

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **ev.č. 6099-055/2022**

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení obvyklé ceny/ tržní hodnoty budoucího majetku - bytových prostor a garáží v bytovém domě při ulici Holzova, Brno – Líšeň, to vše na pozemcích parc.č. 3115/3, 3115/4, 3115/5, 3115/6, 3115/7 a pozemku parc.č. 3116/1, majetek je zapsán na LV č. 2928, pro k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno - město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

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

**Účel posudku:** účelem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty bytového domu, vč. součástí a příslušenství jako podklad pro účely úvěrového řízení.

**Zvláštní požadavky:** ve znaleckém posudku bude určena budoucí cena (hodnota) bytového domu jako souboru bytových a nebytových jednotek (prostor), k.ú. Líšeň. Ocenění bude provedeno dopředně na stav po dokončení objektu. Zadavatel nepožaduje provedení ocenění v úrovni ceny zjištěné dle předpisu.

**Datum místního šetření:** 19.04.2022

**Datum, ke kterému je ocenění provedeno:** ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni 19.04.2022, avšak dopředně na budoucí stav objektu.

**Použitý oceňovací předpis:** ocenění nemovitého majetku je provedeno podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a s přihlédnutím k 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:**

Ing. Jaroslav Hába, MBA  
znalec odpovědný za činnost kanceláře

**Posudek obsahuje:** ..... stran, vč. strany titulní a příloh

**Počet vyhotovení, číslo:** tři/ *elektronická kopie*

**V Brně, dne :** 17.05.2022

# OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel 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 zpracovateli 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) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeni 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 neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec 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 objednatelem nebo dalšími osobami,
- 4) 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 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) zpracovatel 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,
- 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 objednatele 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) jelikož vlivem válečného konfliktu na Ukrajině je současná globální i tuzemská makroekonomická situace značně narušena a predikovat aktuálně její budoucí vývoj prakticky nelze, jsme v souladu se zprávou TEGoVA (evropská organizace národních asociací odhadců) shodného názoru, že pokud pro stanovení tržní hodnoty předmětného majetku podle požadavku objednatele k aktuálnímu datu v tomto období a související hospodářské recese, nebude mít odhadce (znalec) dostupné relevantní tržní údaje (což je nasnadě), doporučuje se stanovit vždy nejprve tržní hodnotu k datu před vznikem této situace, kdy ještě relevantní tržní údaje o oceňovaném majetku (nemovitě věci) byly dostupné, se zdůvodněním, že pro ocenění majetku k požadovanému datu v tomto období a v období bezprostředně navazujícím je zcela nemožné spolehlivě predikovat vývoj makroekonomické situace společnosti a tomu odpovídající situaci na relevantním trhu,
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik týdnů, max. měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

**OBSAH 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
    - 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
- D. POSUDEK 1
- D.1 Popis postupu při analýze dat
  - D.2 Ocenění nákladovým způsobem
    - D.2.1 Bytový dům
    - D.2.2 Pozemky
    - D.2.3 Výsledky analýzy dat - dílčí závěr
  - D.3 Ocenění porovnávacím způsobem
    - D.3.1 Ocenění bytových jednotek
    - D.3.2 Ocenění garáží a garážových stání
  - D.4 Výsledky analýzy dat
- E. ODŮVODNĚNÍ
- E.1 Interpretace výsledků analýzy
  - E.2 Kontrola postupu
- F. ZÁVĚR
- F.1 Citace zadané odborné otázky
  - F.2 Odpověď
  - F.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
  - F.4 Seznam příloh
  - F.5 Přezkum znaleckého posudku
  - F.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
  - F.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- G. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- H. PŘÍLOHY

# A. ZADÁNÍ

## A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny/ tržní hodnoty budoucího majetku - bytových prostor a garáží v bytovém domě při ulici Holzova, Brno – Líšeň, to vše na pozemcích parc.č. 3115/3, 3115/4, 3115/5, 3115/6, 3115/7 a pozemku parc.č. 3116/1, majetek je zapsán na LV č. 2928, pro k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno - město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Jedná se o majetek toho času ve stavební rozestavěnosti, označený v projektové dokumentaci jako „Novostavba bytového domu – ZSPD“. Majetek tvoří bytový dům s devíti bytovými jednotkami a osmi uzavřenými garážemi ve dvoře, dále ve dvoře je jedno venkovní odstavné stání, dále pak jsou tři venkovní krytá parkovací stání, přičemž jedno z nich je pro osoby s omezenou schopností pohybu, tato stání jsou ze strany ulice Holzova.

Výstavba začala odstraněním (demolicí) stávajících objektů již ve druhém pololetí roku 2020. Stavba pokračuje dle harmonogramu prací a bude dokončena v létě 2022.

### Zvláštní požadavky objednatele :

Ve znaleckém posudku byla určena budoucí cena (hodnota) bytového domu jako souboru bytových a nebytových jednotek (prostor), k.ú. Líšeň.  
Ocenění bylo provedeno dopředně na stav po dokončení objektu.

**Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni 19.04.2022, avšak dopředně na budoucí stav objektu.**

## A.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty bytového domu, vč. součástí a příslušenství jako podklad pro účely úvěrového řízení.

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

Zaměřit se tedy na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty, pro majetek zapsaný na LV č. 2928, pro k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno - město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

## A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření nemovitého majetku bylo provedeno dne **19.04.2022** za přítomnosti pana Josefa Vokurky, stavbyvedoucího, za objednatele znaleckého posudku, dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, technického pracovníka znalecké kanceláře a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

Místní šetření bylo provedeno bez zaměření, avšak při ověření základních rozměrů objektu (pro potvrzení poskytnuté PD).

Zpracovatel při zpracování znaleckého posudku vycházel ze sdělení získaných při místním šetření, od zadavatele posudku. Dále zpracovatel vycházel z vlastních zjištění a z výsledků provedené technické prohlídky, z vlastní databáze a z dalších veřejně dostupných informací (např. www.brno.cz). Byla pořízena fotodokumentace stavu ke dni 19.04.2022 při místním šetření.

## A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nachází.

Zájemový majetek zapsaný :

- LV č.2928 pro k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno - město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město,

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

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a 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 znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

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. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je 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“.

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

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Současně mohla být použita i 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., a vyhl.č.424/2021 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

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 rekoncelece navrhne tržní hodnotu.

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

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

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

<b>Oceňování</b>	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy <b>cena</b> a <b>hodnota</b> . V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
<b>Cena</b>	Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
<b>Hodnota</b>	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.

<b>Věcná hodnota</b>	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snižená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
<b>Obvyklá cena</b>	<p>Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.</p> <p>V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :  <i>Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.</i></p> <p>Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.424/2020 Sb.</p> <p><b>§ 1a Určení obvyklé ceny</b>  <b>(1)</b> 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.  <b>(2)</b> Postup určení obvyklé ceny zahrnuje  <b>a)</b> 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>b)</b> srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,  <b>c)</b> určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,  <b>d)</b> úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,  <b>e)</b> výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a  <b>f)</b> určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.  <b>(3)</b> Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.  <b>(4)</b> 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.</p> <p>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. a vyhl.č.424/2021 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.</p>
<b>Cena určená dle předpisu</b>	
<b>Tržní ekonomika</b>	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
<b>Tržní cena</b>	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.

**Tržní hodnota**

Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícími potenciálními 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 smněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, 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/ smněna 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/smněna 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 oblíba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalami, nekalá soutěž apod.) apod.,

**c) ze strany prodejce (či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazilo potencionální kupce atd.

Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „**vynucená tržní cena**“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísně (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.424/2020 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.**

**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 ZJIŠŤUJEME/ URČUJEME.

Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle reálného 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 znaleckého úkolu**

Pro potřeby splnění znaleckého 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.



**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 zbyvajících 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 (nákladové), avšak bez koeficientu prodejnosti.

**Věcná hodnota nemovitosti** - případě ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.

**Přístup výnosový  
(Income Approach)**

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

**Diskontní míra**

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitosti.

**Riziko**

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.

**Přístup porovnávací  
(Comparable Sales  
Approach)**

Určení reálných 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 16a a § 17 a § 24 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. a vyhl.č.424/2021 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. ve znění zák.č.254/2016 Sb. a zák.č.264/2019 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. ve znění zák.č.254/2016 Sb. a zák.č.264/2019. Sb. (aktuální ke dni ocenění). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

**Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované**

<b>Přístup nákladový</b>	bude v tomto posudku použit
<b>Přístup výnosový</b>	nebude v tomto posudku použit
<b>Přístup porovnávací</b>	bude v tomto posudku použit
<b>Závěrečný odborný odhad obvyklé hodnoty (přiměřené náhrady)</b>	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekoncilie), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů
<b>Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu</b>	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.488/2020 Sb., zadavatel nepožaduje

**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 ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

**§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:**

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

## 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 znaleckého 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 znaleckého 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 znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

#### 1) Podklady získané ze strany objednatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku, ze dne 19.04.2022,
- Stavební povolení na výstavbu bylo vydáno 11.01.2021, vydal Úřad městské části města Brna, Brno – Líšeň, stavební odbor, pod spisovou značkou STP/08783/2020/MIT,
- Projektová dokumentace - NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – DPS, ulice Holzova, 628 00 Brno – Líšeň, Koordinační situace, vypracovala Ing. arch. Hana Weigner Kukletová, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D,
- Projektová dokumentace - NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – DPS, ulice Holzova, 628 00 Brno – Líšeň, Katastrální situační výkres, vypracovala Ing. arch. Hana Weigner Kukletová, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D,
- Projektová dokumentace - NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – DPS, ulice Holzova, 628 00 Brno – Líšeň, Púdorys 1.PP, vypracovala Ing. arch. Hana Weigner Kukletová, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D,
- Projektová dokumentace - NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – DPS, ulice Holzova, 628 00 Brno – Líšeň, Púdorys 1.NP, vypracovala Ing. arch. Hana Weigner Kukletová, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D,
- Projektová dokumentace - NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – DPS, ulice Holzova, 628 00 Brno – Líšeň, Púdorys 2.NP, vypracovala Ing. arch. Hana Weigner Kukletová, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D,
- Projektová dokumentace - NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – DPS, ulice Holzova, 628 00 Brno – Líšeň, Podkroví, vypracovala Ing. arch. Hana Weigner Kukletová, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D,

- Projektová dokumentace - NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – DPS, ulice Holzova, 628 00 Brno – Líšeň, Řez A, vypracovala Ing. arch. Hana Weigner Kukletová, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D,
- Projektová dokumentace - NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – DPS, ulice Holzova, 628 00 Brno – Líšeň, Řez B, vypracovala Ing. arch. Hana Weigner Kukletová, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D,
- Projektová dokumentace - NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – DPS, ulice Holzova, 628 00 Brno – Líšeň, Střecha, vypracovala Ing. arch. Hana Weigner Kukletová, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D,
- Projektová dokumentace - NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – DPS, ulice Holzova, 628 00 Brno – Líšeň, Pohledy, vypracovala Ing. arch. Hana Weigner Kukletová, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D,
- Projektová dokumentace - NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – DPS, ulice Holzova, 628 00 Brno – Líšeň, Širší vztahy, vypracovala Ing. arch. Hana Weigner Kukletová, odpovědný projektant Ing. Ondřej Mišák, Ph.D,
- Podklad o prostavěnosti k 31.03.2022,
- Podklad o prodejních cenách bytů,
- Prodejní výkaz výměr, zpracovaný k základní podnikatelské strategii výstavby.

