

# ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 191/2023

ZNALEC: Ing. Jaroslav Chovanec, Ph.D.  
V Újezdech 552/3, 621 00 Brno - Medlánky  
IČO: 75336006

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: Ekonomika / Ceny a odhady / Oceňování nemovitostí

ZADAVATEL: CD CENTRUM COMS, a.s.  
Veselá 199/5, 602 00 Brno  
IČO: 7379161

ČÍSLO JEDNACÍ: N/A

PŘEDMĚT: Určení obvyklé ceny nemovité věci, bytové jednotky č. 593/18 v bytovém domě č.p. 593 na pozemku parc. č. 2760, včetně podílu na společných částech domu a na pozemku, vše v k.ú. Starý Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, LV č. 5029.

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: Elektronická podoba znal. posudku.

DATUM: 15.05.2023

POČET STRAN VČ. PŘÍLOH: 36

SEZNAM KAPITOL / SEZNAM PŘÍLOH: uveden na násl. stranách

## SEZNAM KAPITOL

<b>1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>4</b>
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE .....	4
1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU .....	4
1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU ..	4
<b>2. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>5</b>
2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT .....	5
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS .....	5
2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT .....	6
<b>3. NÁLEZ.....</b>	<b>6</b>
3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT.....	6
3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT .....	7
3.2.1. NÁKLADOVÉ OCENĚNÍ .....	9
3.2.2. VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ .....	10
3.2.3. POROVNÁVACÍ OCENĚNÍ .....	11
3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT .....	12
<b>4. POSUDEK.....</b>	<b>12</b>
4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT.....	12
4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT .....	12
4.2.1. POPIS LOKALITY .....	12
4.2.2. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	13
4.2.3. ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	14
4.2.4. VĚCNÁ HODNOTA .....	14
4.2.5. OBVYKLÁ CENA.....	21
4.2.6. REKAPITULACE.....	27
<b>5. ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>28</b>
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY .....	28
5.2. KONTROLA POSTUPŮ .....	28
<b>6. ZÁVĚR .....</b>	<b>28</b>
6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY .....	28
6.2. ODPOVĚĎ .....	28
6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST ..	28
6.4. OTISK ZNALECKÉ PEČETI:.....	31
6.5. DATUM A PODPIS: .....	31

## **SEZNAM TABULEK**

Tabulka č. 1 – Data z katastru nemovitostí.....	14
Tabulka č. 2 – Vlastnické a evidenční údaje.....	14
Tabulka č. 3 – Podlahové plochy jednotky .....	16
Tabulka č. 4 – Stanovení porovnávací hodnoty .....	26
Tabulka č. 5 – Rekapitulace dosažených výsledků.....	27

## **SEZNAM GRAFŮ**

V posudku nejsou grafy obsaženy.

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Na základě objednávky Zadavatele je odbornou otázkou stanoveno provést určení obvyklé ceny nemovité věci v místě a čase, a to bytové jednotky č. 593/18 v bytovém domě č.p. 593 na pozemku parc. č. 2760, včetně podílu na společných částech domu a na pozemku, vše v k.ú. Starý Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, LV č. 5029.

Ocenění bude provedeno na bázi obvyklé ceny definované v části 3.2 tohoto znaleckého posudku.

## 1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny pro účely aukce dle § 1746, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a/nebo veřejné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

Dle § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Podrobnější postupy vč. definice základních pojmů a vymezení rozsahu porovnávacích vzorků, dále schéma postupu vedoucího ke stanovení obvyklé ceny jsou obsaženy ve stanovisku Ministerstva financí ČR<sup>1</sup>.

Záměrem Zadavatele je realizovat zpeněžení předmětné nemovité věci způsobem upraveným v podmínkách účasti na elektronických aukcích a dražbách. Zadavatel je provozovatelem dražebního portálu a organizátorem zpeněžení městského majetku. Jediným akcionářem Zadavatele je Statutární město Brno, IČ: 449 92 785, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno.

Ocenění provedené tímto znaleckým posudkem má sloužit jako podklad pro stanovení základu vyvolávací ceny, která bude dále navyšována jednotlivými příhozy ze strany účastníků aukce a/nebo dražby. Cílem tohoto znaleckého posudku není určení dosažitelné ceny zpeněžení předmětného majetku ani stanovení ceny, která bude obsažena v realizační smlouvě v souladu se všeobecnými podmínkami upravujícími provádění aukcí a/nebo dražeb. Realizační smlouva z hlediska všech jejich jednotlivých ustanovení a zejména ujednání o ceně a cenových podmínkách je v kompetenci organizátora aukce a/nebo dražby.

## 1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU

Zadavatel nesdělil Znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku<sup>2</sup>. Znalec vychází z podkladů a dokumentace poskytnutých mimo jiné Zadavatelem a z podkladů získaných vlastním šetřením v dané věci. Dále byly použity podklady získané z veřejných rejstříků, zejména z katastru nemovitostí, sbírky listin obchodního rejstříku, insolvenčního rejstříku apod.

Podklady a dokumenty získané z veřejných rejstříků považuje Znalec za věrohodné z hlediska nároků na posuzování přesnosti závěrů znaleckého posudku.

Ocenění je provedeno na žádost Zadavatele k datu provedení místního šetření spojeného s ohledáním nemovitosti k datu **02.05.2023. Uvedené datum bylo zvoleno datem ocenění.**

<sup>1</sup> Podrobný postup určení obvyklé ceny vyplývá ze Stanoviska Odboru cenová politika MF ČR, 03 /2022, č.j. O16 2022/03.

<sup>2</sup> Pokud zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, znalec to uvede v zadání znaleckého posudku (viz § 40 odst. 2 vyhlášky 503/2020 Sb, o výkonu znalecké činnosti).

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec postupuje při výběru zdrojů dat podle odborných doporučení v souladu s nároky kladenými na výkon znalecké činnosti. Data jsou opatřena z několika zdrojů. Významný objem dat je získán vlastním šetřením v dané věci, dále z dokumentace poskytnuté Zadavatelem a v neposlední řadě z informací veřejně dostupných. Odborná literatura rovněž poskytuje nezanedbatelný zdroj dat a kvalifikovaných podkladů pro splnění zadaného úkolu. Znalec akceptoval níže uvedené zdroje dat, které považuje za věrohodné.

