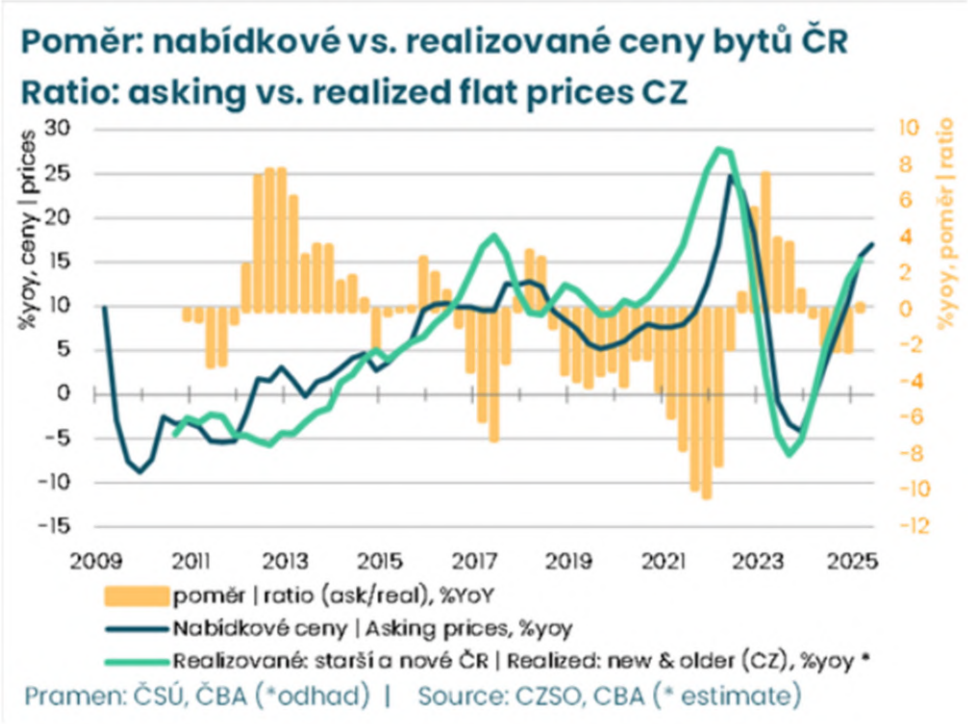
Poznámka
Průměrná transakční cena v daném čtvrtletí. Údaje za kraje zahrnují jak krajská města, tak zbytek regionu. Kategorie "nových a zánovních bytů" podle metodiky Flat Zone zahrnuje prvoprodeje nových bytů (ve vztahu developer-klient; v okamžiku prodeje dle ceníku) a přeprodeje nových / zánovních 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 zánovních 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.



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

Zrychlení nabídkových cen bytů je silnější než v případě realizovaných transakcích 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 POZEMKU
Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen
- bude v tomto znaleckém posudku použito

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP NA ZÁKLADĚ REZIDUÁLNÍ METODY
Ocenění Metodou reziduální hodnoty
- **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 budoucí stavby, dle Projektu)

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 2024), 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 zjistitelná:

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

b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočet na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určovaných firmou RTS a.s., Brno,
d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;
e) v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b).

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

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

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

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

- pro nákladové ocenění stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty 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 K2 a K3 používány,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláškové jednotkové ceny
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Komentář k použité metodice:
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 není postup ocenění formou ukazatelů THU použit – uvádíme pro ilustraci. jedná se o starší budovu, na které 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

Věcná hodnota dle THU, dle Projektu

Objekt Brno ,dle Projektu

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
2.PP- 2.NP	13,50*72,80 =	982,80	11,40 m
3.NP	13,50*72,80 =	982,80	2,90 m
4.NP	13,50*72,80 =	982,80	2,90 m
5.NP	13,50*72,80 =	982,80	2,90 m
7.NP	13,50*72,80+2,60*2,50 =	989,30	3,44 m
8.NP	13,50*72,80+ 5,40*1,00+5,90*4,10+2,60*2,50 =	1 018,89	3,50 m
zastřešení	13,50*72,80 =	982,80	0,50 m
		6 922,19 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	2.PP- 2.NP	(13,50*72,80)*(11,40) =	11 203,92
NP	3.NP	(13,50*72,80)*(2,90) =	2 850,12
NP	4.NP	(13,50*72,80)*(2,90) =	2 850,12
NP	5.NP	(13,50*72,80)*(2,90) =	2 850,12
NP	7.NP	(13,50*72,80+2,60*2,50)*(3,44) =	3 403,19
NP	8.NP	(13,50*72,80+ 5,40*1,00+5,90*4,10+2,60*2,50)*(3,50) =	3 566,12
NP	zastřešení	(13,50*72,80)*(0,50) =	491,40

Obestavěný prostor - celkem:	**27 214,99 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	1 019
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	27 214,99
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	12 130
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	12 130
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	330 117 829
Další životnost	roků	100
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**330 117 829**
Zaokrouhleno		**330 120 000,- Kč**

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

Hodnota staveb	Kč	330 117 829,00
Procento příslušenství	%	4,00
Věcná hodnota příslušenství	**Kč**	**13 204 713,16**
Zaokrouhleno		**13 200 000,- 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 smlouva	1,00
velikost pozemku - oceňovaný je větší - JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má jedinečnou polohu přímo v centru	1,30
dopravní dostupnost - oceňovaný nemá možnost parkování	0,95
možnost zastavění poz. - obdobná	1,10
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší	1,20
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší - má přípojky ing sítí	1,30
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 smlouva	1,00
velikost pozemku - oceňovaný je menší - JC může být vyšší	1,05
poloha pozemku - oceňovaný má jedinečnou polohu přímo v centru	1,30
dopravní dostupnost - oceňovaný má horší možnosti parkování	0,90
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší	1,30
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší - má přípojky ing sítí	1,10
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 smlouva	1,00
velikost pozemku - oceňovaný je větší - JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má jedinečnou polohu přímo v centru	1,30
dopravní dostupnost - oceňovaný má horší možnosti parkování	0,95
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší	1,20
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší	1,20
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší - má přípojky ing sítí	1,30
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/m^2**

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).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	788	925	21 699,00	20 072 500
Celkem zaokrouhleno				**20 100 000**

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 m^2 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 m^2 do 5 000 m^2, 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 budoucí stavby, dle Projektu)

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt Brno	
Věcná hodnota staveb - celkem:	**330 120 000,- Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Venkovní úpravy	
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	**13 200 000,- Kč**

3. Hodnota pozemků	
Pozemek parc.č. 788 k.ú. Zábrdovice	
Věcná hodnota pozemků - celkem:	**20 100 000,- Kč**

Výsledná cena - celkem	
1. Věcná hodnota staveb - určená Metodou nákladového ocenění	**330 120 000,- Kč**
2. Věcná hodnota ostatních staveb - určená Metodou nákladového ocenění	**13 200 000,- Kč**
3. Hodnota pozemků - určená porovnáním obchodovaných cen	**20 100 000,- Kč**
Celkem	363 420 000,- Kč
Zaokrouhleně	**363 000 000,- Kč**

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

363 000 000,- Kč

slovy: třistašedesáttřimilionů Kč

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

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 prodejích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.
Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci*.