## 2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5635, ze dne 29.04.2022, k.ú. Líšeň,
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 12401, ze dne 05.05.2022, k.ú. Líšeň,,
- Kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru www.cuzk.cz,
- Územní plán města Brna, právní stav – aktuální,
- zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. a vyhl.č.424/2021 SB. (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
- Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014)
- 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,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2021,
- 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 dne 19.04.2022.

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

### LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,

- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,
- další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.

#### STANDARDSY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2011),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2014),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2011),
- České stavební standardy ([www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz)),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- 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, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDSY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Comitee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- 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:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.reals.cz](http://www.reals.cz), [www.seznam.cz](http://www.seznam.cz), [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz), [www.mistopisy.cz](http://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](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: [www.cap.cz](http://www.cap.cz),
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kancelářů ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví ([www.justice.cz](http://www.justice.cz)).

## ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, 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.

## C. NÁLEZ

### C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

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

Jako první si bude všimnout širších vztahů (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření znaleckého nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně zpracovatel svůj pohled zúží na okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze si zpracovatel bude všimnout zájmového majetku samotného.

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

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

### C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

### C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### C. 3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	LV č. 2928
Adresa zájmového majetku:	při ulici Holzova
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Brno - město
Obec :	Brno
Katastrální území :	Líšeň
Počet obyvatel :	382 405 (MLO 2022 - Lexikon měst a obcí)
Cenová mapa stavebních pozemků :	ne

#### C.3.2 Informace o oblasti

*Brno, krajské město Jihomoravského kraje, je druhým největším městem České republiky. Statutární město Brno je rozděleno do 29 městských částí: Bohunice, Bosonohy, 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.*

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

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



*mateřské školy, základní školy, střední odborné školy, technické školy, gymnázia a vysoké školy. Z vysokých škol jmenujeme veřejné a státní - Janáčkova akademie múzických umění, Masarykova univerzita, Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, Veterinární a farmaceutická univerzita Brno, Vysoké učení technické v Brně a Univerzita obrany. Soukromé vysoké školy - Akademie STING, Brno International Business School, NEWTON College, Rašínova vysoká škola, Vysoká škola Karla Engliše v Brně, Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona.*

*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.*

*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.*

*Leteckou dopravu umožňují dvě letiště, jedním je mezinárodní veřejné letiště Tuřany. Létají odtud pravidelné linky například do Londýna, Milána, Říma a dalších měst, letiště je mimo jiné také jednou ze dvou základů letecké služby Policie ČR. Druhým je malé vnitrostátní letiště Medlánky sloužící především rekreačním aktivitám. Městskou hromadnou dopravu zajišťuje Dopravní podnik města Brna a Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje se sítí tramvají, trolejbusů, vlaků a autobusů. Místní MHD přímo dopravně napojuje také některé příměstské obce. Součástí MHD je i lodní doprava na Brněnské přehradě, která má převážně rekreační charakter.*

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

*Zdroj: www.mistopisy.cz, www.brno.cz, www.wikipedie.cz*

### C.3.3 Informace o obci a o majetku

#### Obec a okolí majetku

Druh obce:	Statutární město
Správní funkce obce:	statutární
Počet obyvatel:	382 405 (MLO 2022 - Lexikon měst a obcí)
Obchod. centra	ano
Školy:	MŠ, ZŠ, střední školy, vysoké školy
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	Magistrát města Brna, ÚMČ,
Stavební úřady:	ano
Kulturní zařízení:	ano
Sportovní zařízení:	ano
Struktura zaměstnanosti:	obchody, služby, podnikání, výroba,
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	ano
Hotely:	ano
Územní plán:	ano

#### Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	městská část Líšeň
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 7,800 km autem
Vzdálenost k autobusovému nádraží:	cca 8,500 km autem
Vzdálenost k zastávce MHD:	stanice MHD cca 10m
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba:	bytové domy, rodinné domy, obchodní a kancelářské prostory, prodejny, školy, restaurace
Parkovací možnosti:	dobré
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť, zemní plyn, telekomunikace

**Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.**

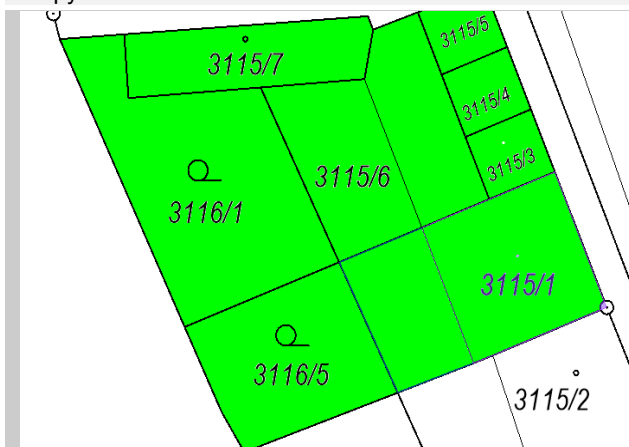
Nebylo sděleno.

**Možnost připojení zájmového majetku na inženýrské sítě v obci**

Vodovod:	ano
Kanalizace:	ano
Elektrická síť:	ano
Plyn:	ano
Dálkové vytápění:	ne
Kabelová televize, datová síť:	ano
Telefonní přípojka:	ano

**Umístění zájmového majetku**

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



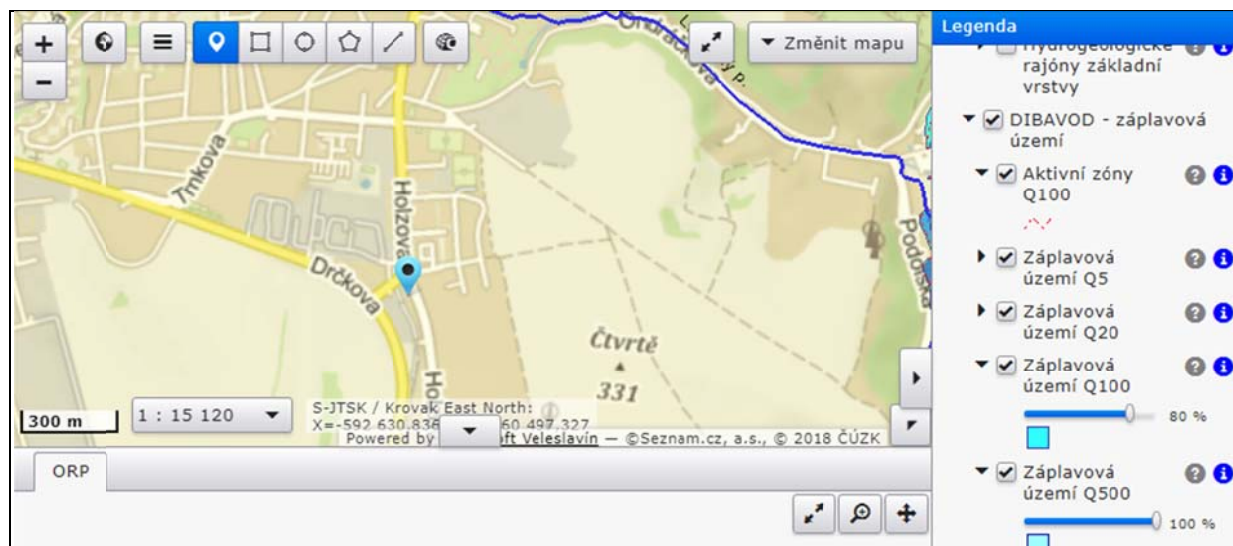
Umístění zájmového majetku na podkladu letecké mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :



zdroj:www.dppcr.cz

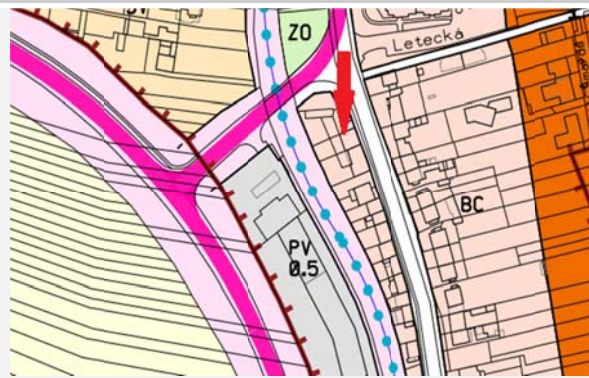
Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

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

### Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu města Brna:

Podle schváleného Územního plánu města Brna, jeho závazné části, vyhlášky statutárního města Brna č.2/2004, v platném znění, přílohy č. 1 Regulativy pro uspořádání území (dále jen ÚPmB), se stavba Plocha stabilizovaná je dílčí částí území, ve kterém se stávající účel ani intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy (IPP), zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů. Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačních plánů zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Územní plán města Brna, schválený usnesením XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna ze dne 3. listopadu 1994, je platný ve znění vydaných změn ÚPmB. Závazná část ÚPmB byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna ve znění pozdějších předpisů (Zastupitelstvo města Brna na svém Z4/012 zasedání konaném ve dnech 9. – 10. 12. 2003 schválilo v souladu s § 84 odst. 2 písm. i zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podle § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a podle čl. 3 odst. 2 písm. i vyhlášky č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek, tuto obecně závaznou vyhlášku). Právní stav po zapracování změn je uveden k datu 04.03.2022.

#### Výřez z Územního plánu města Brna



#### Legenda k územnímu plánu

PLOCHY STAVBY	
	PLOCHA STABILIZOVANÁ (Plocha stabilizovaná)
	PLOCHA PŘEDSTAVENÁ (Plocha představená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)
	PLOCHA PŘEDPŘÍP. (Plocha předpřípravená)

*P l o c h a s t a v e b n í - část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební;*

*FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ - jsou určeny především pro bydlení. Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:*

*BP - PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ*

*BC - PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ*

*BO - PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ.*

*BC PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %). - pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terémem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.*

*Přípustné jsou: - stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také - obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území, - jednotlivá zařízení administrativy.*

*Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevykají charakteru budov v lokalitě): - malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství, - nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území), - stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.*

### C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkov)

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

Informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na [www.e-finance.eu](http://www.e-finance.eu) a [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz). Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.

### C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví č.	2928
Katastrální území	Líšeň (612405)
Obec, okres	Brno (582786), okres Brno - město (CZ0642)
<b>Vlastnické právo</b>	
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor
Vlastnické právo	
EFI Byty, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno	10845364
B Nemovitosti	
Pozemky	
Parcela	Výměra[m2] Druh pozemku
3115/3	26 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž	
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3115/3	
3115/4	26 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Líšeň, č.e. 1148, garáž	
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3115/4	
3115/5	26 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Líšeň, č.e. 1149, garáž	
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3115/5	
3115/6	172 ostatní plocha
jiná plocha	
3115/7	86 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.	
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3115/7	
3116/1	222 zahrada
zemědělský půdní fond	



### C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Věcná břemena jsou zapsána - viz výše, a to na LV č.2928.

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	
Typ vztahu	
o	Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení - distribuční soustavy pojistkové skříně v rozsahu GP čis. 4514-173/2016 Oprávnění pro EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400 Povinnost k Parcela: 3115/5  Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná BM-014330039960/002 ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2016 08:00:00. Zápis proveden dne 23.12.2016.  Pořadí k 01.12.2016 08:00
	V-27914/2016-702

Lze předpokládat, že uvedené věcné břemeno zaniklo současně s odstraněním bývalé garáže na parc.č.3115/5, k.ú. Líšeň.

#### Rizika

##### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Umožňuje podpis zástavní smlouvy
ANO	Skutečné užívání pozemku není v rozporu s KN
ANO	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

##### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
ANO	Památková péče – nemovitost nepodléhá památkové ochraně
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

##### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo není
Komentář: Vyjmenovaná rizika nejsou : věcná břemena a jiné právní zatížení jsou - viz. níže.	