### 2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Znalec postupoval při výběru zdrojů dat podle stupně jejich relevance ve vztahu k zadané odborné otázce. Je kladen důraz na vyváženost jednotlivých zdrojů z hlediska jejich vlivu na závěry znaleckého posudku.

Zpracování předkládaného znaleckého posudku je provedeno zejména, nikoliv však výlučně, na základě níže uvedených podkladů poskytnutých Zadavatelem.

- Informace o předmětu ocenění získané z katastru nemovitostí,
- Fotodokumentace nemovité věci,
- Znalecký posudek č. 633-166/2020, zhotovený spol. NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV.

Dále byly pro zpracování znaleckého posudku použity následující zdroje dat získané z veřejně přístupných informačních kanálů.

- Údaje z nahlížení do katastru nemovitostí získané dálkovým přístupem, který je dostupný z URL <https://nah.cuzk.cz/>,
- Internetová prezentace Českého statistického úřadu dostupná z URL <https://www.czso.cz/>,
- Internetové stránky České národní banky dostupné z URL <http://www.cnb.cz/cs/index.html>,
- Internetová prezentace Statistického úřadu Evropské unie dostupná z URL <http://ec.europa.eu/eurostat/home>,
- Internetové stránky Ministerstva spravedlnosti ČR URL <http://www.justice.cz/>,
- Internetové stránky České komory odhadců majetku dostupné z URL <http://www.ckom.cz/>,

Při zpracování znaleckého posudku byly využity též zdroje dat obsažené v odborné literatuře, jejíž přiměřený výčet je uveden v následujících odrážkách.

- BRADÁČ, Albert a kolektiv. Soudní inženýrství. Brno: vydavatelství Brno: CERM, 1999. 725 s. ISBN 80 7204-133-9.
- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přeprac. vyd. Brno: Cerm, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630;
- BRADÁČ, Albert a kolektiv. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualiz. vyd. Linde, 2010, 364 s. ISBN: 978-80-7201-761-4
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí, vyd. I, EKOPRESS – Praha 2006, 318 s. ISBN: 978-80-86929-14-0;
- ORT, Pavel a kolektiv: Cenové mapy České republiky, vyd. Verlag Dashöfer nakladatelství, 2013.
- BRADÁČ, Albert a kolektiv. Soudní inženýrství. Brno: vydavatelství Brno: CERM, 1999. 725 s. ISBN 80 7204-133-9.

Znalecký posudek je zpracován v souladu s právními předpisy, jejichž dílčí výčet je obsažen níže.

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů;
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů;
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 504/2020 Sb. o znalečném, ve znění pozdějších předpisů;

Další doplňující údaje a podrobnější informace nezbytné ke zpracování zadané odborné otázky byly získány v průběhu znalecké činnosti od Zadavatele, písemnou, listinnou, elektronickou či ústní formou, kdy primárním zdrojem dat je posuzovaný předmět znaleckého posudku.

### 2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Vybrané zdroje dat považuje Znalec za věrohodné. Znalec nemohl z důvodu současné míry znalostí vědního oboru a úrovně poznání v dané oblasti ověřit věrohodnost všech zdrojů dat, neboť tyto prochází neustálým vývojem a zdokonalováním. Odborná literatura se často neshodne v některých dílčích principech a přístupech oceňování, často poskytuje několik možností řešení daného úkolu, přičemž tato řešení nevedou ke shodným výsledkům. Úkolem oceňovatele je provést vhodnou kombinaci oceňovacích přístupů a pokud to metodika umožní, na podkladě dosažených výsledků provést závěrečnou rekongiliaci.

Pokud byl v dané věci předložen spisový materiál, Znalec předpokládá správnost a věrohodnost zde obsažených datových údajů, nakolik Znalec neměl možnost ověřovat jejich věrohodnost, neboť se jedná o data sebraná a interpretovaná Znalci neznámými osobami.

Limitující podmínky správnosti závěrů jsou uvedeny v prohlášení Znalce, v závěru předkládaného znaleckého posudku a/nebo nad znaleckou doložkou.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Sběr a tvorba dat podléhá pravidlům používaným při výkonu znalecké činnosti v oblasti oceňování. Hlavním zdrojem dat jsou zejména veřejně dostupné rejstříky, jako např. katastr nemovitostí, RÚIAN, obchodní rejstřík a další. Podstatným zdrojem dat jsou internetové servery státních institucí a úřadů. Detailní zdroje dat představují dokumenty poskytnuté Zadavatelem. Zpravidla jde o vlastníka předmětu ocenění, který disponuje poměrně detailní znalostí vlastního majetku. Tyto zdroje dat mohou být uspořádány do účetních sestav, pasportů majetku, majetkových knih, technických listů, projektové dokumentace a dalších listin a dokumentů.

Data jsou opatřena z několika zdrojů. Získaná dat jsou navzájem konfrontována a validována, případné odchylky jsou blíže analyzovány a v případě pochybností jsou data obsahující odchylky vyloučena z okruhu znaleckého posuzování.

Data jsou následně uspořádána v návaznosti na požadavky vyplývající z aplikace jednotlivých metodických postupů. Při práci s daty bylo postupováno dle poznatku „best practice<sup>3</sup>“, tedy podle nejlepších a obecně uznávaných pravidel daného oboru.

### 3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Základní oceňovací terminologie nutná pro správné pochopení znaleckého postupu zahrnuje tyto pojmy.

**Cena** je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží, nebo službám jednotlivými kupujícími a (nebo) prodávajícími v jednotlivých situacích. Vlivem okolností na straně jako kupce nebo prodávajícího jako jsou finanční omezení, vlastní motivace, specifické zájmy apod. může být realizovaná cena aktiva odlišná od jeho hodnoty.

**Cena zjištěná** je termín používaný pro cenu určenou dle oceňovacího předpisu. Postup zjištění této ceny určují zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední. Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná<sup>4</sup>.

**Nákladem** je částka potřebná k pořízení nebo vytvoření aktiva. Cena placené kupcem za pořizované aktivum se stává jeho nákladem.

**Hodnota** je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není - na rozdíl od ceny – skutečnost, ale odhadem ohodnocené zboží a služba v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti odhadnuté hodnoty (hodnotu lze také chápat také jako nejpravděpodobnější cenu aktiva v případě směny aktiva).