F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/ obchodovaných cen

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

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

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

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

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena

určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z 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 schopen zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.

V inzertních anoncích se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými**.** Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až 0,80 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a 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. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

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

Volba metodického přístupu
Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).
Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný případ:
V řešeném případě zájmového majetku bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovaných cen a obchodovatelných cen. 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 2,60 % (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.788, v k.ú. Zábrdovice způsob využití ostatní plocha – jiná plocha.

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

Stav k CÚ 2025

1. Porovnávací hodnota na základě obchodovaných cen (kupních smluv)

Bytové jednotky

V nové přístavbě a nástavbě objektu se bude nacházet se nachází 51 bytových jednotek o velikosti 1+kk, 8 bytových jednotek 2+kk a 1 bytová jednotka o velikosti 3+kk.
Je uvažován fyzický stav po celkové dostavbě objektu, ubytovací jednotky jsou počítány jako investiční, postupně bude vytvořen právní vztah – Prohlášení vlastníků a ubytovací jednotky budou vyčleněny na 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 Bytové jednotky o velikosti 1+kk, o výměře: ~25 až ~40 m^2

Popis uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

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 m^2

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 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]
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 m^2

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 2,6% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03

Zdroj: katastr nemovitostí

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

	[m²]	Kč/m²	K_C	[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/m². *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 2,6% 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]
3 000 000	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/m². *zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2024, cena celková*
Užitná plocha:	30,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	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 2,6% meziročně (CÚ2024/2025)	1,03

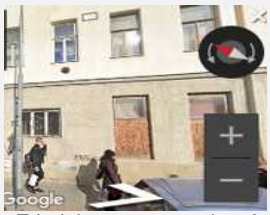
Zdroj: katasdtr nemovitostí

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
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/m². *zdroj: kupní smlouva, stav rok: 2024, cena celková*
Užitná plocha:	40,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	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 [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 365 000	40,40	108 045	1,50	**162 068**

Minimální jednotková porovnávací cena	123 262 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	151 498 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	162 068 Kč/m²
Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena	151 000 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. Zájmové bytové jednotky a výměře mezi 25,00 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 použíti 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 zvyšování sazeb úrokové míry hypotéčního bydlení oproti stavu v minulé dekádě a současně se situace příliš nestabilizuje. 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:

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m²)	Celkové cena (Kč)
151	201	1+kk	35,06	151 000	5 294 060
	202	1+kk	25,53	151 000	3 855 030
	203	1+kk	26,20	151 000	3 956 200
Celkem					13 105 290

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m²)	Navrhovaná výše JC (Kč/m²)	Celkové cena (Kč)
3.NP	301	1+kk	34,97	151 000	5 280 470
	302	1+kk	25,53	151 000	3 855 030
	303	1+kk	26,20	151 000	3 956 200
	305	1+kk	37,99	151 000	5 736 490
	306	1+kk	46,21	151 000	6 977 710
	307	1+kk	41,72	151 000	6 299 720
	308	1+kk	35,59	151 000	5 374 090
	309	1+kk	35,59	151 000	5 374 090
	310	1+kk	35,59	151 000	5 374 090
	311	1+kk	35,50	151 000	5 360 500

	312	1+kk	40,69	151 000	6 144 190
Celkem					59 732 580

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m^2)	Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)	Celkové cena (Kč)
4.NP	401	1+kk	34,97	151 000	5 280 470
	402	1+kk	25,53	151 000	3 855 030
	403	1+kk	26,20	151 000	3 956 200
	405	1+kk	35,77	151 000	5 401 270
	406	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	407	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	408	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	409	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	410	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	411	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	412	1+kk	28,69	151 000	4 332 190
Celkem					53 004 020

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m^2)	Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)	Celkové cena (Kč)
5.NP	501	1+kk	34,97	151 000	5 280 470
	502	1+kk	25,53	151 000	3 855 030
	503	1+kk	26,20	151 000	3 956 200
	505	1+kk	35,77	151 000	5 401 270
	506	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	507	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	508	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	509	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	510	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	511	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	512	1+kk	28,69	151 000	4 332 190
Celkem					53 004 020

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m^2)	Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)	Celkové cena (Kč)
6.NP	603	1+kk	35,77	151 000	5 401 270
	604	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	605	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	606	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	607	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	608	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	609	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	610	1+kk	28,69	151 000	4 332 190
Celkem					39 912 320

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m^2)	Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)	Celkové cena (Kč)
7.NP	703	1+kk	35,77	151 000	5 401 270
	704	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	705	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	706	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	707	1+kk	33,31	151 000	5 029 810

	708	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
	709	1+kk	33,31	151 000	5 029 810
Celkem					35 580 130

CELKEM 51 ubytovacích jednotek/bytových jednotek	**(Kč)**
ubytovací jednotky/ bytové jednotky 1+kk	**254 338 360**

1.2 Bytové jednotky o velikosti 2+kk, o výměře: ~50 až ~80 m^2

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 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	1,43	**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 m^2

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 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]
4 990 000	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 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší vybavení	1,10
K5 Celkový stav - celkový stav je lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má lepší možnost parkování v objektu	1,05
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]
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. Zájmové bytové jednotky a výměře mezi 25,00 až 40,00 m^2 se tak řadí mezi velmi žádané bytové jednotky. Jsou 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 použíti 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/m^2 do 154 504,- Kč/m^2 užitné plochy. Znalec konstatuje, že vybral dostatečný počet cenových informací.