### C.3.7 Dokumentace a skutečnost

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

Na základě požadavku zadavatele posudku, subjektu EFI Byty, s.r.o., IČ 10845364, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřodovice (Brno-střed), 602 00 Brno, je ocenění majetku provedeno v plném rozsahu ke dni 19.04.2022.

Získaná data lze považovat za věrohodná a dostatečná pro zpracování tohoto posudku.

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 nemovité věci

Novostavba bytového domu je situována na konci řadové zástavby při ul. Holzova/ Letecká, objekt má kubický tvar, se sedlovou střechou v mírném spádu, do ulice je nároží budovy zakončeno atikou, která objekt uvádí právě do kubického tvaru. Půdorys novostavby je ve tvaru písmene L a po dostavbě by měla tvořit nároží souvislé řadové zástavby.

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

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

#### C.3.8.1 Vstupní informace

Zájmové pozemky se nacházejí při ulici Holzova, u křižovatky s ulicí Leteckou. Stávající sjezd na pozemek z ulice Holzova zůstane zachován v celé své šířce, pouze v místě nové rampy.

Vjezd do vnitřního dvora bude blokován závorou nebo sekčními garážovými vraty a bude umožněn pouze rezidentům. Prostor pro čekající vozidlo je vymezen na zpevněné ploše sjezdů mimo krajní pruh místní komunikace. Aby nedocházelo ke kolizím protisměrných vozidel, bude nainstalováno systémové signalizační zařízení upravující přednost v jízdě, a to způsobem zabezpečujícím volný vjezd vždy pro vozidla najíždějící směrem do objektu. Toto opatření bude zabezpečeno semaforem, jak na vjezdu do dvora, tak i na jeho výjezdu. K objektu je zajištěn příchod po veřejném chodníku a objekt je přímo dostupný ze sousedící dopravní infrastruktury.

Půdorysy 1.NP, 2.NP a podkroví ustupují oproti 1.PP, kvůli zmenšení objemu hmoty stavby ve dvorní části. V 1.PP se nachází centrální schodiště, technická místnost, sklepní prostory s jednotlivými kójemi, úklidová místnost a 8 garážových stání. V 1.NP se nachází krytá parkovací stání, z nich 1 je určeno pro osoby s omezenou možností pohybu. Dále se zde nachází centrální schodišťový prostor s přístupem do upravitelného bytu pro osoby s omezenou možností pohybu typu 1+KK. Dále je zde přístup přes chodbu ze schodišťového prostoru do bytu typu 3+KK. Ve 2.NP se nachází po přístupu ze schodišťového prostoru do bytu typu 3+KK a přes pavlač přístupný do třech bytů 1+KK. V podkrovní části objektu se nachází byt 1+KK, 1+KK a 4+KK, které jsou přístupné přímo ze schodišťového prostoru.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zastavěná plocha a nádvoří	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn služebností
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt
	<input type="checkbox"/> veřejné prostranství	<input checked="" type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> komerční využití
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input checked="" type="checkbox"/> kraj obce	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna
	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> mimo obec		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd
Poloha v obci:	centrum města Brna		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II., III. tř.

## Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha
1.PP	294,11 m <sup>2</sup>
1.NP	264,90 m <sup>2</sup>
2.NP	240,29 m <sup>2</sup>
Podkroví	240,29 m <sup>2</sup>

## REKAPITULACE podlahových ploch

## Legenda místností - 1.PP

Číslo	Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Podlaha
001	SCHODIŠTĚ	8,09	keramická dlažba
002	CHODBA	12,15	keramická dlažba
003	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	3,39	keramická dlažba
004a	TECHNICKÁ MÍSTNOST	4,81	keramická dlažba
004b	TECHNICKÁ MÍSTNOST	5,63	keramická dlažba
005	CHODBA	11,77	keramická dlažba
006	SKLEPNÍ KÓJE	2,25	keramická dlažba
007	SKLEPNÍ KÓJE	2,31	keramická dlažba
008	SKLEPNÍ KÓJE	2,31	keramická dlažba
009	SKLEPNÍ KÓJE	2,31	keramická dlažba
010	SKLEPNÍ KÓJE	3,07	keramická dlažba
011	SKLEPNÍ KÓJE	3,03	keramická dlažba
012	SKLEPNÍ KÓJE	2,42	keramická dlažba
013	SKLEPNÍ KÓJE	2,42	keramická dlažba
014	SKLEPNÍ KÓJE	3,00	keramická dlažba
015	DVOJGARAŽ	29,86	beton, epoxidový nátěr
016	GARAŽ	19,53	beton, epoxidový nátěr
017	GARAŽ	20,26	beton, epoxidový nátěr
018	GARAŽ	20,26	beton, epoxidový nátěr
019	GARAŽ	20,26	beton, epoxidový nátěr
020	GARAŽ	20,26	beton, epoxidový nátěr
021	GARAŽ	22,20	beton, epoxidový nátěr
celkem		221,59	

## Legenda místností - 1.NP

Jednotka číslo Velikost Plocha [m <sup>2</sup> ]	Číslo	Jméno	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Podlaha
101		SCHODIŠTĚ	8,53	keramická dlažba
102		CHODBA	12,52	keramická dlažba
103		ZAVĚTŘI	57,54	beton, hydrofobní impregnace
104		PRŮJEZD	55,30	beton, hydrofobní impregnace
105 1+kk u.p.b.=28,54m <sup>2</sup>	105.01	CHODBA	3,62	vinyl
	105.02	OBÝVACÍ POKOJ S KK	19,41	vinyl
	105.03	KOUPELNA	5,11	keramická dlažba
106 3+kk u.p.b.=83,98m <sup>2</sup>	106.01a	CHODBA	6,19	vinyl
	106.01b	CHODBA	4,71	vinyl
	106.02	OBÝVACÍ POKOJ S KK	38,07	vinyl
	106.03	POKOJ	11,20	vinyl
	106.04	POKOJ	13,30	vinyl
	106.05	KOUPELNA	6,32	keramická dlažba

	106.06	WC	4,01	keramická dlažba
	106.07	TERASA	66.01	keramická dlažba na terčích/ umělý trávník
celkem			311,93	

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

## Legenda místností - 2.NP

Jednotka číslo Velikost Plocha [m <sup>2</sup> ]	Číslo	Jméno	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Podlaha
	201	SCHODISTE	8,52	keramická dlažba
	202	CHODBA	12,40	keramická dlažba
	203	PAVLAČ	17,72	mrazuvzdorná keramická dlažba
204 1+kk u.p.b =28,54m <sup>2</sup>	204.01	CHODBA	3,62	vinyl
	204.02	OBÝVACÍ POKOJ S KK	20,85	vinyl
	204.03	KOUPELNA	4,07	keramická dlažba
205 3+kk u.p.b =77,48m <sup>2</sup>	205.01	CHODBA	13,83	vinyl
	205.02	OBÝVACÍ POKOJ S KK	29,11	vinyl
	205.03	POKOJ	14,79	vinyl
	205.04	POKOJ	8,75	vinyl
	205.05	KOUPELNA	5,84	keramická dlažba
	205.06	TECHNICKÁ MÍST.	3,51	vinyl
	205.07	WC	1,67	keramická dlažba
	205.08	LODŽIE	5,57	mrazuvzdorná keramická dlažba
206 1+kk u.p.b.=36,93m <sup>2</sup>	206.01	CHODBA	8,84	vinyl
	206.02	OBÝVACÍ POKOJ S KK	23,38	vinyl
	206.03	KOUPELNA	4,71	keramická dlažba
	206.04	LODŽIE	2,89	mrazuvzdorná keramická dlažba
207	207.01	CHODBA	6,19	vinyl
1+kk	207.02	OBÝVACÍ POKOJ Skk	19,47	vinyl
u.p.b =30,33m <sup>2</sup>	207.03	KOUPELNA	4,67	keramická dlažba
	207.04	BALKON	2,85	mrazuvzdorná keramická dlažba
celkem			223,25	

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

## Legenda místností - 3.NP podkroví

Jednotka číslo Velikost Plocha [m <sup>2</sup> ]	Číslo	Jméno	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Podlaha
	301	SCHODISTE	8.52	keramická dlažba
	302	CHODBA	10,72	keramická dlažba
	303	PAVLAČ	17,72	mrazuvzdorná keramická dlažba
304 4+1 u.p.b=107,29m <sup>2</sup>	304.01	ZADVERI	3.96	vinyl
	304.02	CHODBA	15,27	vinyl
	304.03	TECHNICKÁ MÍSTNOST	4,51	keramická dlažba
	304.04	KUCHYNĚ + JÍDELNA	21.71	vinyl
	304.05	OBÝVACÍ POKOJ	16,04	vinyl
	304.06	POKOJ	11,19	vinyl
	304.07	KOUPELNA	5.44	keramická dlažba
	304.08	KOUPELNA	5,72	keramická dlažba
	304.09	POKOJ	10,56	vinyl
	304.10	POKOJ	12.89	vinyl



	304.11	LODŽIE	5,57	mrazuvzdorná keramická dlažba
305 1+kk u.p.b.=36,93m <sup>2</sup>	305.01	CHODBA	8.84	vinyl
	305.02	OBÝVACÍ POKOJ S KK	23,38	vinyl
	305.03	KOUPELNA	4,71	keramická dlažba
	305.04	LODŽIE	2.89	mrazuvzdorná keramická dlažba
306 1+kk u.p.b =30,33m <sup>2</sup>	306.01	CHODBA	6.19	vinyl
	306.02	OBÝVACÍ POKOJ S KK	19,47	vinyl
	306.03	KOUPELNA	4,67	keramická dlažba
	306.04	BALKON	2,85	mrazuvzdorná keramická dlažba

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

### Celková užitná plocha

Podlaží 1PP				
Ozn.	Dispozice		Výměra (m <sup>2</sup> )	Terasa/balkon výměra (m <sup>2</sup> )
Podlaží 1.PP				
15	Dvojaráž		29,86	
16	Garáž		19,53	
17	Garáž		20,26	
18	Garáž		20,26	
19	Garáž		20,26	
20	Garáž		20,26	
21	Garáž		22,20	
	Garážové stání		18,00	
	Celkem na podlaží:		130,43	
Podlaží 1.NP				
Ozn.	Dispozice		Výměra (m <sup>2</sup> )	Terasa/balkon výměra (m <sup>2</sup> )
105	Byt 1+kk		28,54	
106	Byt 3+kk		83,98	73,18
	Celkem na podlaží:		112,52	73,18
Podlaží 2.NP				
Ozn.	Dispozice		Výměra (m <sup>2</sup> )	Terasa/balkon výměra (m <sup>2</sup> )
204	Byt 1+kk		28,54	
205	Byt 3+kk		77,48	5,57
206	Byt 1+kk		36,93	2,89
207	Byt1+kk		30,33	2,85
	Celkem na podlaží:		173,28	11,31
Podkroví				
Ozn.	Dispozice		Výměra (m <sup>2</sup> )	Terasa/balkon výměra (m <sup>2</sup> )
304	Byt 4+1		107,29	5,57
305	Byt 1+kk		36,93	2,89
306	Byt 1+kk		30,33	2,85
	Celkem na podlaží:		174,55	11,31
	<b>Celkem</b>		<b>590,78</b>	

### C.3.8.2 Dispoziční a konstrukční řešení

#### Bytový dům

##### Dispoziční řešení

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

##### Konstrukční řešení (konstrukce, provedení, vybavení)

Novostavba bytového domu je založena na základových pasech z prostého betonu a železobetonu dle výkresu základů stavební části, vycházejícího ze statického výpočtu. Konstrukce suterénu je vyžděna z tvarovek pro ztracené bednění, armování a tř. betonu dle statického výpočtu. Stropy jsou v celém objektu monolitické. Stěny 1.NP jsou z monolitického betonu a z části vyžděné z tvarovek Liapor. Stěny 2.NP a podkroví jsou všechny vyžděny z tvarovek Liapor. Krov je dřevěný s ocelovými vaznicemi. Střešní plášť je tvořen betonovými taškami. Všechny betonové konstrukce jsou tepelně izolovány v podzemní části extrudovaným polystyrenem, v nadzemní části minerální vatou.