**Obvyklá cena** je cenou, 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním (§ 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů).

**Tržní hodnota** podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je 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.

---

<sup>3</sup> Best practise se překládá se jako nejlepší praxe, osvědčená praxe, je pojem pro osvědčené postupy, procesy či osvědčené metody či postupy, pomocí kterých je dosahováno dobrých a uznávaných výsledků a používají se proto jako doporučení pro aplikační praxi nejen ve znalecké činnosti.

<sup>4</sup> Podrobněji k terminologii je pojednáno v Komentáři k určování obvyklé ceny, č.j. MFCR\_2014-09-25, č.j. O16 2022/03.

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.

Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek. Jmění osoby tvoří souhrn jejího majetku a jejích dluhů (§ 495, zák. 89/2012, občanský zákoník).

**Trh** je prostředí, v kterém je zboží nebo služba směňována mezi kupujícím a prodávajícím prostřednictvím cenového mechanismu. Koncept trhu předpokládá, že zboží nebo služba je mezi kupujícími a prodávajícími směňována bez nepatřičných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově – poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, jakož i na vlastní chápání relativní užitečnosti zboží nebo služby, a vlastní individuální potřeby a přání (International Valuation Standards, 2013). K vymezení trhu může být použita řada kritérií, např. z pohledu charakteru zboží či služby, z pohledu distribučních omezení nebo z geografického hlediska. Ačkoliv lze z pohledu omezeného časového úseku trhu vnímat jako izolované, v delším časovém horizontu se vzájemně ovlivňují. Trhy neoperují vždy v úrovni rovnováhy, tržní mechanismus je vystaven řadě omezením, nedokonalostem, asymetriím a trhy se tak mohou nacházet ve stavu nerovnováhy.

**Tržní hodnota** je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn (poskytnuta služba) k datu ocenění mezi jakýmkoliv koupěchtivým kupujícím (příjemcem služby) a prodejčtivým prodávajícím (poskytovatel služby) při transakci mezi samostatnými a nezávislymi partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Dle Maříka<sup>5</sup> (odkazujícího na IVS 2005) je:

„**Tržní hodnota** je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislymi partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

V souvislosti s tržní hodnotou dále upozorňuje<sup>6</sup> na požadavek „Nejpravděpodobnějšího užití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku“.

**Reálná hodnota**<sup>7</sup> (mezi dvěma subjekty), je odhadnutá cena, za kterou by došlo k převodu aktiva či závazku mezi identifikovanými známými a ochotnými stranami, která reflektuje zájmy těchto stran.

**Investiční hodnota** je hodnota pro konkrétního investora pro stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem, s určitými investičními cíli a kritérii. Investiční hodnota majetkového aktiva může být vyšší nebo i nižší než je tržní hodnota tohoto majetkového aktiva.

**Zvláštní (special) hodnota** je hodnota, která reflektuje specifické vlastnosti aktiva, které jsou však cenné pouze pro specifického kupce.

**Synergická hodnota** je dodatečná hodnota vznikající kombinací dvou a více aktiv (celková hodnota aktiv v kombinaci je vyšší než součet jejich individuálních hodnot).

---

<sup>5</sup> MAŘÍK, Miloš. Metody oceňování podniku: proces ocenění - základní metody a postupy. 3., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-67-5. str. 22.

<sup>6</sup> Tamtéž, str. 24.

<sup>7</sup> Odlišné od fair value užívané v kontextu účetnictví.



**Tržním přístup** k ocenění je přístup, kterým oceňovatel dochází k hodnotě daného aktiva zpravidla prostřednictvím porovnání s jiným identickým nebo podobným aktivem, jehož cena je známa.

**Výnosový přístup** k ocenění je přístupem, který pro určení současné hodnoty vychází z převodu předpokládaných budoucích peněžních toků, které aktivum bude generovat, na současnou hodnotu.

**Nákladový přístup** k ocenění vychází z představy, že potenciaální kupec aktiva nebude platit více, než kolik by ho stálo pořízení jiného aktiva se stejným užitekem, ať nákupem nebo vlastní činností (např. výstavbou).

**Objektivizovaná hodnota** představuje typizovanou a jinými subjekty přezkoumatelnou výnosovou hodnotu. Tato hodnota vychází z předpokladu, že podnik bude pokračovat v nezměněném konceptu s využitím realistických očekávání a rámci tržních možností, rizik a dalších vlivů působících na hodnotu podniku. Objektivizovaná hodnota je tedy částkou, při jejímž výpočtu byly dodrženy určité zásady a postupy. Podnik se oceňuje v tzv. současné hodnotě „jak stojí a leží“. Berou se v úvahu jen všeobecně uznávaná fakta, relevantní k datu ocenění a pro předpokládaný vývoj v budoucnu. Tržní hodnota pak může být chápána jako určitá forma typizace. Jinou možností je ocenění na základě určitých uzací.

**Majetek a služba** se oceňují obvyklou cenou, pokud zákon č. 151/97 Sb. nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

**Datum ocenění** je datum, které je považováno za rozhodné pro shromažďování informací o stavu majetku, majetkoprávních vztazích, stavu tržního prostředí a ostatních důležitých informací pro ocenění majetku. Datum ocenění je okamžik, ke kterému se ocenění (odhadnutá hodnota) vztahuje.

Znalec postupuje při zpracování dat v souladu s odbornou literaturou, která pro splnění daného úkolu definuje použití konkrétních oceňovacích přístupů. Tyto oceňovací přístupy jsou blíže popsány v následujících kapitolách.

### 3.2.1. NÁKLADOVÉ OCENĚNÍ

Ke zjištění nákladové ceny neboli věcné hodnoty, či časové ceny lze využít v současné době oceňovací vyhlášku č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška upravuje poměrně detailní způsob určení ceny, za kterou by bylo možné nemovitost pořídit v době ocenění. Zohlednit lze pomocí uvedeného cenového předpisu též příslušné opotřebení. Pokud oceňovatel vyhodnotí kladně i koeficienty trhu a polohy předepisované uvedenou oceňovací vyhláškou pro jednotlivé lokality a typy nemovitostí, lze jejich aplikací získat cenu, která se bude velmi pravděpodobně blížit tržní hodnotě. Tento postup lze ovšem doporučit jen po důkladné analýze všech prodejních vlivů v daném místě a čase. Základním účelem uvedené vyhlášky je však určení ceny pro výkon fiskální (daňové) politiky státu.