Vzhledem k trendu posledních let, kdy dochází ke zvyšování sazeb úrokové míry hypotéčního bydlení oproti stavu v minulé dekádě a současně se situace příliš nestabilizuje. 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:

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Podl.	Jedn	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m^2)	Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)	Celkové cena (Kč)
2.NP	204	2+kk	74,65	145 000	10 824 250
Celkem					10 824 250

Podl.	Jedn	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m^2)	Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)	Celkové cena (Kč)
3.NP	304	2+kk	52,17	145 000	7 564 650
Celkem					7 564 650

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m^2)	Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)	Celkové cena (Kč)
4.NP	404	2+kk	52,12	145 000	7 557 400
Celkem					7 557 400

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m^2)	Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)	Celkové cena (Kč)
5.NP	504	2+kk	52,12	145 000	7 557 400
Celkem					7 557 400

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m^2)	Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)	Celkové cena (Kč)
6.NP	601	2+kk	80,58	145 000	11 684 100
	602	2+kk	71,53	145 000	10 371 850
Celkem					22 055 950

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m^2)	Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)	Celkové cena (Kč)
7.NP	701	2+kk	80,92	145 000	11 675 400
	702	2+kk	64,84	145 000	9 401 800
Celkem					21 077 200

CELKEM - 8 ubytovacích jednotek/bytových jednotek	**(Kč)**
ubytovací jednotky/ bytové jednotky 2+kk	**76 636 850**

1.3 Bytové jednotky o velikosti 3+kk, ~100 až ~120 m^2

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:

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 2,6% 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]
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/m². *Zdroj: kupní smlouva, stav rok: 2024, cena celková*
Užitná plocha:	100,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobná	1,00
K5 Celkový stav - oceňovaný je novostavba	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní nárůst 2,6% 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]
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/m². *Zdroj: kupní smlouva, stav rok : 2024, cena celková*
Užitná plocha:	71,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - 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 2,6% 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]
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 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní 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]
8 025 000	69,50	115 468	1,03	**118 932**

Minimální jednotková porovnávací cena	103 649 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	128 859 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	148 542 Kč/m^2
Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena	130 000 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 25,00 až 40,00 m^2 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 použíti 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/m^2 do 148 542,- Kč/m^2 užitné plochy. Znalec konstatuje, že vybral dostatečný počet cenových informací.

Vzhledem k trendu posledních let, kdy dochází ke zvyšování sazeb úrokové míry hypotéčního bydlení oproti stavu v minulé dekádě a současně se situace příliš nestabilizuje. 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:

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Podl.	**Jedn.**	**Dispoziční řešení: ubytovací jednotka**	**Plocha celkem (m^2)**	**Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)**	**Celkové cena (Kč)**
8.NP	801	3+kk	118,96	130 000	15 594 800
Celkem					15 594 800

CELKEM - 1ubytovací jednotka/bytová jednotka	**(Kč)**
ubytovací jednotka/ bytová jednotka 3+kk	**15 594 800**

2. Porovnávací hodnota na základě obchodovatelných realitních nabídek

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Je uvažován fyzický stav dokončení výstavby a nástavby nového objektu, včetně samotných dispozicí v objektu.

2.1 Kancelářské prostory

Celková užitná plocha pronajímaných prostor činí: 1 024,92m^2. Prostory hygienického zázemí tvoří příslušenství kancelářského a komerčního prostoru.

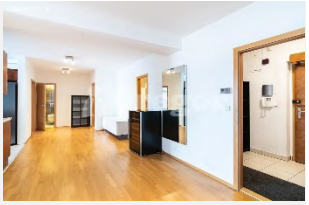
Porovnávací hodnota

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**01. Prodej kanceláře 164 m^2**
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Brno, Zábrdovice
Popis:	*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 s několika výtahy, recepcí, ostrahou a přístupem jak z ulice Příkop tak průjezdem či lávkou z ulice Koliště. Celková plocha bytu činí 164m^2 včetně terasy (22m^2). 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 m^2

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 m^2**
Lokalita:	Jihomoravský kraj, Brno, Brno-Židenice
Popis:	*Moderní ateliér v novostavbě polyfunkčního domu – Brno Židenice, ul. Táborská. V nově vznikajícím polyfunkčním domě na ulici Táborská v Brně-Židenicích vám nabízíme ateliér s výjimečnými standardy, který spojuje špičkovou kvalitu a skvělou polohu. Podlahová plocha 37,2 m^2, která zahrnuje světlý pokoj a koupelnu s toaletou. Tento ateliér je ideální investicí pro ty, kteří hledají prostor k podnikání nebo stylové místo pro svou kreativní činnost! Pro více informací nebo sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat.* Zdroj: sreality. cz, Stav: aktuální nabídka, cena celková
Užitná plocha:	37,00 m^2

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 m^2**
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 m^2 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 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - 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 m^2**
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:

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 stáří, vybavenosti 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/ zasmluvněné 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/m^2 do 169 454 Kč/m^2 užitné plochy.

Konstatujeme, že byl vybrán dostatek nabídek z realitní inzerce.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m^2)	Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)	Celkové cena (Kč)
2.NP	2.NP	kancelářské prostory	488,18	130 000	63 463 400
Celkem					63 463 400

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m^2)	Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)	Celkové cena (Kč)
7.NP	7NP	kancelářské prostory	322,56	130 000	41 932 800
Celkem					41 932 800

Podl.	Jedn.	Dispoziční řešení: ubytovací jednotka	Plocha celkem (m^2)	Navrhovaná výše JC (Kč/m^2)	Celkové cena (Kč)
8.NP	8.NP	Komerční prostory	214.18	130 000	27 843 400
Celkem					27 843 400

CELKEM - kancelářských /komerčních prostorů	**(Kč)**
Kancelářské /komerční prostory	**133 239 600**

2.2 Parkovací stání a samostatná garáž

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku

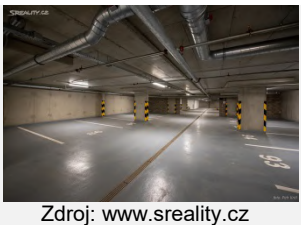
Užitná plocha (průměrná):	14,30 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**01. Prodej garážového stání 13 m^2 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

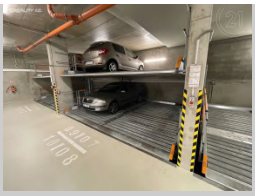
Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
999 999	13,00	76 923	0,99	**76 154**

Název:	**02. Prodej garážového stání 13 m^2 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 m^2, 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 m^2
Zastavěná plocha:	544,00 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]
990 000	13,00	76 154	0,99	**75 392**

Název:	**03. Prodej garážového stání 19 m^2 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 m^2

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 m^2 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 [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
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 stáří, 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/ zasmluvněné 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	**68 000 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	14,30 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**972 400 Kč**
Zaokrouhleně	**980 000 Kč**

Samostatná garáž se nachází v 1.PP o celkové ploše 51,44 m^2.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy (parkovací stání)	
Zaokrouhlená průměrná jednotková cena	**68 000 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	51,44 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**3 497 920 Kč**
Zaokrouhleně	**3 500 000 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 bytových jednotek může činit, jak uvedeno následovně.