Každý byt má vlastní zdroj tepla a vlastní teplovodní systém vytápění. Jako zdroj tepla pro každý byt je plynový nástěnný kondenzační kotel Baxi Nuvola DUO-TEC +24m. V každém bytě je teplovodní nízkoteplotní podlahový systém Herz. Rozvody podlahového topení jsou vedeny v podlaze na reflexní rastrové folii Herz s roztečí rastru 5cm. Pod folií je položena stavební kročejová izolace. V koupelnách jsou osazeny topné žebříky Korado typ KLC-M, kombinovaně připojené i na elektrické topné tyče 300W.

##### Fotodokumentace k 19.04.2022



Pohled z ulice Holzova



Pohled do vjezdu



Pohled garáže



Pohled z dvorní části BD



Byt 1.NP



Byt 2.NP



Byt 3.NP



Pohled z balkónu 3.NP

V. Popis provedených konstrukcí a prací	Stupeň dokončení	Poznámka
Bourací práce	100 %	
1. Základy vč. zemních prací	100 %	betonové pasy izolované, zateplení pod terénem z XPS v tloušce 140mm
2. Svislé konstrukce	100 %	1.NP monolitické, 2.NP a podkroví zděné z tvarovky Liapor min. tl. 45 cm
3. Stropy	100 %	železobetonové monolitické
4. Krov, střecha	100 %	dřevěný krov, s ocelovými vaznicemi
5. Krytiny střech	100 %	pálená krytina Tondach
6. Klempířské konstrukce	94 %	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	69 %	dvouvrstvé vápenné omítky, standartní obklady
8. Úprava vnějších povrchů	92 %	fasádní omítka, zateplená
9. Vnitřní obklady keramické	0 %	obklady keramické
10. Schody	100 %	monolitické železobetonové
11. Dveře	99 %	náplňové
12. Vrata	100 %	8x sekční vrata
13. Okna	100 %	plastová
14. Povrchy podlah	0 %	vinil, keramická dlažba, plovoucí podlahy
15. Vytápění	76 %	ústřední (plynové) nové kondenzační kotle 9ks, každý o výkonu 21,8kW
16. Elektroinstalace	71 %	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	100 %	ano
18. Vnitřní vodovod	95 %	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	100 %	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	100 %	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	100 %	plynový kotel se zásobníkem
22. Vybavení kuchyní	0 %	indukční varná deska, el. trouba
23. Vnitřní hygienické vyb.	0 %	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany
24. Výtahy	0 %	nejsou
25. Ostatní	0 %	rozvod domácího telefonu
26. Instalační pref. jádra	100 %	nejsou
27. Plynové kotle 9x	100 %	plynové kotle Baxi s ohřevem vody
28. Sekční vrata - garážové 8x	0 %	garážová vrata 8 x
<b>Celkové % rozestavěnosti: <sup>7)</sup></b>	<b>78,66 %</b>	

<sup>\*)</sup> Pozn.: budova je námi oceněna na budoucí, dokončený stav, neboť je reálný předpoklad, že stavba bude dokončena a připravena ke kolaudaci cca do 2 měsíců. Nabídka prodeje a pronájmu bytů je již v současné době prezentována na internetu (<https://www.e-finance-reality.cz/byty/>).

### C 3.9 Rozbor tržního prostředí

Ceny bytů i domů v celé České republice v letech 2021 až 2022 kontinuálně rostly. Dynamika růstu cen nemovitostí se liší v jednotlivých krajích a městech. Například ceny nemovitostí v Praze nepřiměřeně navyšují průměrnou celorepublikovou cenu u obou typů nemovitostí. Proto je níže zachycen vývoj cen za 1 m<sup>2</sup> bytu a průměrná cena bytů v největších městech ČR, aby ceny odpovídaly co nejvíce realitě.

Průměrné ceny dle typu nemovitosti

Stanovení jedné průměrné ceny v návaznosti na typ nemovitosti pro celou Českou republiku by bylo velmi zavádějící. Primárně hlavní město Praha by průměrnou hodnotu, jak u bytů, tak u domů, navyšovala a tím celý výsledek zkreslovala. Proto je níže zachyceno 13 velkých měst v ČR. Graf znázorňuje aktuální ceny za m<sup>2</sup> u bytů a průměrná cena bytu 60m<sup>2</sup> v těchto městech.

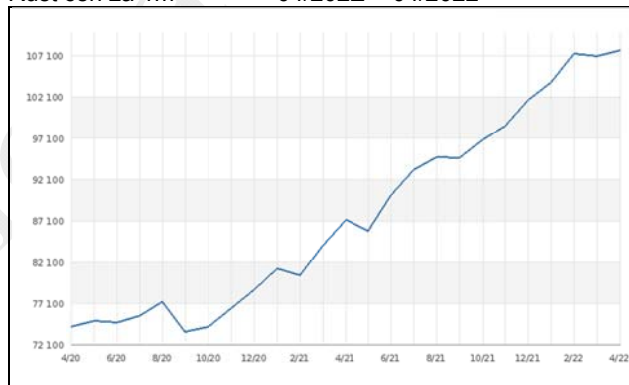
Nejvyšší ceny bytů jsou, jak již bylo řečeno, v Praze. Částky za m<sup>2</sup> nemovitosti zde převyšují až 2x cenu nemovitostí v jiných sledovaných městech. Druhým nejdražším městem pro koupi nemovitostí je Brno. I když v porovnání s Prahou jsou ceny o poznání příznivější.

Statistiky cen bytů v jednotlivých okresech České republiky 04/2021 – 04/2022

#### 1. Průměrná cena za 1m<sup>2</sup> bytu - Brno-město

	04/2021	02/2022	03/2022	04/2022	04/2022 03/2022	04/2022 04/2021
Praha	112 933	124 500	126 078	126 381	0,2 %	11,9 %
České Budějovice	52 981	80 712	81 648	85 697	5 %	61,8 %
Brno	87 193	107 307	107 009	107 736	0,7 %	23,6 %
Karlovy Vary	46 457	55 897	55 342	54 850	-0,9 %	18,1 %
Hradec Králové	52 586	80 019	79 071	75 797	-4,1 %	44,1 %
Liberec	53 964	59 877	61 224	60 218	-1,6 %	11,6 %
Ostrava	39 840	46 284	47 138	48 829	3,6 %	22,6 %
Olomouc	57 567	58 805	61 670	64 265	4,2 %	11,6 %
Pardubice	56 341	75 143	78 322	80 590	2,9 %	43 %
Plzeň	72 585	77 129	80 953	79 579	-1,7 %	9,6 %
Ústí nad Labem	26 744	38 053	39 637	40 787	2,9 %	52,5 %
Jihlava	41 224	61 090	58 112	59 858	3 %	45,2 %
Zlín	61 390	65 977	64 921	67 485	3,9 %	9,9 %

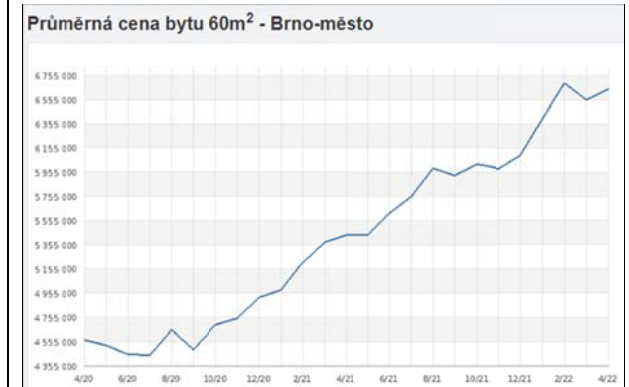
Růst cen za 1m<sup>2</sup> - 04/2022 – 04/2021



#### 2. Průměrná cena bytu 60 m<sup>2</sup>

	04/2021	02/2022	03/2022	04/2022	04/2022 03/2022	04/2022 04/2021
Praha	6 662 077	7 367 971	7 389 023	7 470 480	1,1 %	12,1 %
České Budějovice	2 928 137	4 544 332	4 329 440	4 531 068	4,7 %	54,7 %
Brno	5 435 832	6 687 949	6 546 750	6 639 729	1,4 %	22,1 %
Karlovy Vary	2 261 059	3 183 704	3 290 446	3 375 436	2,6 %	49,3 %
Hradec Králové	3 722 583	4 632 754	4 789 534	4 932 758	3 %	32,5 %
Liberec	3 307 164	3 242 340	3 403 061	3 488 924	2,5 %	5,5 %
Ostrava	2 226 117	2 974 078	3 002 044	3 011 964	0,3 %	35,3 %
Olomouc	3 348 111	3 064 020	3 203 533	3 335 593	4,1 %	-0,4 %
Pardubice	2 698 099	3 666 591	3 832 185	4 003 577	4,5 %	48,4 %
Plzeň	3 544 829	4 082 226	4 281 330	4 316 968	0,8 %	21,8 %
Ústí nad Labem	1 713 203	2 539 754	2 581 196	2 482 098	-3,8 %	44,9 %
Jihlava	2 553 161	3 665 619	3 795 341	3 727 438	-1,8 %	46 %
Zlín	3 828 333	4 085 340	3 983 916	4 121 527	3,5 %	7,7 %

Růst cen za 1m<sup>2</sup> - 04/2022 – 04/2021



Zdroj: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu.html>



## D. POSUDEK 1

### D.1 Popis postupu při analýze dat

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

### D.2 Ocenění přístupem nákladovým

#### 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., v platném znění (aktuální v době ocenění) a používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2022), použije se zpravidla cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota.

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 se obvykle sečtou (stavby a pozemky), čímž se zjistí 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, v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočítání na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- b) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS a.s., Brno, Lazaretní 13,
- c) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce; 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 většinou nejsou speciální technologie případného interního provozu (v řešeném případě – ano). Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění podle této části 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 svíslé 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 použijeme pomocně postup výpočtu podle vyhl. č. 441/2013 Sb. 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 budov a hal 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); naopak u rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se tyto koeficienty nepoužijí,
- bude použit koeficient inflace  $K_i$  (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994,
- 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).