Efektivnější a časově méně náročný postup stanovení věcné hodnoty spočívá v použití tzv. rozpočtových ukazatelů stavebních objektů (RUSO). Jde o ceníky vydávané spol. ÚRS Praha, které zachycují srovnatelné nákladové ceny podle druhů jednotlivých objektů v členění dle JKSO za jednotku jejich objemu, délky či plochy. Stačí tak znát obestavěný prostor, zastavěnou plochu či délku oceňované nemovité věci a je možné pomocí RUSO stanovit její nákladovou cenu. Nevýhodou je nemožnost podrobnějšího zohlednění odlišného provedení oceňované stavby a nutnost spokojit se

s cenou, která odpovídá tzv. etalonu. Jde o věc přiměřeného stáří, odpovídajícího běžného opotřebení a standardního provedení.

### 3.2.2. VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ

Tento metodický přístup je vyjádřením schopnosti nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Tato metodika uvažuje s budoucími příjmy z pronájmu nemovitosti, které diskontuje (odúročuje) na současnou hodnotu pomocí odpovídající míry výnosnosti.

Výnosová hodnota je představována jistinou, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku (nemovitosti, či jiného aktiva), nebo je možné tuto částku investovat na finančním trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Očekávaný výnos se u nemovitosti zjistí z dosaženého popř. z dosažitelného ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti se sníží o náklady na provoz nemovitosti. Jde zejména o náklady na průměrnou roční údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí a pojištění, náklady na správu nemovitosti. Zahrnutí či nezahrnutí odpisů mezi náklady pro výpočet výnosové hodnoty je velmi diskutovaným tématem majícím podstatný vliv na výsledné hodnoty. Brněnská škola reprezentovaná prof. Bradáčem striktně zahrnuje opisy mezi náklady související s provozem nemovitostí. Argumentem je předpoklad, že by se mělo jednat o částku v ročním vyjádření, kterou by si měl každý majitel nemovitosti pravidelně odkládat, aby si zajistil dostatečné zdroje na nové pořízení nemovitosti po skončení její životnosti.

Jiné zdroje se opírají o argument, že v případě odpisů se nejedná o skutečně vydávanou částku, která by snižovala příjmy z pronájmu, že jde více o účetní či daňovou položku nežli o oprávněný výdaj a nepočítají s ním ve výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti.

Zahrnutí či nezahrnutí odpisů do výpočtu výnosové hodnoty má výrazný dopad na získané výsledky výnosového oceňování.

Dalším důležitým bodem při stanovení tržní hodnoty nemovitosti či jiného aktiva je stanovení diskontní sazby. Míra kapitalizace, či tzv. yield má na výnosovou hodnotu investice do nemovitosti obrovský vliv. Odborná literatura uvádí, že v podmínkách České republiky by se konstrukce míry kapitalizace měla odvíjet od následujících složek:

- bezriziková míra výnosnosti,
- přírážka za riziko.

Jako bezrizikovou míru výnosnosti lze doporučit výnos z dlouhodobých státních dluhopisů.

Přirážky k bezrizikovému výnosu se dle našeho názoru pojí s riziky, které lze u nemovitostí shrnout do tří, resp. čtyř bodů:

- Přirážka za rizika spojená s technickým stavem nemovitosti:

Procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice dokáže zohlednit případnou nutnost vynaložit peněžní prostředky na opravy či nutné investice, s nimiž nebylo dříve kalkulováno v propočtu nákladů. Úkolem znalce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu a zohlednit případné riziko s tím spojené. Přirážku lze vyjádřit v intervalu 0 – 2 pct.

- Přirážka spojená s ekonomickými riziky nemovitosti:

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží potenciální nejistotu, zda bude možné nemovitost pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájemy, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv, zda jsou uzavřeny na dobu určitou či neurčitou, aplikace valorizačních doložek a případné riziko, že

prostory uvolněné po nájemci, nebudou pronajaty v odpovídajícím termínu. Je možné zde zohlednit též případné výpadky v příjmech z pronájmu, pokud tyto nebyly dostatečně zohledněny v riziku nedosažení úplného pronájmu. Dále se zohledňuje bonita nájemců a jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že po skončení ekonomické životnosti nemovitosti přestane být o ni zájem. Přírážku lze vyjádřit v intervalu 0 – 2 pct.

- Přírážka za rizika spojená s právní úrovní nemovitosti:

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjata věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva apod. Přírážku lze vyjádřit v intervalu 0 – 2 pct.

- Ostatní přírážky:

V rámci této kapitoly lze uplatnit případná další rizika, která nejsou ošetřena ve výše uvedených přírážkách.

Základní vztah pro výpočet výnosové hodnoty je založen na vztahu mezi současnou (PV) a budoucí (FV) hodnotou peněz. Důležitou proměnnou je též roční úroková sazba „p“ v procentech.

Výnosová hodnota (present value) ..... $PV = FV/p*100$

Ve složitějších případech lze uvažovat s různou modifikací tohoto základního modelu výpočtu výnosové hodnoty. V úvahu přichází metodika odložené věčné renty, metodika diskontovaných cash flow, atd.

### 3.2.3. POROVNÁVACÍ OCENĚNÍ

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje či nabídky by měly být starší než max. 1 rok. To proto, že v delším časovém horizontu údaje ztrácí svoji vypovídací schopnost.

Uvedené srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocení údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledování aukcí a dražeb, konzultací s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je stanovení potenciální prodejní ceny za současné situace na trhu při zohlednění cen srovnatelných nemovitostí.

Je pochopitelné, že výsledky dle porovnávací metody jsou ovlivněny (zatíženy) různou úrovní vstupních informací i jistým subjektivním přístupem hodnotitele. Pro daný případ porovnávacího oceňování se předpokládá, že potenciální budoucí cena se bude pohybovat v určitém rozpětí kolem prezentované hodnoty. V určitém, předem daném intervalu, se s velkou pravděpodobností bude nacházet obvyklá cena oceňované nemovitosti v daném a čase a místě. Část odborné veřejnosti se z uvedeného důvodu kloní k vyjádření tržní hodnoty formou intervalu, ve kterém se bude případná budoucí cena s velmi velkou pravděpodobností vyskytovat.