	Parkovací stání samostatná	**Samostatná garáž**	**Celkem**
Cena za 1 parkovací stání pro osobní automobil, vč. součástí a příslušenství [Kč]	980 000	3 500 000	
Počet stání [ks]	42	1	43
Výsledná porovnávací hodnota všech parkovacího stání pro osobní automobily, vč. součástí a příslušenství	**41 160 000**	**3 500 000**	**44 660 000**
Zaokrouhleně			**44 660 000**

Rekapitulace:

Objekt - stav v CÚ 2025, v rozsahu dle Projektu

51 ubytovacích jednotek/ bytových jednotek	**(Kč)**
ubytovací jednotky/ bytové jednotky 1+kk	**254 338 360**
8 ubytovacích jednotek/ bytových jednotek	
ubytovací jednotky/ bytové jednotky 2+kk	**76 636 850**
1 ubytovací jednotka/ bytová jednotka	
ubytovací jednotky/ bytové jednotky 3+kk	**15 594 800**
Celkem	**346 570 010**

Kancelářské/ komerční prostory	**(Kč)**
Kancelářské / komerční prostory	**133 239 600**
Parkovací stání/ samostatná garáž	
Parkovací stání	**41 160 000**
Garáže	**3 500 000**
Celkem	

F.3 Výsledky analýzy dat

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

REKAPITULACE k CÚ 2025, v rozsahu dle Projektu

Ubytovací jednotky / bytové jednotky (2.NP až 8.NP)	
Celkem	346 570 010,- Kč
Zaokrouhleno	**346 600 000,- Kč**

Kancelářské /komerčních prostory, vč. součástí a příslušenství (2.NP, 7.NP a 8.NP)	
Celkem	133 239 600,- Kč
Zaokrouhleno	**133 240 000,- Kč**

Podzemní garážová stání+ samostatná garáž (1.PP a 2.PP)	
Garážová stání	41 160 000,- Kč
Samostatná garáž	3 500 000,- Kč
Celkem	44 660 000,- Kč
Zaokrouhleno	**44 660 000,- Kč**
Celkem objekt Brno, stav k CÚ 2025, v rozsahu dle Projektu	**524 500 000,- Kč**

Porovnávací hodnota zájmového majetku, v k.ú. Zábrdovice,
v rozsahu dle Projektu k datu 31.10.2025 činí:

524 500 000,-Kč

slovy: pětsetdvacetčtyřimiliónůpětsettisíc Kč

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

Budoucí stav - CÚ 2027, dle Projektu

Přístavba objektu Brno a dostavba proluky při ul. Bratislavská 237/56

V roce 2018 byla zahájena příprava Developerského projektu výstavby *„Přístavby objektu Brno – Dostavba proluky“*, při ulici Bratislavská 237/56, Brno.
Stavba byla zahájena odstraněním původních objektů – pavlačového domu č.pop.237/56. Jedná se o přístavbu a dostavbu Proluky při ulici Bratislavská 234/52, Brno v řadové zástavbě.

Přístavba objektu Brno bude realizována na pozemcích parc.č. 788 a parc.č. 786 (zároveň nástavba), k.ú. Zábrdovice. Nástavba bude realizována dvěma novými podlažími na stávajícím hotelu stojícím jako monoblok na pozemku parc.č. 786, k.ú. Zábrdovice.
Hlavní vstup do objektu z ulice Bratislavská bude nově umístěn v navrhované přístavbě v 1.NP, kde je navrženo lobby se zázemím. Současně bude s hlavním vstupem zrealizován vjezd z ulice Bratislavská do krytého garážového stání v 1.NP, 1.PP a 2.PP, ve kterém je navrženo celkem 43 stání.

Jedná se o deseti podlažní přístavbu s nástavbou, o dvou podzemních a osmi nadzemních podlažích, která bude dispozičně napojena na stávající část objektu Bratislavská 236/52 (BUDOVA B). Nástavba bude o dvou podlažích, přičemž horní podlaží přístavby i nástavby bude ustupující vzhledem k předchozím podlažím. Objekt bude zastřešen jednoplášťovou plochou střechou.

REKAPITULACE – stav CÚ 2025, v rozsahu dle Projektu

Developerského projektu výstavby *„Přístavby objektu Brno – Dostavba proluky“*, při ulici Bratislavská 237/56, Brno.

Ubytovací jednotky / bytové jednotky (2.NP až 8.NP)	
Celkem	346 570 010,- Kč
Zaokrouhleno	**346 600 000,- Kč**

Kancelářské /komerčních prostory, vč. součástí a příslušenství (2.NP, 7.NP a 8.NP)	
Celkem	133 239 600,- Kč
Zaokrouhleno	**133 240 000,- Kč**

Podzemní garážová stání+ samostatná garáž (1.PP a 2.PP)	
Garážová stání	41 160 000,- Kč
Samostatná garáž	3 500 000,- Kč
Celkem	44 660 000,- Kč
Zaokrouhleno	**44 660 000,- Kč**
Celkem objekt stav k CÚ 2025, v rozsahu dle Projektu	**524 500 000,- Kč**

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

Ocenění - budoucí stav CÚ 2027 (predikce)

Komentář znalce:
Zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.12.2027** (dopředné). Jedná se tedy o ocenění budoucího stavu zájmového majetku ve stavu dokončeném – připraveném k užívání, po kolaudaci. S ohledem na tuto skutečnost vycházel znalec z následujících předpokladů - rozsah tohoto zájmového majetku stejně tak jako jeho materiálové a konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel, přičemž zpracovatel posudku vychází z následujících předpokladů – okrajových podmínek:

- předané části projektové dokumentace jsou provedeny, resp. budou provedeny v souladu s platnou legislativou a stavebně-technickými předpisy, platnými normami apod.
- znalec předpokládá, že v projektové dokumentaci navržená řešení jsou správná, tedy bez nutnosti provádět změny oproti předložené PD v průběhu výstavby, tzn. předložená PD v plném rozsahu odpovídá budoucímu stavu,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně materiálového řešení, anebo ke změně jeho rozsahu oproti zadavatelem poskytnuté PD, anebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně technického vybavení zájmového majetku, anebo ke změně jeho rozsahu oproti poskytnuté PD, anebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- stavba bude provedena (a předána) bez vad a nedodělků,
- stavba bude sloužit k tomu účelu, který je uveden v zadavatelem poskytnuté projektové dokumentaci.

Vývoj cen na trhu

Nabídkové ceny podle ČSÚ vzrostly ve druhém čtvrtletí mezičtvrtletně o 3,5 %, což je sice méně než 6,3% nárůst v Q1, avšak více než průměrných 2,6 % během roku 2024. Zpomalení růstu reflektuje odlišný vývoj v Praze, kde ceny v nabídkách vzrostly jen o 1,5 % po skoku o téměř 8 % v předchozím čtvrtletí. Mimo hlavní město však ceny výrazně zrychlily – o 5,8 % po předchozím růstu o 4,4 %, čímž výrazně překonaly průměrný mezičtvrtletní růst v roce 2024 o 2,7 % (oproti pražskému průměru 2,5 %).
Meziročně nabídkové ceny bytů zrychlily růst na 17 % (z 15,7 % v Q1), čímž výrazně překonaly 5,1% tempo růstu zaznamenané v roce 2024. Ve srovnání s předpandemickým čtvrtým čtvrtletím 2019 jsou aktuálně 1,7krát vyšší, a oproti konci roku 2013 dokonce 2,7krát. V Praze se tyto poměry pohybují na úrovni 1,6x a 2,6x, zatímco v ostatních regionech činí 1,8x a 2,7x.