## D.2.1 Bytový dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	vyzděná, betonové základy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 PP	294,11 m <sup>2</sup>	3,20 m	941,15
1.NP	264,90 m <sup>2</sup>	2,97 m	786,75
2.NP	240,29 m <sup>2</sup>	2,97 m	713,66
Podkroví	240,29 m <sup>2</sup>	3,95 m	949,15
základy	294,11 m <sup>2</sup>	0,80 m	235,29
<b>Součet</b>	<b>1 333,70 m<sup>2</sup></b>		<b>3 626,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 626,00 / 1 333,70	= 2,72 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 333,70 / 5	= 266,74 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1 PP	(294,11)*(3,20)	=	941,15 m <sup>3</sup>
1.NP	(264,90)*(2,97)	=	786,75 m <sup>3</sup>
2.NP	(240,29)*(2,97)	=	713,66 m <sup>3</sup>
Podkroví	(240,29)*(3,95)	=	949,15 m <sup>3</sup>
základy	(294,11)*(0,80)	=	235,29 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 PP	PP	941,15 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	786,75 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	713,66 m <sup>3</sup>
Podkroví	Z	949,15 m <sup>3</sup>
základy	PP	235,29 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		3 626,00 m <sup>3</sup>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované, zateplení pod terémem z XPS v tloušce 140mm	S	100
2. Svislé konstrukce	1.NP, monolitické, 2.NP a podkroví zděné z tvarovky Liapor min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, s ocelovými vaznicemi	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina Tondach	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, standartní obklady	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasádní omítka, zateplená	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	obklady keramické	S	100
10. Schody	monolitické železobetonové	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	vinil, keramická dlažba, plovoucí podlahy	S	100
15. Vytápění	ústřední (plynové) nové kondenzační kotle 9ks, každý o výkonu 21,8kW	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem	S	100
22. Vybavení kuchyní	indukční varná deska, el. trouba	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kouty, vany	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod domácího telefonu	S	100
26. Instalační pref. jádra	nejsou	X	100
27. Plynové kotle 9x	plynové kotle Baxi s ohřevem vody	A	100
28. Sekční vrata - garážové 8x	garážová vrata 7 x	A	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. vytápění - plynové kotle 9x	A	1,65	100	1,00	1,65
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
450 000,00 / (3 626,00 * 2 150,- * 1,1580 * 0,9447 * 1,0721 * 1,2000 * 2,4930) = 1,65					
28. Vrata – garážová, sekční 8x	A	1,32	100	1,00	1,32
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
360 000,00 / (3 626,00 * 2 150,- * 1,1580 * 0,9447 * 1,0721 * 1,2000 * 2,4930) = 1,32					
Součet upravených objemových podílů					104,59
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0459</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,1580
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9447
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0721
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0459
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>7 889,87</b>



<b>Plná cena:</b>	$3\,626,00\text{ m}^3 * 7\,889,87\text{ Kč/m}^3$	=	<b>28 608 668,62 Kč</b>
<b>Výpočet opotřebení lineární metodou</b>			
Stáří (S): 0 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků			
Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 0 / 100 = 0,0\%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0\% / 100)$		*	1,000
<b>BD 9 bytů s garážemi – věcná hodnota</b>		=	<b>28 608 668,62 Kč</b>
<b>zaokrouhleno</b>			<b>29 000 000,00 Kč</b>

## D.2.2 Pozemky

### Nákladové ocenění – porovnávací hodnota pozemků

Porovnávací hodnota pozemků v rámci nákladového ocenění vychází z realitních nabídek.

Jedná se o pozemky parc.č. 3115/3, 3115/4, 3115/5, 3115/6, 3115/7 a 3116/1 v k.ú. Líšeň. Pozemky jsou v mírném svahu a přiléhají k celkové zástavbě, při ulici Holzova v Brně - Líšni.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>01 - Prodej stavebního pozemku 685 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Brno - Líšeň, okres Brno-město
<b>Popis:</b>	<i>Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji stavební pozemek v krásném a klidném prostředí u lesa. Na pozemek je vydané pravomocné stavební povolení a je zpracována i prováděcí dokumentace pro stavbu samostatně stojící funkcionalistické vily. Pozemek se nachází v exkluzivní lokalitě Brno - Líšeň, výměra pozemku je 685m<sup>2</sup>, inženýrské sítě jsou na hranici, elektřina na pozemku, voda a plyn 3m od pozemku, nutný septik, příjezdová komunikace zpevněná - asfaltová. Možnost zahájení výstavby okamžitě. Pro více informací a sjednání prohlídky kontaktujte realitního specialistu. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena.</i>
<b>Koeficienty:</b>	
redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - obdobný	1,00
poloha pozemku - stejná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobné	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

www.sreality.cz



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
8 990 000	685	13 124,09	0,90	<b>11 811,68</b>

<b>Název:</b>	<b>02 - Prodej stavebního pozemku 553m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Holzova, Brno
<b>Popis:</b>	<i>Exkluzivně nabízíme k prodeji kompletně zasítovaný stavební pozemek se stavbou (rodinným domem), která se nachází na ulici Holzova a je ve špatném technickém stavu vhodná k demolici. 2 pozemky s uliční šíří cca. 10,9 m disponují celkovou výměrou 553 m<sup>2</sup> z toho 195 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří a 358 m<sup>2</sup> zahrada. Na pozemku (v domě) se nachází nová kanalizace, přípojka elektřiny s elektroměrem, plynová přípojka s plynoměrem, vodovodní přípojka s vodoměrem a telefonní přípojka. Pozemek je oplocený a přístupný i ze zahrady viz. Fotodokumentace. Zastávka MHD se nachází cca. 50 od domu, parkování bezproblémové před domem. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena.</i>

<b>Koeficienty:</b>	
redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší	1,00
poloha pozemku - stejná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

www.sreality.cz



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
9 800 000	553	17 721,52	0,90	15 949,37

**Název:** 03 - Prodej stavebního pozemku 864 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Brno - Líšeň, okres Brno-město

**Popis:** Prodej stavebního pozemku Brno – Líšeň vhodný pro výstavbu rodinného domu. Parcela o celkové výměře 864 m<sup>2</sup> se nachází v klidné lokalitě Staré Líšně. Pozemek je rovinatý, obdélníkového tvaru přední část pozemku s uliční šíří 8,2m.Veškeré inženýrské sítě – voda, elektřina, plyn a kanalizace jsou na hranici pozemku. Na pozemku stojí zděná celoročně obyvatelná podsklepená chata, do které je zavedená elektřina, plyn.Současný zdroj vody je ze studny na pozemku.Pozemek je v územním plánu vedený jako stavební, koeficient zastavěnosti je 0,2.  
Zdroj: srealty.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny – nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je lepší	1,05
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

www.srealty.cz



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
7 930 000	864	9 178,24	0,95	8 719,33

**Název:** 04 - Prodej stavebního pozemku 862 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Brno, okres Brno-město

**Popis:** Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej stavební parcely o rozloze 862 m<sup>2</sup>. Brno - město, ulice Novomoravská, katastrální území Brno město, čtvrť Přízřenice, dále také Moravanské Lázně. Jedná se o stavební pozemek vedený v územním plánu na výstavbu rodinného domu. Antoniček na hranici pozemku vybudován. Taktéž vodovodní šachta s 2x vodovodní přípojkou. Na parcelu navazuje další pozemek o rozloze 1130 m<sup>2</sup>, tyto parcely lze sloučit a celkovou plochu o rozloze 1992 m<sup>2</sup>. Studie od architekta k dispozici. Sítě - voda, elektřina na hranici pozemku. Výstavba kanalizace se připravuje, prozatím všichni řeší septikem. Plyn je zavedený v komunikaci. Šířka pozemku 16m. V okolí probíhá zástavba rodinných domů. Původně se jednalo o zahrádkářskou oblast, postupně se oblast zastavuje rodinnými domy. Tímto se jedná o lokalitu, s perfektní dostupností do centra - 10min, MHD v pochůzkové vzdálenosti (tramvaj). Rychlá dostupnost na přivaděče Vídeň, Bratislava, Praha. Přístupová cesta asfaltová. V uvedené kupní ceně je již uvedena provize včetně DPH a právního servisu v advokátní kanceláři.  
Zdroj: srealty.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je lepší	1,05
poloha pozemku - obdobná	0,95
dopravní dostupnost - oceňovaný má lepší	1,05
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

www.srealty.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
7 130 378	862	8 271,90	0,94	7 775,59

**Název:** 05 - Prodej stavebního pozemku 860 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Vycházková, Brno - Medlánky

**Popis:** Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízím ke koupi zahradu v brněnských Medláncích o celkové ploše 860 m<sup>2</sup>. Okolí nemovitosti poblíž bytové zástavby Kouzelné Medlánky vám nabídne krásnou přírodu i nadstandardní sociální vybavenost. Pozemek se skládá ze dvou parcel o velikostech 545 m<sup>2</sup> a 315 m<sup>2</sup>. Na zadní, menší parcele je započata stavba s platným stavebním

povolením o rozměrech 6x9 m<sup>2</sup>. Dle projektu je možné dostavět 1.PP, 1.NP a podkroví. Aktuálně je postaveno 1.PP s garáží, technickým zázemím pro objekt a sociálním zázemím vč. sprchového kouta. Obvodové stěny jsou z cihel. Podlaha je betonová, tak i strop nemovitosti. Na pozemku je funkční vrtaná studna, ze které je voda přivedena až k budově. Do nemovitosti je přivedena zahrádkářská elektřina napojena na podružný elektroměr. Aktuálně není možné napojení na kanalizaci, ale dle regulačního plánu se bude městská část přivedením městské kanalizace do rekreační oblasti v budoucnu zabývat. V budově je instalovaný boiler se zásobníkem na ohřátou vodu. Podle vznikajícího územního plánu bude možné postavit na pozemcích v zahrádkářské lokalitě objekty o velikosti 40 m<sup>2</sup> a to 1.PP, 1.NP a podkroví. Pozemek o uliční šíři 9 m je dostupný z ulice Vycházková. Na pozemek je možný pohodlný vjezd autem. V okolí se nachází kompletní síť obchodů a služeb, pošta, supermarket, Škola, Školka, Úřady, zdravotnická zařízení, blízké okolí lze popsat jako oblast obytnou. Pro více informací kontaktujte realitní zprostředkovatele.

Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: celková cena.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
velikost pozemku - oceňovaný má lepší	1,05
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	0,95

www.sreality.cz



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 490 000	860	6 383,72	0,90	<b>5 745,35</b>

Minimální jednotková porovnávací cena

5 745 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

10 000 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

15 949 Kč/m<sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	3115/3	26	10 000,00	260 000
zastavěná plocha a nádvoří	3115/4	26	10 000,00	260 000
zastavěná plocha a nádvoří	3115/5	26	10 000,00	260 000
ostatní plocha	3115/6	172	10 000,00	1 720 000
zastavěná plocha a nádvoří	3115/7	86	10 000,00	860 000
zahrada	3116/1	222	10 000,00	2 220 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>558</b>		<b>5 580 000</b>
<b>zaokrouhleno</b>				<b>5 600 000,00 Kč</b>

#### Rekapitulace

Bytový dům	29 000 000,00 Kč
Pozemky ve funkčním celku	5 600 000,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>34 600 000,00 Kč</b>

### D 2.3 Výsledky analýzy dat - dílčí závěr:

Na základě provedeného výpočtu nákladovou metodou, jsme dospěli k názoru, že hodnota vybraného majetku společnosti e-Finance Reality, s.r.o., jehož součástí je stavba se způsobem využití bytový dům, k.ú. Líšeň a pozemků parc.č. 3115/3, 3115/4, 3115/5, 3115/6, 3115/7 a 3116/1 v k.ú. Líšeň, vše včetně všech součástí a příslušenství činí

<b>Celkem</b>	<b>34 600 000,00Kč</b>
---------------	------------------------

## D.3 Ocenění porovnávacím způsobem

### Porovnávací hodnota na základě nabídek realitních kanceláří

Vzhledem k tomu, že záměr objednatele znaleckého posudku je postavit Bytový dům s 9 bytovými jednotkami o velikosti 1+KK, 3+KK a 4+KK, garážemi a garážovým stáním, vč. součástí a příslušenství a jejich následný prodej, nebude porovnáván Bytový dům jako celek, ale budou porovnávány zvlášť bytové jednotky o velikosti 1+KK, 3+KK, 4+KK a garáže, resp. garážová stání.