Uvážíme-li, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než které jsou nakonec dosaženy (skutečná realizovaná kupní cena nabízených nemovitostí se pohybuje zhruba o 5-10 nebo i více procent níže než nabídková cena – v závislosti na lokalitě, druhu nemovitosti a poměru nabídky a poptávky v daném čase), bývá inzerovaná cena referenčních nemovitostí upravena o koeficient redukce na pramen ceny v odpovídající výši.

Při realizaci průzkumu realitního trhu je vhodné zaměřit se na nalezení srovnatelných, neboli referenčních nemovitostí v takovém počtu, který umožní smysluplné statistické vyhodnocení. Literatura pro oceňování nemovitostí pracuje nejčastěji s třemi srovnatelnými vzorky, výjimečně i s větším počtem vzorků. Zde je však nezbytné konstatovat, že v případě většího počtu vzorků (více než 3) půjde o méně častou až výjimečnou situaci, které lze dosáhnout u velmi dobře obchodovatelných a snadno porovnatelných nemovitostí, jako jsou zejména byty, nebytové prostory a výjimečně též rodinné domy. U polohově nebo typově výjimečných nemovitostí se oceňovatel musí spokojit s použitím menšího

počtu referenčních nemovitostí, případně musí porovnávací metodiku ze souboru použitelných metod vyloučit. Obtížně srovnatelné jsou výrobní a průmyslové areály, netytové rodinné domy, polohově nebo technicky velmi diferencované administrativní, obchodní či jiné komerční nemovitosti.

Referenční nemovitosti jsou porovnávány s oceňovanou nemovitostí za použití odpovídajících korekčních kritérií. Při standardním porovnání se vychází nejčastěji ze čtyř hodnotících kritérií, vyjádřených ve výsledku korekčními koeficienty K1 až K4. Koeficienty vyjadřují jakou měrou je daná referenční nemovitost hodnocena lépe (koef. vyšší než 1,0) anebo hůře (koef. nižší než 1,0) než oceňovaná nemovitost. Výsledný koeficient K je součinem všech použitých hodnotících koeficientů. Srovnatelná hodnota se stanoví poměrem vstupní hodnoty a příslušného součinu korekčních koeficientů.

Nejčastěji používanými korekčními koeficienty v závislosti na typu nemovitostí jsou: koef. úpravy dle obslužnosti, lokality, využitelnosti, technického stavu, velikosti nemovitosti, úvahy znalce, atd. Posuzovaných koeficientů může být teoreticky neomezené množství. Výsledný index odlišnosti je pak upraven následujícím vztahem:

Index odlišnosti.....IO = (K1 \* K2 \* ... \* Kn)

Jednou z porovnávacích metod je Multikriteriální metoda přímého porovnání podle prof. Bradáče, která spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Při ocenění s využitím porovnávací metodiky se můžeme též setkat s koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje schopnost daného aktiva být předmětem směny na trhu za předem daných podmínek cenových i časových. Koeficient prodejnosti je často vyjádřen pomocí zlomku, kde v čitateli jsou průměrné dosahované prodejní ceny a ve jmenovateli odpovídající průměrné časové ceny.

### 3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Sebraná a vytvořená data jsou v navazující posudkové části uspořádána do jednotlivých kapitol členěných podle použitých způsobů ocenění.

## 4. POSUDEK

### 4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

V rámci analýzy existujících postupů vedoucích k nalezení hledané hodnoty na bázi obvyklé ceny lze učinit závěr, že v úvahu přichází jediný oceňovací přístup. S ohledem na charakter předmětu ocenění a účel ocenění, lze aplikovat výhradně metodiku porovnávací založenou na realizovaných cenách anebo metodiky od realizovaných cen odvozené. Další metodiky (nákladová, výnosová) mají ve vztahu k obvyklé ceně pouze doplňkový charakter.

### 4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Na podkladě získaných dat z jednotlivých shora uvedených zdrojů lze uvést následující dílčí výsledky analýzy, které zahrnují popisné charakteristiky předmětu znaleckého posudku. Navazující zpracování samotného ocenění s využitím shora popsaných oceňovacích přístupů je obsahem dalších kapitol.

#### 4.2.1. POPIS LOKALITY

Předmětné nemovitosti se nachází ve st. městě Brně, v městské části Brno – Starý Lískovec. Město Brno je největším městem na Moravě, rovněž je statutárním městem se sídlem úřadu Jihomoravského kraje. Město s více než 400 tisíci obyvateli leží při soutoku řek Svitavy a Svratky. Velmi významnou skupinu obyvatel tvoří studenti vysokých škol a univerzit. Přibližně 89 tis. studentů navštěvuje v průběhu semestru celkem 13 univerzit a vysokých škol s 33 fakultami.

Brno je centrem soudní moci České republiky. Sídlo zde mají Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud i Nejvyšší státní zastupitelství. Dále zde sídlí významné instituce jako např. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Veřejný ochránce práv nebo Státní zemědělská a potravinářská inspekce. Návštěvnost Brna významně zvyšují historické památkové objekty na Starém Brně, katedrála Petra a Pavla na Petrově, pravidelné akce v areálu Brněnským výstav a veletrhů, Mistrovství světa silničních motocyklů a další kulturní a společenské události. V městě Brně se nachází kompletní občanská vybavenost a hustá dopravní síť MHD (tramvaje, trolejbusy, autobusy).

Městská čtvrť st. města Brna Starý Lískovec je známá zejména poměrně hustou panelovou výstavbou z přelomu 80 - 90. let minulého století. Lokalita ohraničená ulicemi Bítešská a Jemelkova zahrnuje vysokopodlažní panelové byt. domy. Ve Starém Lískovic jsou však též čteně zastoupeny ať už solitérní nebo zejména řadové rodinné domy vyššího stáří. Jde o lokalitu podél ul. Klobásova. Novostaveb je zde poměrně málo. Z důvodu dlouhodobé stabilizace zastavěného území je výstavba v této části města omezena. Starý Lískovec svou polohou umožňuje velmi dobré napojení na dopravní infrastrukturu. Nachází se přibližně uprostřed mezi dálničními sjezdy D1 EXIT 190 a EXIT 194. Hromadná doprava v daném místě zahrnuje zejména tramvajové linky 6 a 8, dále trolejbusové spoje č. 25 a 37. V roce 2022 dochází k prodloužení linky č. 8 a k otevření nové zastávky Západní brána, která umožní pohodlnější napojení blízkého univerzitního kampusu s centrem města. Dopravní dostupnost do centra města je dobrá i přes relativně velkou vzdálenost St. Lískovce od hlavních dopravních uzlů (Mendlovo nám., Hl. nádraží). Jižní část katastrálního území protíná železniční dráha (Brno - Jihlava) a dálnice D1.