Výpočet průměrného měsíčního tempa růstu cen bytových jednotek v roce 2024:

Kalendářní měsíc roku 2024	Meziroční změna ceny [%]
Průměrné roční tempo růstu cen	9,75
Průměrné čtvrtletní tempo růstu cen	2,44

Výpočet průměrného měsíčního tempa růstu cen bytových jednotek v roce 2025:

Kalendářní měsíc roku 2025	Meziroční změna ceny [%]
Průměrné roční tempo růstu cen	10,10
Průměrné čtvrtletní tempo růstu cen	2,90

Komentář znalce k tempu růstu cen:
Z bližšího studia grafu výše uvedeného viz „Meziroční změna cen – Byty“, je zjevné, že graf zachycuje nestandardní cenový skok ve sledované veličině. Tento skok je s největší pravděpodobností způsoben dlouho očekávaným snížením úrokových sazeb poskytovaných hypotéčních úvěrů (a jiných obdobných např. úvěr ze stavebního spoření), resp. reaguje na zvýšení poptávky po sledovaném druhu nemovitosti, a to zvýšením její pořizovací ceny, v souladu se

„zákonem nabídky a poptávky“. Dle názoru znalce se jedná o jev ojedinělý, kterému předcházelo mnohaměsíční postupné zvyšováním úrokových sazeb hypotečních úvěrů (a jiných obdobných např. úvěr ze stavebního spoření) a na to bezprostředně navazující napětí na straně jejich žadatelů – budoucích kupujících, kteří čekali na jejich opětovný pokles, resp. snížení, ke kterému došlo právě na konci února roku 2024 a zejména v měsíci březnu roku 2024.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se znalec přiklání k informacím vydávaným ČNB:
„Aktuální informace naznačují, že trh nemovitostí již pravděpodobně překonal své dno. To se nacházelo v polovině roku 2023,“ uvedla členka bankovní rady ČNB Karina Kubelková.

ČNB předpokládá, že do konce roku 2026 porostou ceny nemovitostí stabilním tempem kolem pěti procent ročně. Pokud by se její prognóza vyplnila, znamenalo by to, že zmíněný modelový byt každých dvanáct měsíců zdraží o zhruba 450 tisíc korun. Napříč Českem by se pak nárůsty pohybovaly kolem 350 tisíc ročně.

Z výše uvedeného vyplývá stabilní (předpokládané) budoucí tempo růstu cen obdobných nemovitostí se ve sledovaném období může pohybovat okolo 5,50 % za rok tj. (5,50 / 4= 1,375 %) tj. 1,375 % za jedno čtvrtletí.

Současně jsme sledovali studie a analýzy renomovaných reportérů realitního trhu jako je např. ČNB, ČBA Hypomonitor, Central Group, Finep, SKANSKA Reality, Skanska Residential, Crestyl, Deloitte, KPMG, Trigema, PwC, Knight Frank, Trikaya, Re/Max Horizont, Hyponamiru.cz, remspace.cz, Sreality.cz, CeMap, Diotima aj.

Předpokládané průměrné tempo růstu cen bytových jednotek:

Oceňované období - předpokládané navýšení ceny – složené úrokování	Předpokládané tempo *) růstu cen, čtvrtletní	Výpočet inflace k datu ocenění (31.12.2027)
Výchozí cena		100,00%
3. kvartál roku 2025	1,375%	101,38%
4. kvartál roku 2025	1,375%	102,77%
1 kvartál roku 2026	1,375%	104,18%
2. kvartál roku 2026	1,375%	105,61%
3 kvartál roku 2026	1,375%	107,07%
4. kvartál roku 2026	1,375%	108,54%
1. kvartál roku 2027	1,375%	110,03%
2. kvartál roku 2027	1,375%	111,54%
3. kvartál roku 2027	1,375%	113,08%
4. kvartál roku 2027	1,375%	114,63%
Navýšení ceny vlivem inflace k datu ocenění 31.12.2027, činí:		**+14,63%**

*) tempo růstu nastavujeme na hodnotu 1,375% z důvodu Principu opatrnosti (5,5% ročně)

Přístavba a nástavba objektu - budoucí stav v CÚ 2027, v rozsahu dle Projektu

Položka	Cena zájmového majetku k datu 31.10.2025 [Kč]	Předpokl. tempo růstu cen k 31.12.2027 [%]	Cena zájmového majetku k datu 31.12.2027 [Kč]
Bytové jednotky 2.NP – 8.NP	346 600 000	14,63	397 307 580
Kancelářské/komerčních prostory, vč. součástí a příslušenství	133 240 000	14,63	152 733 012
Garážové stání/samostatná garáž	44 660 000	14,63	51 193 758
Celkem - objekt	**524 500 000**		**601 234 350**
Zaokrouhleně			**601 200 000**

F. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných konkrétních kupních smluv a konkrétních realitních nabídek; tento způsob ocenění vede ke stanovení/ určení tržní hodnoty), stanovujeme hodnotu budoucího stav k datu 31.12.2027, v rozsahu Projektu porovnávací metodou ve výši:

Porovnávací hodnota zájmového majetku, k.ú. Zábrdovice činí:
601 200 000,- Kč
slovy: šestsetjednamilionůdvěstatisíc Kč

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

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP NA ZÁKLADĚ REZIDUÁLNÍ METODY (Residual Value Method)

G.1 Popis při analýze dat

Tento přístup odpovídá metodice AMISTA – kód NEDE (Funkční celky určené k developmentu) a je v souladu s tržní praxí oceňování developerských projektů ve fázi přípravy.

Reálná hodnota developmentu byla stanovena následujícím postupem:

1. **Stanovení hrubé hodnoty při dokončení (GDV)** – součet očekávaných prodejních cen bytů a garážových stání v dokončeném stavu podle aktuálních tržních cen v dané lokalitě.
2. **Odečtení celkových nákladů výstavby**, včetně stavebních, projekčních, inženýrských, finančních, daňových, marketingových a administrativních výdajů.
3. **Odečtení požadovaného zisku developera**, který představuje běžnou marži v% z celkových nákladů v závislosti na rizikovosti a fázi Projektu.