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užité plochy. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

### D.3.1 Ocenění bytových jednotek

Na základě veřejně poskytovaných informací na realitním serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) jsme získali přehled o nabízených prostorách v městě Brně. Do výběru srovnávací reprezentantů jsme proto zahrnuli byty i z jiných lokalit města Brna. Bylo vybráno 5 nabídek, které se kvalitativním standardem a polohou blížily k oceňovaným bytům. V nabídkách jsme provedli korekce v koeficientech odlišnosti z hlediska odhadované úspěšnosti realizace nabídek (0,95), dále s ohledem na velikost, provedení, vybavení, stavebně technický stav bytových prostor a parkovací možnosti.

Jedná se o bytové jednotky 1+kk umístěné v 1.NP, 2.NP a podkroví.

#### Oceňovaná nemovitá věc

<b>Užitná plocha bytu:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	3 626,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	294,11 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	558,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>01 - Prodej bytu 1+1 47 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Košuličova, Brno - Horní Heršpice
<b>Popis:</b>	<i>Nabízíme vám hezký byt 1+1 o velikosti 46,5m<sup>2</sup>, který se nachází v 6.NP s balkonem 13,3m<sup>2</sup>. K bytu náleží parkovací místo a sklepní kóje, které jsou součástí kupní ceny. Byt je součástí projektu Panorama jih, který na první pohled upoutá svěží moderní architekturou. Dům je schodišťovými jádry rozdělen na 3 části a nabízí širokou škálu bytů od jednopokojových po čtyřpokojové a najdete u nás i atypické dispozice 1+1 a 2+1 s oddělenou kuchyní. Více informací na webových stránkách projektu. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.</i>
<b>Užitná plocha:</b>	47,00 m <sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - k bytu náleží sklep a parkovací stání	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,02
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - oceňovaný má komfortnější bydlení	1,08
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o nabídku typově stejného bytu, který se nachází již v klidné části města Brna. Jedná se o menší bytový dům než u srovnatelného bytu, zde je 16 bytů v oceňovaném je 9 bytů celkem, to umožňuje komfortnější a klidnější bydlení. S ohledem na všechny tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedeno zvýšení o 3%.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 684 450	47,00	120 946	1,03	124 574



<b>Název:</b>	<b>02 - Prodej bytu 2+kk 41 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Hubrova, Brno - Líšeň
<b>Popis:</b>	Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme k prodeji byt v OV o dispozici 2+kk, nacházející se v 3. patře panelového domu, v žádané lokalitě Líšeň na ul. Hubrova, s možností bezproblémového parkování. Byt je slunný, orientovaný na jihozápad s jedinečným výhledem na Brno. Celková plocha je 41 m <sup>2</sup> . Dispozice je prostorný obývací pokoj s kuchyní ve tvaru písmene L a klidná ložnice. K bytu přísluší prostorný sklep. Byt je po zdařilé rekonstrukci, moderní koupelna s vanou a WC, v pokojích a na chodbě je položena nová plovoucí podlaha, pěkná kuchyňská linka. L. Zastávka MHD je v blízkosti, veškerá občanská vybavenost v okolí. Velmi nízké náklady na provoz, včetně fondu oprav jsou 3.188 Kč. Zdroj: srealty.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.
<b>Užitná plocha:</b>	41,00 m <sup>2</sup>

**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 – srovnatelný má lepší vybavení bytu	0,98
K5 Celkový stav - oceňovaný je novostavba	1,10
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.srealty.cz

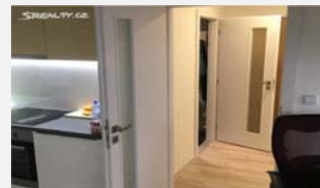
**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o nabídku typově staršího bytu, který se nachází ve stejné části města Brna. U oceňovaného bytu se jedná se o menší bytový dům, kde se nachází 9 bytů, a to na začátku Staré Líšně, u srovnatelného bytu se jedná o byt panelový, přímo na sídlišti Líšeň, oceňovanému bytu, to umožňuje komfortnější a klidnější bydlení. S ohledem na všechny tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedeno navýšení o 2%

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 500 000	41,00	109 756	1,02	111 951

<b>Název:</b>	<b>03 -Prodej bytu 1+kk 32 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Konradova, Brno - Líšeň
<b>Popis:</b>	Realitní kancelář nabízí k prodeji byt po celkové rekonstrukci, moderně vybavený designovým nábytkem na míru. Byt s podlahovou plochou 31,5 m <sup>2</sup> se nachází v 6. patře zatepleného panelového domu s výtahem. Veškerý vestavný nábytek je součástí prodeje bytu. Kuchyňský kout je vybaven indukční deskou, digestoří, vestavěnou elektrickou troubou, mikrovlnnou troubou a lednicí s mrazákem. V předsíni se nachází prostorná vestavná skříň se zrcadlem. Zděná koupelna obsahuje sprchový kout, toaletu, umyvadlo, přípojku na pračku a otopný žebřík. K bytu náleží sklepní kóje o výměře 1,4 m <sup>2</sup> . Měsíční náklady na bydlení včetně fondu oprav činí 2.200,- Kč + elektrická energie Zdroj: srealty.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.
<b>Užitná plocha:</b>	32,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná jako u oceňovaného	1,00
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný byt je starší, jedná se o panelový dům	1,05
K5 Celkový stav – oceňovaný je lepší	1,05
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný je lepší	1,00



Zdroj: www.srealty.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o nabídku panelového bytu po rekonstrukce, který se nachází ve stejné lokalitě města Brna. Jedná se o menší bytový dům než u srovnatelného bytu, zde je mnohem více bytů v oceňovaném bytovém domě je 9 bytů celkem, to umožňuje komfortnější a klidnější bydlení. S ohledem na všechny tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedeno zvýšení o 5%.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 080 000	32,00	127 500	1,05	133 875

<b>Název:</b>	<b>04 - Prodej bytu 2+kk 47 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Vlkova, Brno - Líšeň
<b>Popis:</b>	Realitní kancelář v zastoupení majitele nabízí bytovou jednotku s dispozicí 2+kk ve 2. NP panelového domu v Líšni, ulice Vlkova. Podlahová plocha bytu je 44 m <sup>2</sup> + sklep 2m <sup>2</sup> . Byt nemá balkón. Byt se nachází v panelovém domě, který prošel kompletní revitalizací. Budova je

zateplena s novou fasádou, vyměněna byla plastová okna, stupačky, výtah a opravena střecha. Byt je dispozičně řešen jako 2+kk. Rozložení a rozměry jednotlivých místností vidíte na plánu bytu. (obývací pokoj 22m<sup>2</sup>, pokoj 8m<sup>2</sup>, kuchyně 4m<sup>2</sup>, chodba 8m<sup>2</sup>, koupelna a wc 2,5m<sup>2</sup>) Byt prošel kompletní rekonstrukcí: finální podlahy v pokojích jsou z lepeného vinylu, nové jsou interiérové dveře a vyměněna byla i elektroinstalace. Měsíční náklady na provoz bytu jsou 3600 Kč.

Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.

**Užitná plocha:** 47,00 m<sup>2</sup>

**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 – nabízený byt nemá balkon, oceňovaný je lepší	1,05
K5 Celkový stav - jedná se o panelový dům, oceňovaný má klidnější bydlení	1,03
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o nabídku panelového bytu, který se nachází již ve stejné části města Brna. Jedná se o menší bytový dům než u srovnatelného bytu se v BD nachází více bytů, v oceňovaném je 9 bytů celkem, to umožňuje komfortnější a klidnější bydlení. S ohledem na všechny tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedeno zvýšení o 3%.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 790 000	47,00	101 915	1,03	104 972

**Název:** 05 - Prodej bytu 1+kk 42 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** U Leskavy, Brno - Starý Lískovec

**Popis:** Realitní kancelář nabízí garsonku v Starém Lískovci, kousek od Campus Square. Celková výměra 34m<sup>2</sup> + 8m<sup>2</sup> balkon vhodný k ranní kávě nebo večernímu vínu, Byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží a byl kolaudován v roce 2012. Jedná se o téměř kompletně zařízený byt vč. ledničky s mrazákem, mikrovlnky, dvou-plotýnkového elektrického vařiče, myčky, jídelního stolu se židlemi, pračky, konferenčního stolu, šatní skříně, komody a rozkládací pohovky. Náklady na bydlení (zálohy pro 1 osobu): SVJ: 900,-Kč Elektřina 500,-Kč  
Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.

**Užitná plocha:** 42,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má vzdálenější dojezd do centra	0,98
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je novostavba	1,05
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší, nabízí klidnější bydlení	1,05
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o nabídku podobného bytu, oceňovaný byt je vzdálenější od centra města Brna. Jedná se o menší bytový dům než u srovnatelného bytu ten se nachází na sídlišti Starý Lískovec, v oceňovaném je celkem 9 bytů a BD je situovaný v klidné části na okraji Staré Líšně, to umožňuje komfortnější a klidnější bydlení. S ohledem na všechny tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedeno zvýšení o 3%.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 390 000	42,00	104 524	1,03	107 660

Minimální jednotková porovnávací cena

104 972 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

116 606 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

133 875 Kč/m<sup>2</sup>

**Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena**

**120 000 Kč/m<sup>2</sup>**

<b>Výpočet porovnávací hodnoty bytů 1+KK</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>120 000 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková plocha 1+KK	28,54 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota bytové jednotky č.105 1+KK	3 284 800 Kč
<b>zaokrouhleno</b>	<b>3 300 000 Kč</b>
Celková plocha 1+KK	28,54 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota bytové jednotky č.204 1+KK	3 284 800 Kč
<b>zaokrouhleno</b>	<b>3 300 000 Kč</b>
Celková plocha 1+KK	36,93 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota bytové jednotky č.206 1+KK	4 431 600
<b>zaokrouhleno</b>	<b>4 450 000 Kč</b>
Celková plocha 1+KK	30,33 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota bytové jednotky č.207 1+KK	3 639 600 Kč
<b>zaokrouhleno</b>	<b>3 640 000 Kč</b>
Celková plocha 1+KK	36,93 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota bytové jednotky č.305 1+KK	4 431 600
<b>zaokrouhleno</b>	<b>4 450 000 Kč</b>
Celková plocha 1+KK	30,33 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota bytové jednotky č.306 1+KK	3 639 600 Kč
<b>zaokrouhleno</b>	<b>3 640 000 Kč</b>
<b>Celkem byty 1+KK</b>	<b>22 780 000 Kč</b>