Bytový dům s oceňovanou bytovou jednotkou se nachází při ul. Osová, příjezd k domu je zajištěn veřejnou komunikací na ul. U Penzionu. V místě se nachází dostatek parkovacích míst. Okolní zástavbu tvoří zejména řadové i solitérní bytové domy obdobného charakteru a přibližně stejného stáří.

#### 4.2.2. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Předmětná bytová jednotka je umístěna v 8. nadzemním podlaží desetipodlažního montovaného bytového domu, který je součástí řadové zástavby obdobných domů. Dům je podsklepen, má tedy jedno podzemní a devět nadzemních podlaží. V rámci realizované rekonstrukce proběhly na bytovém domě tyto práce: zateplení fasády, výměna oken, výměna výtahu (vše v průběhu posledních cca 10ti let). Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu, v bytě je umakartové jádro. V daném vchodě bytového domu je celkově 22 bytových jednotek a tři nebytové jednotky.

Bytová jednotka je umístěna ve 8. nadzemním podlaží, dispozice bytu je 3+1. Součástí bytu je zádveř, chodba, komora, dveřní prostor, koupelna, WC, kuchyně, 3 x pokoj, a ložie. K bytu náleží sklepní kóje, umístěná v prvním podzemním podlaží bytového domu.

#### 4.2.3. ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dle evidence v katastru nemovitostí jsou předmětem ocenění následující nemovité věci.

Tabulka č. 1 – Data z katastru nemovitostí

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.	Číslo jednotky	593/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	
Způsob využití:	byt	
Budova: č. p.	593	
Katastrální území:	Starý Lískovec [612014]	
Číslo LV:	5029	
Podíl na		
společných částech:	5970/130783	

Zdroj: Data katastru nemovitostí

#### 4.2.4. VĚCNÁ HODNOTA

Ocenění nemovitých věcí je provedeno s přiměřeným využitím vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Tabulka č. 2 – Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Jihomoravský
Obec	Brno
Katastrální území	Starý Lískovec (612014)
Část obce	Starý Lískovec
Ulice	Osová 593/6
Číslo jednotky	18
PSC	625 00
Počet obyvatel	379 466
List vlastnictví číslo	5029
Vlastník	Statutární město Brno
	Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Zdroj: Data katastru nemovitostí, RÚIAN, ČSÚ.

Stanovení věcné hodnoty nemovité věci je rozděleno do následujících částí.

#### Obsah

1. Věcná hodnota dle cenového předpisu
  - 1.1. Zastavěná plocha a nádvoří p.p.č. 2760 – § 4
  - 1.2. Jednotka v budově – § 21

Nejdříve je provedeno ocenění pozemku podle oceňovací vyhlášky.

## Zastavěná plocha a nádvoří p.p.č. 2760 – § 4

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Brno - oblast 7		
Základní cena pozemku	ZC	=	5 422,- Kč/m <sup>2</sup>

### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

#### Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000
Index cenového porovnání	I = I <sub>0</sub>	= 1,000

### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená	ZCU = ZC × I = 5 422,0000 Kč/m <sup>2</sup>		
Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
2760	zastavěná plocha a nádvoří	228	1 236 216,-
<b>Zastavěná plocha a nádvoří p.p.č. 2760 – zjištěná cena</b>			<b>1 236 216,- Kč</b>

### Jednotka v budově – § 21

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ jednotky	Jednotka v budově
Typ budovy	J <sub>1</sub> . domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K <sub>5</sub>	1,200
Kód klasifikace CZ-CC	1122 Budovy tří a vícebytové
Kód SKP	46.21.12.1 domy vícebytové typové
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub>	2,771

Tabulka č. 3 – Podlahové plochy jednotky

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započtená
Pokoj	8,00	1,00	8,00
Pokoj	16,06	1,00	16,06
Pokoj	11,95	1,00	11,95
Chodba	6,51	1,00	6,51
Koupelna	2,54	1,00	2,54
WC	0,98	1,00	0,98
Komora	0,94	1,00	0,94
Zádveří	3,03	1,00	3,03
Dveřní prostor	0,73	1,00	0,73
Kuchyně	8,55	1,00	8,55
Lodžie	4,63	0,70	3,24
Sklep	2,17	0,10	0,22
Podlahová plocha celková	66,09		
Podlahová plocha započtená PP			62,75

Zdroj: Zadavatel, ověřeno náhodným měřením, vlastní zpracování.

### Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Standardní

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$

Základní koeficient $K_4$	1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby $K_4$	$\frac{=}{1,0000}$

#### Ocenění

Základní cena ZC	8 020,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce $K_1$	×	0,9390
Koeficient vybavení stavby $K_4$	×	1,0000
Polohový koeficient $K_5$	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$	×	2,7710
Základní cena upravená $ZC_U$	$\frac{=}{25\ 041,35\ Kč}$	
Cena jednotky základní PP × $ZC_U$	=	1 571 344,71 Kč

## Určení opotřebení analytickou metodou

### Konstrukce

1. Základy včetně zemních prací – standardní  
opotřebení  $43 / (43 + 132) \times 100 = 24,571 \%$   
 $24,571 \% \times 5,40 \% / 1,0000$  + 1,327 %
2. Svislé konstrukce – standardní  
opotřebení  $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$   
 $30,714 \% \times 18,20 \% / 1,0000$  + 5,590 %
3. Stropy – standardní  
opotřebení  $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$   
 $30,714 \% \times 8,40 \% / 1,0000$  + 2,580 %
4. Krov, střecha – standardní  
opotřebení  $43 / (43 + 67) \times 100 = 39,091 \%$   
 $39,091 \% \times 4,90 \% / 1,0000$  + 1,915 %
5. Krytiny střech – standardní  
opotřebení  $43 / (43 + 17) \times 100 = 71,667 \%$   
 $71,667 \% \times 2,30 \% / 1,0000$  + 1,648 %
6. Klempířské konstrukce – standardní  
opotřebení  $43 / (43 + 12) \times 100 = 78,182 \%$   
 $78,182 \% \times 0,70 \% / 1,0000$  + 0,547 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní  
opotřebení  $43 / (43 + 22) \times 100 = 66,154 \%$   
 $66,154 \% \times 5,70 \% / 1,0000$  + 3,771 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní  
opotřebení  $8 / (8 + 37) \times 100 = 17,778 \%$   
 $17,778 \% \times 2,90 \% / 1,0000$  + 0,516 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní  
opotřebení  $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$   
 $100,000 \% \times 1,30 \% / 1,0000$  + 1,300 %
10. Schody – standardní  
opotřebení  $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$