Rozdíl mezi hrubou hodnotou po dokončení a součtem nákladů a požadovaného zisku developera představuje reziduální reálnou hodnotu Projektu k datu ocenění.
.
Zvolená kombinace porovnávací a reziduální metody představuje nejvhodnější přístup k měření reálné hodnoty nemovitosti podle IFRS 13, neboť reflektuje:

- skutečný investiční záměr vlastníka,
- dostupnost relevantních tržních údajů,
- fázi životního cyklu Projektu (část v provozu, část ve výstavbě).

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. Reziduální metoda doplňuje tento přístup u části Projektu, která se nachází ve vývojové fázi a jejíž hodnota je odvozena z budoucího výnosového potenciálu.

Celé ocenění spadá do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot (Level 3), jelikož využívá částečně nepozorovatelné vstupy – zejména odhadované prodejní ceny jednotek, stavební náklady a marži developera.

Výsledkem reziduální hodnoty Projektu je očekávaný výnos z pozemku nebo nemovitosti po odečtení všech nákladů na její realizaci. Jinými slovy, jde o hodnotu, která vám zbyde (reziduum) poté, co odečtete veškeré náklady spojené s rozvojem Projektu, včetně nákladů na výstavbu a dalšího financování, od celkové hodnoty hotového Projektu (tzv. hrubá hodnota rozvoje). Tímto způsobem se zjišťuje, jaká je hodnota samotného pozemku, na kterém se projekt realizuje.

Metoda: Aplikace reziduální metody spočívá v následujících krocích:

Stanovení odhadované hrubé hodnoty rozvoje (např. prodejní hodnota nemovitosti po dokončení).
Odečtení všech očekávaných nákladů na realizaci Projektu (výstavba, marketing, úroky atd.).
Výsledkem je reziduální hodnota, která představuje hodnotu pozemku.

Použití: Reziduální hodnota se často používá pro stanovení hodnoty pozemků určených pro developerské projekty, protože umožňuje ocenit pozemek na základě potenciálního budoucího výnosu.

Podobné metody: I když se zaměřuje na jiný aspekt, reziduální hodnotu lze vnímat jako součást komplexnějšího ocenění, které by mělo zohledňovat i další faktory, jako je například substanční hodnota majetku.
zdroj: www.google.com

G.2 Ocenění Metodou reziduální hodnoty

Pro výpočet ocenění majetku vycházíme z podkladů obdržených od zadavatele posudku, které byly použity pro daný Developerský projekt *„Přístavba objektu Brno – Dostavba proluky“*, při ulici Bratislavská 237/56, Brno.

1. Celkový rozpočet

Pořad. č.	Název	Množství MJ	Předpokládaná cena (Kč)	Předpokládaná cena (Kč)
	HLAVNÍ BUDOVA_CELKEM			332 666 874,30 Kč
1001	HLAVNÍ BUDOVA_SPODNÍ STAVBA	**5 828,00 m3**		68 206 715,84 Kč
2 801713R	**Základní rozpočtové náklady**	**5 828,00 m3**	11703,28	68 206 715,84 Kč
2 1	Zemni práce	3,41%	399,11	2 326 005,89 Kč
32	Základy a zvláštní zakládáni	5,92%	692,57	4 036 302,93 Kč
43	Svislé a kompletní konstrukce	11,13 %	1302,97	7 593 726,50 Kč
54	Vodorovné konstrukce	6,82%	798,22	4 652 011,77 Kč
66	Úpravy povrchu, podlahy	4,21%	493,02	2 873 303,39 Kč
10711	Izolace proti vodě	1,00%	117,39	684 120,18 Kč
11712	Povlakové krytiny	3,21%	375,63	2 189 183,21 Kč
12713	Izolace tepelné	1,71 %	199,55	1 163 006,35 Kč
13721	Vnitřní kanalizace	1,10 %	129,12	752 531,52 Kč
14722	Vnitřní vodovod	1,10 %	129,12	752 531,52 Kč
15725	Zařizovací předměty	0,90%	105,65	615 708,84 Kč
16731	Kotelny	0,40%	46,95	2736 45,34 Kč
17732	Strojovny	0,20%	23,48	136 822,67 Kč
18733	Rozvod potrubí	0,50%	58,69	342 056,68 Kč
19734	Armatury	0,30%	35,22	205 234,01 Kč
20735	Otopná tělesa	0,40%	46,95	273 645,34 Kč
21762	Konstrukce tesařské	0,30%	35,22	205 234,01 Kč
22764	Konstrukce klempířské	0,50%	58,69	342 056,68 Kč
23766	Konstrukce truhlářské, okna a dveře	7,72%	903,86	5 267 720,62 Kč
24767	Konstrukce zámečnické	15,95%	1 866,42	10 877 497,91 Kč
25 771	Podlahy z dlaždic a obklady	1,81 %	211,29	1 231 417,69 Kč
26772	Kamenné dlažby	0,10%	11,74	68 411,34 Kč
27775	Podlahy vlysové a parketové	0,10%	11,74	68 411,34 Kč
28776	Podlahy a stěny povlakové	7,92%	927,34	5 404 543,29 Kč
29777	Podlahy ze syntetických hmot	0,20%	23,48	136 822,67 Kč
30781	Obklady keramické	2,51%	293,46	1 710 297,04 Kč
31783	Nátěry	0,50%	58,69	342 056,68 Kč
32784	Malby	0,10%	11,74	68 411,34 Kč
78	Trubní vedeni	0,20%	23,48	136 822,67 Kč
89	Ostatní konstrukce, bouráni	1,91%	223,03	1 299 829,03 Kč
999	Staveništní přesun hmot	4,61%	539,97	3 146 948,74 Kč
34 M21	Elektro montáže	4,51%	528,23	3 078 537,40 Kč
35 M22	Montáž sdělovací a zabezpečovací. techniky	0,60%	70,43	410 474,84 Kč
36 M24	Montáže vzduchotech. zařízeni	3,51%	410,85	2 394 417,22 Kč
37 M33	Montáže dopravních zařízeni a výtahy	3,71%	434,32	2 531 239,89 Kč
38 M99	Ostatní práce ”M*	0,90%	105,65	615 708,84 Kč
1002	**HLAVNÍ BUDOVA_HORNÍ STAVBA**	**21 950,45 m3**		233 702 490,10 Kč
1 801713R	**Základní rozpočtové náklady**	**21 950,45 m3**	10 646,82	233 702 490,10 Kč
43	Svislé a kompletní konstrukce	12,24%	1 302,97	28 600 837,92 Kč