Jedná se o bytové jednotky 3+kk a 4+kk umístěné v 1.NP, 2.NP a 3.NP – podkroví

#### Oceňovaná nemovitá věc

<b>Užitná plocha:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	294,11 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	558,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>01 - Prodej bytu 3+kk 67 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Líšeňská, Brno - Židenice
<b>Popis:</b>	<i>Představujeme Vám byt 3+kk, jehož dispozice umožňuje účelně využít celý jeho prostor. V bytovém domě bude pouze 16 bytů, což umožní klidné bydlení. Byt se nachází v 2. NP dvoupatrového bytového domu. Ačkoliv se jedná o byt s kuchyňským koutem, je prostorná kuchyňská část vyčleněna do samostatného prostoru.- Terasa přístupná z obývacího pokoje a balkon z ložnice.- Sklep o výměře 11,5 m<sup>2</sup> (tam se skutečně vejde vše potřebné pro celou rodinu)- Střecha s výsadbou extenzivní zeleně zpríjemní klima uvnitř budovy i v jejím okolí. Možnost přikoupit venkovní parkovací stání, případně carportové (kryté) venkovní stání. Lokalita je na jedné straně napojena na zažitou, původní čtvrť Juliánov a na druhé straně se přímo dotýká rozsáhlého lesoparku Bílá hora. Nachází se v blízkosti zastávky tramvaje, nedaleko základní školy, Polikliniky na ulici Viniční, koupaliště, nebo Dělnického domu. V bezprostředním okolí je základní umělecká škola, Sokol, scatepark, množství okouzlujících chodníků a přírodních zákoutí uprostřed krásné zeleně.</i> Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.
<b>Užitná plocha:</b>	67,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobný jako oceňovaný	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má vzdálenější dojezd do centra	0,98
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší	1,05
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - podobný oceňovanému	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o nabídku podobného bytu, oceňovaný byt je vzdálenější od centra města Brna. S ohledem na všechny tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedeno zvýšení o 3%.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
9 272 000	67,00	138 388	1,03	142 540

**Název:** 02 - Prodej bytu 3+kk 67 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Líšeňská, Brno - Židenice

**Popis:** Realitní kancelář nabízí byt 3+kk o výměře 67 m<sup>2</sup>, který je umístěn na jihozápadní roh bytového domu. Byt se nachází ve zvýšeném 1. NP třípatrového bytového domu. Terasa ve výšce cca 1,5 m nad okolním terénem bude mít výměru přes 12 m<sup>2</sup>, v pohodě se tak na ni vejde při posezení s přáteli či rodinou. Sezónní nábytek na zimu pohodlně uklidíte do sklepu o výměře 10,1 m<sup>2</sup>. Dispozice bytu a klidná lokalita je jako stvořená pro rodinné bydlení. Samostatná toaleta, šatna, místo pro úložné prostory. Možnost přikoupit venkovní parkovací stání, případně carportové (kryté) venkovní stání.

Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.

**Užitná plocha:** 67,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobný jako oceňované	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má vzdálenější dojezd do centra	0,95
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	1,05
K5 Celkový stav - oceňovaný má lepší	1,05
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o typově stejný byt, který se nachází v klidné městské části Brna. S ohledem na všechny tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedeno zvýšení o 4%.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
9 188 000	67,00	137 134	1,04	142 619

**Název:** 03 - Prodej bytu 3+kk 75 m<sup>2</sup>**Lokalita:** U Leskavy, Brno - Brno-Starý Lískovec

**Popis:** Prodej bytu 3+kk, U Leskavy, Brno. Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o velikosti 3+kk a výměře 75 m<sup>2</sup>, terasou o velikosti 27m<sup>2</sup>. Byt se nachází v šestém patře domu, je velmi světlý, výborně dispozičně řešený, všechny pokoje mají samostatné vstupy. Nadstandardní součástí bytu je terasa o výměře 27 m<sup>2</sup> s výhledem na okolní zástavbu. Kuchyně je vyrobena na míru s kvalitními spotřebiči Whirlpool. Z obývacího pokoje a obou pokojů se dá vstoupit na terasu. V jednom z pokojů se nachází velice praktická šatna. Výměra obývacího pokoje je 32 m<sup>2</sup>, pokoje 13.2 a 13.8 m<sup>2</sup>, koupelna se sprchovým koutem 6.5 m<sup>2</sup> a chodba 8.8 m<sup>2</sup>. Celkové měsíční náklady vč. inkasa jsou 4750 Kč,

- Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.

**Užitná plocha:** 75,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná jako u oceňovaného	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má vzdálenější dojezd do centra	0,95
K4 Provedení a vybavení - stejné jako u oceňovaného	1,05
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - nabízené stejné	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o nabídku typově stejného bytu, který se nachází na okraji širšího centra města Brna. S ohledem na všechny tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedeno



snížení o 5%.				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
11 700 000	75,00	156 000	0,95	148 200

<b>Název:</b>	<b>04 - Prodej bytu 3+kk 103 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Kigginsova, Brno - Slatina
<b>Popis:</b>	Realitní kancelář nabízí prostorný byt v klidné lokalitě 10min od centra Brna, přitom s vlastní terasou, zahrádkou, zděným sklepem a vlastním parkovacím stáním. To vše nabízí byt 3+kk v Brně - Slatině na ulici Kigginsova. Byt o užitné ploše 102,9 m <sup>2</sup> se nachází v přízemí novostavby z r. 2016 a disponuje vlastním pozemkem - zahradou o výměře 27m <sup>2</sup> . Součástí prodeje je také venkovní parkovací stání. K bytu náleží sklep, který je umístěn na stejném patře jako bytová jednotka. Ideální bydlení nejen pro rodiny s dětmi. Dispozice bytu je 3+kk a má čistou obytnou plochu 75,9m <sup>2</sup> (včetně příček 5,6m <sup>2</sup> ): obývací pokoj s kuchyňským koutem (30,63m <sup>2</sup> ), ložnice (10m <sup>2</sup> ), dětský pokoj (13,65m <sup>2</sup> ), předsiň (9,11m <sup>2</sup> ), koupelna (5,17m <sup>2</sup> ), wc (1,73m <sup>2</sup> ).. Měsíční náklady na bydlení jsou 3.062,- Kč inkaso vč. fondu oprav + elektřina cca 1.200,- Kč. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.

<b>Užitná plocha:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - objekt je podobný jako oceňovaný	1,00
K3 Poloha - obdobná jako u oceňovaného	1,00
K4 Provedení a vybavení – oceňovaný má horší vybavení	0,98
K5 Celkový stav – oceňovaný je lepší	1,08
K6 Vliv pozemku - oceňovaný nemá vlastní pozemek na zahrádku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o typově stejný byt, který se nachází na okraji Brna. S ohledem na všechny tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedeno zvýšení o 1%.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
10 990 000	103,00	106 699	1,01	107 766

<b>Název:</b>	<b>05 - Prodej bytu 4+kk 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Chudčická, Brno - Bystrc
<b>Popis:</b>	Realitní kancelář nabízí prodej bytu 4+kk v Brně - Bystrci na ulici Chudčická. Jedná se o byt v cihlovém domě se 13 bytovými jednotkami a s hydraulickým výtahem. Součástí bytu je zimní zahrada s JZ orientací o velikosti 6 m <sup>2</sup> . Všechny místnosti jsou neprůchozí se samostatnými vstupy z předsiňe. K bytu náleží samostatná komora na chodbě 1,6 m <sup>2</sup> . Výměry místností: obývací pokoj s kuchyňským koutem 27,25 m <sup>2</sup> (kuchyně je vybavena vestavěnými spotřebiči - lednice s mrazákem, myčka, mikrovlnná trouba, pečící horkovzdušná trouba a indukční varná deska, designová digestoř), 3x ložnice 15 m <sup>2</sup> + 14,25 m <sup>2</sup> + 12 m <sup>2</sup> , šatna 2,5 m <sup>2</sup> , předsiň 12,65 m <sup>2</sup> , samostatná toaleta s bidetem a malým umyvadlem 2,8 m <sup>2</sup> , koupelna s vanou 5,55 m <sup>2</sup> . Okna - plastová se stínícími žaluziemi, bytové jádro - zděné. Možnost připojení internetu a kabelové televize Vodafone, Netbox a O2. Parkování je možné na veřejných parkovištích u domu. K bytu náleží právo užívání společných prostor kolárny/kočárkárny a sušárny. Zálogy na SVJ činí 5.859,- Kč vč. fondu oprav (1.404,- Kč) měsíčně. Celkové náklady na bydlení vč. elektřiny se pohybují okolo 7 tis. Kč. K dispozici dohodou. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.

<b>Užitná plocha:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu oceňovaný je menší	1,05
K3 Poloha obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení obdobný	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

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o typově stejný byt, který se nachází na okraji Brna.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
11 500 000	100,00	115 000	1,00	115 000

Minimální jednotková porovnávací cena	107 766 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	131 225 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	148 200 Kč/m <sup>2</sup>
<b>zaokrouhlená jednotková porovnávací cena</b>	<b>131 000 Kč/m<sup>2</sup></b>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty bytů 3+KK a 4+KK</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>131 000 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková plocha 3+KK	83,98 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota bytové jednotky č.106 3+KK	11 001 380 Kč
<b>zaokrouhleno</b>	<b>11 000 400 Kč</b>
Celková plocha 3+KK	77,48 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota bytové jednotky č.205 3+KK	10 149 880 Kč
<b>zaokrouhleno</b>	<b>10 200 000 Kč</b>
Celková plocha 4+KK	107,29 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota bytové jednotky č.304 1+KK	14 054 990 Kč
<b>zaokrouhleno</b>	<b>14 100 000 Kč</b>
<b>Celkem byty 3+KK a 4+KK</b>	<b>35 700 000 Kč</b>
<b>Rekapitulace</b>	
6 bytů 1+KK	22 780 000 Kč
byty 2x 3+KK a 1x 4+KK	35 700 000 Kč
<b>celkem</b>	<b>58 480 000 Kč</b>

### D 3.2 Ocenění garáží a garážových stání

Ve dvorního traktu se nachází šest samostatných garáží, jedna garáž se dvěma stánými a jedno venkovní stání. Krytá parkovací stání jsou navržena v počtu tří v úrovni z ulice Holzova.

#### Porovnání garážového stání

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	294,11 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	558,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>01 - Prodej garážového stání 14 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Markůvky, Brno - Bystrc
<b>Popis:</b>	Vhodné i výhodné uložení CZK. Prodej krytého garážového stání v novém bytovém domě Bystrc, ul. Markůvky. K dispozici ihned, volné poslední garážové stání v 2.PP. Velká garážová vrata na dálkové ovládání. Měsíční poplatky cca 200 czk, za úklid a spotřebu elektr. Nemovitost je bez omezení, profinancování je možné. Prohlídky po dohodě. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.
<b>Užitná plocha:</b>	14,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Velikosti objektu, provedení a vybavení je obdobné;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
600 000	14,00	42 857	0,95	40 714

**Název:** 02 - Prodej garážového stání 13 m<sup>2</sup>**Lokalita:** U Leskavy, Brno - Starý Lískovec

**Popis:** Prodeje garážového stání č. 20 v OV pod restaurací La Patas v ulici U Leskavy č.p.733/39 ve Starém Lískovci. Je pro Vás či Vaši návštěvu těžké zaparkovat ve Starém Lískovci, kde je nedostatek parkovacích stání vzhledem k malému počtu parkovacích míst, velkému počtu potencionálních zájemců o parkování z okolní bytové zástavby, okolních rodinných domů a velkému počtu hostů restaurace La Patas? Nezoufejte! Tato nabídka je právě pro Vás! Garážové stání se nachází pod restaurací La Patas v ulici U Leskavy č.p.733/39. Celková plocha stání činí cca 13,4 m<sup>2</sup>, šířka venkovního parkovacího stání je cca 2,55 m, délka 5,25 metrů. Kryté garážové stání se nachází v obytné části Starého Lískovce, díky čemuž je lukrativní nabídkou pro majitele zde nacházejících se nemovitostí, na stání se vejde zaparkovaná motorka i automobil. Pokud Vy nebo Vaši blízcí řešíte každý den problém se zaparkováním, již neváhejte a kontaktujte mě na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.