	$30,714 \% \times 2,90 \% / 1,0000$	+	0,891 %
11. Dveře – standardní			
	$\text{opotrebení } 43 / (43 + 22) \times 100 = 66,154 \%$		
	$66,154 \% \times 3,30 \% / 1,0000$	+	2,183 %
13. Okna – standardní			
	$\text{opotrebení } 8 / (8 + 57) \times 100 = 12,308 \%$		
	$12,308 \% \times 5,30 \% / 1,0000$	+	0,652 %
14. Povrchy podlah – standardní			
	$\text{opotrebení } 43 / (43 + 4) \times 100 = 91,489 \%$		
	$91,489 \% \times 3,00 \% / 1,0000$	+	2,745 %
15. Vytápění – standardní			
	$\text{opotrebení } 43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 4,80 \% / 1,0000$	+	4,800 %
16. Elektroinstalace – standardní			
	$\text{opotrebení } 43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 5,10 \% / 1,0000$	+	5,100 %
17. Bleskosvod – standardní			
	$\text{opotrebení } 43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 0,40 \% / 1,0000$	+	0,400 %
18. Vnitřní vodovod – standardní			
	$\text{opotrebení } 43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 3,20 \% / 1,0000$	+	3,200 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní			
	$\text{opotrebení } 43 / (43 + 2) \times 100 = 95,556 \%$		
	$95,556 \% \times 3,10 \% / 1,0000$	+	2,962 %
20. Vnitřní plynovod – standardní			
	$\text{opotrebení } 43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 0,40 \% / 1,0000$	+	0,400 %
21. Ohřev vody – standardní			
	$\text{opotrebení } 43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 2,20 \% / 1,0000$	+	2,200 %

22. Vybavení kuchyní – standardní			
opotřebení $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
$100,000 \% \times 1,90 \% / 1,0000$	+	1,900 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní			
opotřebení $43 / (43 + 2) \times 100 = 95,556 \%$			
$95,556 \% \times 3,90 \% / 1,0000$	+	3,727 %	
24. Výtahy – standardní			
opotřebení $8 / (8 + 32) \times 100 = 20,000 \%$			
$20,000 \% \times 1,30 \% / 1,0000$	+	0,260 %	
25. Ostatní – standardní			
opotřebení $8 / (8 + 32) \times 100 = 20,000 \%$			
$20,000 \% \times 5,70 \% / 1,0000$	+	1,140 %	
26. Instalační prefabrikovaná jádra – standardní			
opotřebení $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$			
$100,000 \% \times 3,70 \% / 1,0000$	+	3,700 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem	=	55,454 %	
Odpočet opotřebení $1\,571\,344,71 \text{ Kč} \times 55,454 \%$	-	871 373,50 Kč	
Cena po odečtení opotřebení	=	699 971,21 Kč	

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

Cena pozemku	=	1 236 216,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	5 970 / 130 783	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	56 430,95 Kč	
			+
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	=	756 402,16 Kč	

**Jednotka v budově – zjištěná cena** **756 402,16 Kč**

**Věcná hodnota dle cenového předpisu – zjištěná cena jednotky vč. pozemku** **756 402,16 Kč**

Věcná hodnota má v daném případě pouze doplňkový charakter, přičemž její výsledek poskytuje prvotní informaci o potenciální (pravděpodobné) reprodukční ceně upravené o přiměřené opotřebení. Uvažováno je shodné konstrukční a materiálové provedení a použití stejných stavebních technologií jako v případě oceňované nemovitosti, proto zde lze hovořit (zejména u starších nemovitostí) o pravděpodobné ceně.

Pro účely daného posudku budou rozhodující výsledky odhadu obvyklé ceny.

#### 4.2.5. OBVYKLÁ CENA

Obvyklá cena je stanovena s využitím dvou metodických přístupů, přičemž oba jsou shodně založeny na realizovaných cenách.

První porovnávací přístup pracuje s robotizovaným systémem monitorování trhu s nemovitostmi. Tento přístup umožňuje získat aktuální a přesné informace o cenách a vývoji nemovitostního trhu. Služby tohoto systému s označením MoniT jsou dostupné online.

Systém MoniT pracuje na základě analýzy rozsáhlého souboru dat, kdy tato „big data“ jsou normalizována pro konkrétní ocenění definované nemovitosti. Vzhledem k tomu, že zde nejsou k dispozici konkrétní srovnávací vzorky, nelze tento postup využít jinak, než pro prvotní indikaci obvyklé ceny. Výsledek tohoto postupu může rovněž velmi dobře sloužit pro křížovou kontrolu porovnání s konkrétními realizovanými cenovými vzorky.

Ocenění s využitím porovnávacího přístupu založeného na konkrétních (srovnatelných) cenových vzorcích je upřednostňováno z důvodu vyšší vypovídací hodnoty a zaručené přezkoumatelnosti. U konkrétních vzorků je na rozdíl od dat získaných z rozsáhlých databází znám konkrétní popis a stavebně technický stav porovnávací nemovitosti.

Porovnávací ocenění má následující strukturu.