54	Vodorovné konstrukce	7,50%	798,22	17 521 236,57 Kč
66	Úpravy povrchu, podlahy	4,63%	493,02	10 821 944,36 Kč
10711	Izolace proti vodě	1,10 %	117,39	2 576 663,43 Kč
11712	Povlakové krytiny	3,53%	375,63	8 245 280,92 Kč
12713	Izolace tepelné	1,87%	199,55	4 380 309,14 Kč
13721	Vnitřní kanalizace	1,21 %	129,12	2 834 320,43 Kč
14722	Vnitřní vodovod	1,21 %	129,12	2 834 320,43 Kč
15725	Zařizovací předměty	0,99%	105,65	2 319 006,44 Kč
16731	Kotelny	0,44%	46,95	1 030 674,72 Kč
17732	Strojovny	0,22 %	23,48	515 337,36 Kč
18733	Rozvod potrubí	0,55%	58,69	1 288 331,72 Kč
19734	Armatury	0,33%	35,22	772 994,36 Kč
20735	Otopná tělesa	0,44%	46,95	1 030 674,72 Kč
21762	Konstrukce tesařské	0,33%	35,22	772 994,36 Kč
22764	Konstrukce klempířské	0,55%	58,69	1 288 331,72 Kč
23766	Konstrukce truhlářské, okna a dveře	8,49%	903,86	19 840 219,63 Kč
24767	Konstrukce zámečnické	17,53%	1 866,42	40 968 794,36 Kč
25771	Podlahy z dlaždic a obklady	1,98%	211,29	4 637 966,14 Kč
26772	Kamenné dlažby	0,11 %	11,74	257 657,00 Kč
27775	Podlahy vlysové a parketové	0,11 %	11,74	257 657,00 Kč
28776	Podlahy a stěny povlakové	8,71%	927,34	20 355 557,00 Kč
29777	Podlahy ze syntetických hmot	0,22 %	23,48	515 337,36 Kč
30781	Obklady keramické	2,76%	293,46	6 441 635,21 Kč
31783	Nátěry	0,55%	58,69	1 288 331,72 Kč
32784	Malby	0,11 %	11,74	257 657,00 Kč
33786	Zastíňujid technika	0,33%	35,22	772 994,36 Kč
78	Trubní vedeni	0,22 %	23,48	515 337,36 Kč
89	Ostatní konstrukce, bouráni	2,09%	223,03	4 895 623,13 Kč
999	Staveništní přesun hmot	5,07%	539,97	11 852 595,71 Kč
34 M21	Elektromontáže	4,96%	528,23	11 594 962,08 Kč
35M22	Montáž sdělovací a zabezpeč. techniky	0,66 %	70,43	1 545 988,71 Kč
36M24	Montáže vzduchotechnických zařízeni	3,86%	410,85	9 018 298,65 Kč
37M33	Montáže dopravních zařízeni a vah-výtahy	4,08%	434,32	9 533 612,64 Kč
38M99	Ostatní práce ”M*	0,99%	105,65	2 319 006,44 Kč
1004	PŘÍPOJKA VODY	8,40 m		47 880,00 Kč
382719A11R	Základní rozpočtové náklady	8,40 m	5 700,00	47 880,00 Kč
1005	PŘÍPOJKA KANALIZACE	6,30 m		50 242,50 Kč
482729A25R	Základní rozpočtové náklady	6,30 m	7 975,00	50 242,50 Kč
1006	Předprojektová, projektová a inženýrská činnost, realizační příprava a porealizační			30 659 545,90 Kč
10004111010R	Průzkumné práce	1,00 Soubor	1 776 427,09	1 776 427,09 Kč
11004111020R	Vypracováni projektové dokumentace	1,00 Soubor	8 882 135,44	8 882 135,44 Kč
12004112132R	Geodetické zaměřeni skutečného stavu území pro prt	3,00 100m	15 000,00	45 000,00 Kč
5 005111020R	Vytyčeni stavby	1,00 Soubor	1 421 141,67	1 421 141,67 Kč
6 005112111R	Geometrický plán	3,00 100 m	20 000,00	60 000,00 Kč
7 005121 R	Zařízeni staveniště	1,00 Soubor	8 526 850,02	8 526 850,02 Kč
8 005124010R	Koordinační činnost	1,00 Soubor	7 105 708,35	7 105 708,35 Kč
9 00523 R	Zkoušky a revíze	1,00 Soubor	7 105 708,35	7 105 70,83 Kč
1300524101OR	Dokumentace skutečného provedeni	1,00 Soubor	2 131 712,50	2 131 712,50 Kč
1400526101OR	Pojištění dodavatele a pojištěni	1,00 Soubor	0,00	0,00 Kč

15005261020R	Bankovní záruky	1,00 Soubor	0,00	0,00 Kč
16005261030R	Finanční rezerva	1,00 Soubor	0,00	0,00 Kč

2. Požadovaný zisk developera činí běžnou marži 10% z celkových nákladů v závislosti na rizikovosti a fázi Projektu.

Celkové náklady na výstavbu (Kč)	Požadovaný zisk developera (%)	Zisk developera (Kč)
332 666 874,00 Kč	10	**33 266 687,40**
Zaokrouhleno		**33 267 000,00**

3. Hrubá hodnota při dokončení Projektu - součet očekávaných prodejních cen bytů a garážových stání v dokončeném stavu podle aktuálních tržních cen v dané lokalitě**.**

Stav k datu 31.10.2025, v rozsahu dle Projektu komerční prostory + bytové jednotky, garážové stání (Kč)	Celkem (Kč)
524 500 000	**524 500 000**

Výpočet

	Výsledná hodnota (Kč)
Celkové náklady na výstavbu	332 666 874
Zisk (marže) developera	33 267 000
Celkem	365 933 874
Hrubá hodnota dokončeného Projektu, stav rok 2025	524 500 000
	(-) 365 933 874
Celkem	**158 566 126**
Zaokrouhleno	**158 570 000**

G.3 Výsledky analýzy dat

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

REKAPITULACE OCENĚNÍ	Hodnota (Kč)
Reálná hodnota majetku činí	**158 570 000,-Kč**

Reálná hodnota zájmového majetku, v k.ú. Zábrdovice, ke dni 31.10.2025, činí:

158 570 000,- Kč

slovy: jednostopadesátosmmilionůpětsetsedmdesátisíc Kč

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

H. ODŮVODNĚNÍ

H.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitost – pozemek parc.č.788, k.ú. Zábrdovice. Jako přednost pozemku a budoucích 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 zkulturňována 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

Věcná hodnota	
Hlavní stavba	330 118 000 ,- Kč
Ocenění venkovních úprav	13 205 000 ,- Kč
Celkem:	343 323 000,- Kč
Hodnota pozemků	
Pozemky	20 100 000,00 Kč
Celkem po zaokrouhlení	**363 000 000 Kč**