**Užitná plocha:** 13,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná oceňovaná je větší	1,10
K3 Poloha - obdobná v městě Brně	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Velikosti objektu je u oceňovaného větší. S ohledem na všechny tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedeno zvýšení o 5%.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
690 000	13,00	53 077	1,05	55 731

**Název:** 03 - Prodej garážového stání 13 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Sedláčkova, Brno - Líšeň

**Popis:** Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej garážového stání č. 86 v 1.PP bytového domu na ulici Sedláčkova v Brně Líšni. Vjezd do garáže je umožněn přes sekční garážová vrata na dálkové ovládání pomocí mobilního telefonu či tlačítkového ovladače u vjezdu. Přístup do objektu je možný i dveřmi v garážových vratech. Velikost stání 13 m<sup>2</sup>. Díky vysoké výšce vjezdových vrat je umožněn vjezd i obytným vozům. Pouze pro vozidla bez LPG a CNG. Měsíční náklady na provoz garáže ve výši 160,- Kč. V blízkém okolí se nachází supermarket Billa, Lidl a několik přírodních parků - Klajdovka, Hády, Mariánské údolí. Pro více informací kontaktujte uvedeného makléře.

Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.

**Užitná plocha:** 13,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaná je větší	1,10
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Velikosti objektu je u oceňované větší; odhadce více oceňuje parkování u oceňované nemovitosti. S ohledem na všechny tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedeno zvýšení o 10%.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. $K_c$	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
580 000	13,00	44 615	1,10	49 077

<b>Název:</b>	<b>05 - Prodej garážového stání 30 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Košinova, Brno - Královo Pole
<b>Popis:</b>	Se souhlasem majitele nabízíme k prodeji dvě spojené parkovací stání v novostavbě bytového domu na ul. Košinova, Brno-Královo Pole. Je možné k využití parkovat jak auto tak i motorku. Jedná se o garážové stání v 1.PP, nově vzniklého bytového domu. Prohlídka dle dohody, v případě zájmu o více informací či prohlídku, mě neváhejte kontaktovat. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální, Cena: bez DPH.

**Užitná plocha:** 30,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaná je menší	0,95
K3 Poloha - ve městě Brně	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobná	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

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Velikosti objektu - oceňovaná je menší; S ohledem na všechny tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedeno snížení o 10%.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. $K_c$	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 050 000	30,00	35 000	0,90	31 500

Minimální jednotková porovnávací cena	31 500 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	44 256 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	55 731 Kč/m <sup>2</sup>
zaokrouhleno	44 000 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

vygenerovaná jednotková cena	44 000 Kč/m <sup>2</sup>
garážové stání	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota garážového stání</b>	<b>790 000 Kč</b>

**Výpočet porovnávací hodnoty garáží**

Průměrná jednotková cena	44 000 Kč/m <sup>2</sup>
Celková plocha garáže č.15	29,86 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota garáže č.15	1 313 840 Kč
<b>zaokrouhleno</b>	<b>1 300 000 Kč</b>
Celková plocha garáže č.16	19,53 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota garáže č.16	859 320 Kč
<b>zaokrouhleno</b>	<b>860 000 Kč</b>
Celková plocha garáže č.17	20,26 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota garáže č.17	891 440 Kč
<b>zaokrouhleno</b>	<b>890 000 Kč</b>

Celková plocha garáže č.18	20,26 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota garáže č.18	891 440 Kč
<b>zaokrouhlo</b>	<b>890 000 Kč</b>
Celková plocha garáže č.19	20,26 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota garáže č.19	891 440 Kč
<b>zaokrouhlo</b>	<b>890 000 Kč</b>
Celková plocha garáže č.20	20,26 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota garáže č.20	891 440 Kč
<b>zaokrouhlo</b>	<b>890 000 Kč</b>
Celková plocha garáže č.21	22,20 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota garáže č.21	976 800 Kč
<b>zaokrouhlo</b>	<b>980 000 Kč</b>
<b>Celkem garáže</b>	<b>7 490 000Kč</b>
<b>Rekapitulace</b>	
Bytový dům 9 bytových jednotek 1+kk, 3+kk a 4+kk, vč. podílu na společných částech budovy a pozemků	<b>58 480 000 Kč</b>
Garáže a garážová stání Garáž č.15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 a garážové stání, vč. podílu na společných částech budovy a pozemků	<b>7 490 000 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>65 970 000 Kč</b>

#### D.4 Výsledky analýzy dat

<b>Rekapitulace</b>	
Bytový dům, 9 bytových jednotek 1+kk, 3+kk a 4+kk, vč. podílu na společných částech budovy a pozemků	<b>58 480 000 Kč</b>
Garáže a garážová stání Garáž č.15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 a garážové stání, vč. podílu na společných částech budovy a pozemků	<b>7 490 000 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>65 970 000 Kč</b>

## E. ODŮVODNĚNÍ

### E.1 Interpretace výsledků analýzy

Byl proveden průzkum bytových jednotek, garážových stání a garáží, a to v lokalitách obdobných k zájmovému majetku, avšak na jiných místech města Brna.

Na základě provedeného rozboru realizovaných a nabídkových cen ve městě Brně, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru:

#### Přístup nákladový - Nákladová hodnota

##### Rekapitulace

Bytový dům 9 bytových jednotek 1+kk, 3+kk a 4+kk, vč. garáží č.15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 a garážového stání	29 000 000,00 Kč
Pozemky ve funkčním celku	5 600 000,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>34 600 000,00 Kč</b>

#### Přístup výnosový – Výnosová hodnota

##### Rekapitulace

Ocenění nebylo prováděno	0,00 Kč
--------------------------	---------

#### Přístup porovnávací - Porovnávací hodnota

##### Rekapitulace

Bytový dům 9 bytových jednotek 1+kk, 3+kk a 4+kk, vč. podílu na společných částech budovy a pozemků	58 480 000 Kč
Garáže a garážové stání garáže č.15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 a garážové stání, vč. podílu na společných částech budovy a pozemků	7 490 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>65 970 000 Kč</b>

#### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Oceňovaný objekt (soubor bytových a nebytových jednotek) je umístěn v klidné městské části Brno - Líšeň, na výhodném místě v blízkosti autobusové zastávky a má dobré dopravní spojení do centra města Brna. Pro ocenění byla použita metoda nákladová a porovnávací, kdy jsme se vzhledem k charakteru dané nemovitosti a požadavku zák.č.151/1997 Sb., v platném znění, přiklonili k metodě porovnávací.

Na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu nemovitostí (velikost, poloha, lokalita, stavebně-technický stav a pozemkové zázemí) jsme se přiklonili k porovnávacímu přístupu ocenění.

Cena stanovená na základě modifikovaných realitních nabídek je považována na tržní hodnotu.

## E 2. Kontrola postupu

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

## F. ZÁVĚR

### F.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem bylo zpracovat znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny/ tržní hodnoty budoucího majetku - bytových prostor a garáží v bytovém domě při ulici Holzova, Brno – Líšeň, to vše na pozemcích parc.č. 3115/3, 3115/4, 3115/5, 3115/6, 3115/7 a pozemku parc.č. 3116/1, majetek je zapsán na LV č. 2928, pro k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno - město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Jedná se o majetek toho času ve stavební rozestavěnosti, označený v projektové dokumentaci jako „Novostavba bytového domu – ZSPD“. Majetek tvoří bytový dům s devíti bytovými jednotkami a osmi uzavřenými garážemi ve dvoře, dále ve dvoře je jedno venkovní odstavné stání, dále pak jsou tři venkovní krytá parkovací stání, přičemž jedno z nich je pro osoby s omezenou schopností pohybu, tato stání jsou ze strany ulice Holzova.

**Ocenění majetku je provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni 19.04.2022, avšak dopředně na budoucí stav objektu.**

Znalecký posudek na stanovení/ určení ceny (hodnoty) je zpracován na základě zadání společnosti EFI Byty, s.r.o., IČ 10845364, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice (Brno-střed), 602 00 Brno, zapsané u Krajského soudu v Brně, pod č. C 123205.

#### Zvláštní požadavky objednatele :

Ve znaleckém posudku byla určena budoucí cena (hodnota) bytového domu jako souboru bytových a nebytových jednotek (prostor), k.ú. Líšeň.

Ocenění bylo provedeno dopředně na stav po dokončení objektu.

### F.2 Odpověď

Znalecký posudek byl zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nacházel, avšak s ohledem na vysoký stupeň dokončenosti, cca 80% - ocenění majetku tak mohlo být zpracováno na budoucí stav, který bude dosažen cca za 2 měsíce.

Ocenění majetku bylo provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a 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 znalecký ústav seznámil s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Vzhledem k tomu, že jsme využili pro tvorbu posudku ceny z realitních nabídek, jedná se v tomto případě o stanovení/ určení tržní hodnoty.

**Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že tržní hodnota nemovitého majetku - pozemků parc.č. 3115/3, 3115/4, 3115/5, 3115/6, 3115/7 a 3116/1, v k.ú. Líšeň (ve vlastnictví společnosti EFI Byty, s.r.o., IČ 10845364, Bratislavská 234/52, Zábřovice (Brno-střed), 602 00 Brno, zapsaných na LV č. 2928 pro k.ú. Líšeň, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, činí:**

**Výsledná tržní hodnota - celkem**

**65 970 000,- Kč**

slovy: šedesátpětmilionůdevětsetsedmdesáttisíc Kč

Ceny jsou bez DPH.



### F.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

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

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval zpracovatel podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a s přihlédnutím k zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

### F.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č.2928, k.ú. Líšeň

### F.5 Přezkoumání znaleckého posudku

Přezkoumání 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.*

### F.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podílela: paní Mgr. Dana Sojková.

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,*

### F.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

## DOVĚTEK

Zadavatel (klient, objednatel) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavatel) nebyly zatajeny ani zkesleny 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 :

Objednatel (klient) bere na vědomí, že 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 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 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 zhotovitel (vydavatel) je vázán vůči 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).

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

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

Zhotovitel (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 objednatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (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 zhotovitelem (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., 1999-2022

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký 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, do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-OOD a ze dne 05.02.2004, pod č.j.M-166/2004.

Rozsah znaleckého oprávnění byl pro účely zák.č.254/2019 Sb. verifikován přípisem Ministerstva Spravedlnosti ČR, č.j. nevedeno, ze dne 29.01.2021.

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

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

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 6099-055/2022 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 17.05.2022

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

**Vydavatel :**

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

**Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a jsou povinni na žádost OVM stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :**

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

**Vypracovali :**

Mgr. Dana Sojková,  
technický pracovník kanceláře

Ing. Jaroslav Hába, MBA,  
znalec a certifikovaný odhadce

**Stvrzuje :**

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

Otisk znalecké pečeti

# H. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## ev.č.6099-055/2022

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

3

1. Výpis z LV č.2928, k.ú. Líšeň

Elektronická kopie

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2021 08:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 2928

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

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

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**3115/3 26 zastavěná plocha a nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3115/3

**3115/4 26 zastavěná plocha a nádvoří**

Součástí je stavba: **Líšeň, č.e. 1148, garáž**

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3115/4

**3115/5 26 zastavěná plocha a nádvoří**

Součástí je stavba: **Líšeň, č.e. 1149, garáž**

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3115/5

**3115/6 172 ostatní plocha**

**jiná plocha**

**3115/7 86 zastavěná plocha a nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3115/7

**3116/1 222 zahrada**

**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení**

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

**Parcela: 3115/5**

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

**v-27914/2016-702**

Pořadí k **01.12.2016 08:00**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2021 08:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612405 Líšeň

List vlastnictví: 2928

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 19.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2021 16:17:41. Zápis proveden dne 15.12.2021.

V-28375/2021-702

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

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3116/1	30210	222

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

---

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

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

Vyhotoveno: 16.12.2021 08:30:09

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....