2. Porovnávací přístup - porovnávací metoda

Stav k datu 31.10.2025, v rozsahu dle Projektu

Objekt Brno	
Bytové jednotky 2.NP – 8.NP, Kancelářské/ komerčních prostory	479 840 000**,- Kč**
Parkovací stání, garáž celkem	44 660 000,- Kč
Celkem	524 500 000,- Kč
Zaokrouhleně	**524 500 000,- Kč**

Budoucí stav v CÚ 2027, v rozsahu dle Projektu

Objekt Brno	
Bytové jednotky 2.NP – 8.NP, Kancelářské/komerčních prostory	550 040 592,- Kč
Parkovací stání, garáž celkem	51 193 758,- Kč
Celkem	601 234 350,- Kč
Zaokrouhleně	**601 200 000,- Kč**

3. Reziduální metoda

Stav k datu 31.10.2025, v rozsahu dle Projektu	
Reálná hodnota majetku činí	**158 570 000,- Kč**

H. 2 Kontrola postupu

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

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

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

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

Ocenění bude provedeno ve dvou rovinách, a to podle výsledků místního šetření (podle stavebně-technického stavu k datu 31.10.2025), tzv. stávající stav (CÚ 2025) a stav v rozsahu dle Projektu, **k datu 31.10.2025**, a dopředně **k datu 31.12.2027**, tzv. budoucí stav (CÚ 2027).
Dopředné ocenění bude zpracováno jako ocenění budoucího stavu zájmového majetku k datu **31.12.2027**, a to podle stavu očekávaného v souladu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací.
Ocenění je tedy provedeno na základě stavu ke dni 31.10.2025 a ke dni 31.12.2027.

Jedná se o projekt „***Přístavba objektu Brno – dostavba proluky***“, (dále také jen Projekt).

Majetek se nachází na adresním místě Bratislavská č.pop./č.or. 237/56, 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.

Místní šetření bylo provedeno dne **25.02.2025.** aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **25.10.2025.**

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 (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k **datu 31.12.2027**,
– ocenění budoucího stavu (CÚ 2027),
d) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

I.2 Odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti eFi Palace Resort 2, s.r.o., IČO 23478861, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn. C 146129, pro účely nově vznikajícího investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Místní šetření bylo provedeno dne **25.02.2025.** aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **25.10.2025.**

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 rozbory 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.

Stav k datu 31.10.2025, v rozsahu dle Projektu

Objekt Brno	
Bytové jednotky 2.NP – 8.NP, Kancelářské/komerčních prostory	479 840 000**,- Kč**
Parkovací stání, garáž celkem	44 660 000,- Kč
Celkem	524 500 000,- Kč
Zaokrouhleně	**524 500 000,- Kč**

Budoucí stav v CÚ 2027, v rozsahu dle Projektu

Objekt Brno	
Bytové jednotky 2.NP – 8.NP, Kancelářské/komerčních prostory	550 040 592,- Kč
Parkovací stání, garáž celkem	51 193 758,- Kč
Celkem	601 234 350,- Kč
Zaokrouhleně	**601 200 000,- Kč**

Reziduální metoda

Stav k datu 31.10.2025, v rozsahu dle Projektu	
Reálná hodnota majetku, činí	**158 570 000,- Kč**

Zdůvodnění:
Použitá metodika ocenění reálné hodnoty – Developerský projekt výstavby *„Přístavba objektu Brno – Dostavba proluky“*, při ulici Bratislavská 237/56, Brno – ubytovací jednotky/ bytové jednotky, kancelářské/ komerční prostory a garážová stání v objektu Brno.

Ocenění bylo provedeno v souladu s požadavky IFRS 13 – Fair Value Measurement a s metodickými zásadami používanými administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s.. Volba použitých metod zohledňuje skutečný investiční záměr vlastníka, kterým je přestavba objektu na převážně bytový dům a následný postupný prodej po jednotlivých bytových jednotkách. Z tohoto důvodu byly zvoleny dvě tržně orientované metody ocenění:
· porovnávací metoda pro stávající části objektu,
· reziduální metoda pro připravovanou výstavba Developerského projektu – objekt Brno.

Celkové zhodnocení a klasifikace podle IFRS 13
Zvolená kombinace porovnávací a reziduální metody představuje nejvhodnější přístup k měření reálné hodnoty nemovitosti podle IFRS 13, neboť reflektuje:
· skutečný investiční záměr vlastníka,
· dostupnost relevantních tržních údajů,
· fázi životního cyklu Projektu (část v provozu, část ve výstavbě).
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. Reziduální metoda doplňuje tento přístup u části Projektu, která se nachází ve vývojové fázi a jejíž hodnota je odvozena z budoucího výnosového potenciálu.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, činí:

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, ke dni 31.10.2025 činí:

158 570 000,-Kč

slovy: jednostopadesátosmmilionůpětsetsedmdesáttisíc Kč

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

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých 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 rekonciliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

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

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

I.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 656, k.ú. Zábrdovice

I.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

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

I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.
Na zpracování posudku se podílel: paní Mgr. Dana Sojková a pan Ing. Jaroslav Hába, MBA.
Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit. Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje
a) údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,
b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,
c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,
d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,

I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

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

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

DOVĚTEK

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

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

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (objednatele, klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí znalec (zpracovatel, vydavatel) evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že znalec (zpracovatel, vydavatel) je vázán vůči zadavateli (objednateli, klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.
Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (*vydavatele*).
Zadavatel (objednatel, klient) *se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).*
Zadavatel (objednatel, klient) *na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.*
Znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.
Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

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

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

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

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.
© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2025

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro obory a odvětví:
EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví – ceny a odhady majetku nemovitého a movitého, ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, oceňování ekologických zátěží a stanovování náhrad škod jimi způsobených, posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů, tvorba a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví.
STAVEBNICTVÍ (36/1967 Sb.) – bez odvětví – stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, posuzování vad a poruch staveb, posuzování kvality staveb, stavebních prací, provádění stavebních průzkumů a statika staveb.

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. 095713/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 7177-585/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, dne 04.12.2025

Přibraný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :
konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

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

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

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

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

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

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

Otisk znalecké pečeti

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
ev. č. 095713/2025

	počet stran A4 v příloze:
Přílohy	2

Výpis z LV č. 656, k.ú. Zábrdovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.09.2025 11:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610704 Zábrdovice** List vlastnictví: **656**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
eFi Palace Resort 2, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno	**23478861**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
788	**925**	**ostatní plocha**	**jiná 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**

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

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vkladatele o vnesení nemovité věci (§ 19 zákona č. 90/2012 Sb.) ze dne 09.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2025 08:25:00. Zápis proveden dne 08.08.2025.**

V-14594/2025-702

Pro: **eFi Palace Resort 2, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **23478861**

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 26.09.2025 11:22:21*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

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