Obsah

1. Porovnávací ocenění - databáze
2. Porovnávací ocenění - realizované ceny

##### 1. Porovnávací ocenění - databáze

Typ nemovitosti	byt
Druh vlastnictví	osobní
Poloha v obci	klidná část obce
Objekt je zařízen	ne
Dispozice bytu	3+1
Druh konstrukce	panelová
Číslo podlaží	8
Stav objektu	dobrý
Adresa	Osová 593/6 625 00 Brno
Okres	Brno-město
Užitná plocha	62 m <sup>2</sup>
Plocha balkónu/terasy	5 m <sup>2</sup>

**Odhad ceny nemovitosti dle modelu MoniT**




Odhad ceny k datu			2. 5. 2023
Základní jednotková cena dle modelu		$J_{C_Z}$	70 681,53 Kč/m <sup>2</sup>
Druh vlastnictví	osobní	$u_1$	1,000 000
Poloha v obci	klidná část obce	$u_2$	1,000 000
Objekt je zařízen	ne	$u_3$	1,000 000
Druh konstrukce	panelová	$u_4$	0,925 706
Číslo podlaží	8	$u_5$	1,000 000
Stav objektu	dobrý	$u_6$	1,000 000
Výtah	ne	$u_7$	1,000 000
Garážové stání	ne	$u_8$	1,000 000
Parkovací stání	ne	$u_9$	1,000 000
Koeficient úpravy jednotkové ceny		$K_U$	0,925 706
$K_U = u_1 \times u_2 \times u_3 \times u_4 \times u_5 \times u_6 \times u_7 \times u_8 \times u_9$			
Jednotková cena nemovitosti dle modelu		$J_C = J_{C_Z} \times K_U$	65 430,31 Kč/m <sup>2</sup>
Užitná plocha		$P$	62 m <sup>2</sup>
Odhadovaná cena nemovitosti		$C_{N_O} = J_C \times P$	4 057 000,- Kč
Morální opotřebení (původní byt. jádro)		$K_1$	0,980
Vysoko podlažní montovaný dům		$K_2$	0,980
Upravená odhadovaná cena nemovitosti		$C_{N_O} \times K_1 \times K_2$	3 896 000,- Kč
<b>Cena nemovitosti celkem</b>			<b>3 896 000,- Kč</b>

Obvyklá cena bytové jednotky č. 593/18 v bytovém domě č.p. 593 na pozemku parc. č. 2760, včetně podílu na společných částech domu a na pozemku, vše v k.ú. Starý Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, LV č. 5029 stanovená na podkladě porovnání v databázi MoniT činí po zaokrouhlení na celé tisíce 3 896 tis. Kč.




## 2. Porovnávací ocenění - realizované ceny

### Srovnatelné nemovitosti

#### 1 - Byt 3+1, Královo Pole, Brno




Okr. Brno-město, Brno-Královo Pole, Palackého tř.							
<b>Typ</b>	3+1	<b>Konstrukce</b>	panel	<b>Podlaží</b>	5.NP/13.NP	<b>Výtah</b>	Ano
<b>Tech. stav</b>	Bytový dům pochází z roku 1973 a jeho revitalizace, včetně zateplení domu, výměny oken za plastová a vstupních dveří, nových stupaček a instalací nových výtahů, proběhla v roce 2010. Byt j.č. 2657/28 je po celkové modernizaci, která proběhla v roce 2020.						
<b>Vybavení</b>	Jedná se o byt - bytovou jednotku č. 2657/28 o velikosti 3+1, umístěnou 5. nadzemním podlaží panelového bytového domu se dvěma osobními výtahy. Vytápění bytu je dálkové.  Dispozice bytu: předsíň (vinyl), pokoj 1 (jihozápad, plovoucí podlaha, plast. okno+žaluzie, plast. balkon. dveře), litinový radiátor ÚT), lodžie (ker. dlažba), kuchyně (jihozápad, plast. okno+žaluzie, litin. radiátor ÚT, vinyl, kuch. linka, granit dřez s rozvodem T+S vody, plynová varná deska, digestoř, myčka, el. trouba, mikrovlnka), pokoj 2-ložnice (jihozápad, plast. okno+žaluzie, vinyl, litin. radiátor ÚT), soc. zařízení s WC (plast. shrnovací dveře, ker. dlažba, plast. rohová vana, závěsné WC, ker. umývadlo + koupel. nábytek, aut. pračka a sušička, žebřík ÚT), šatna, pokoj 3 (sever, plast. okno+žaluzie, vinyl, litin. radiátor ÚT).						
<b>Podl. plocha (m<sup>2</sup>)</b>	Byt	<b>62,65</b>	navíc sklep (m <sup>2</sup> )	1	navíc Pl.B/L/T (m <sup>2</sup> )		2,75
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	64,53	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )		0,00
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	89 888				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )		0,00
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>5 800 000</b>	cena za m <sup>2</sup> podl. pl. bytu (Kč)		<b>92 578</b>	Datum prodeje		<b>01/2023</b>
<b>Poznámka</b>	K bytu náleží sklepní kóje umístěná v 1.PP. Obytné místnosti jsou situovány převážně na jihozápad.				Zdroj KC	návrh KS	
					číslo řízení		
							

2 - Byt 3+1, Vinohrady, Brno (k.ú. Židenice)

<b>Lokalita</b>	<b>Okr. Brno-město, Brno-Židenice, ul. Prušánecká</b>							
<b>Typ</b>	3+1	<b>Konstrukce</b>	panelová	<b>Podlaží</b>	12/12. NP	<b>Výtah</b>	Ano	
<b>Tech. stav</b>	<p>Bytový dům z roku 1980. Revitalizace bytového domu proběhla v roce 2007 (zateplení fasády, výměna oken za plastová).</p> <p>Byt prošel postupnou rekonstrukcí: v r. 2007 (nová kuchyňská linka včetně nových elektrospotřebičů), v r. 2013 výměna vnitřních dveří a obložkových zárubní, nové podlahy a rozvody elektřiny v mědi (mimo koupelnu a kuchyň), SDK podhledy s osvětlením a v r. 2020 menší úpravy koupelny (jádru stále původní-umakart).</p>							
<b>Vybavení</b>	<p>Vytápění bytu i ohřev TUV je řešen dálkově. V bytě jsou dostupné následující inženýrské sítě: elektřina, veřej. vodovod, veřej. kanalizace.</p> <p>Dispozice bytu: vstupní chodba, pokoj 1, kuchyně s jídelnou, pokoj 2, koupelna, samostatné WC, pokoj 3, sklep.</p>							
<b>Podl. plocha (m<sup>2</sup>)</b>	Byt	<b>73,5</b>	navíc (m <sup>2</sup> )	sklep	1,4	navíc (m <sup>2</sup> )	Pl.B/L/T	4,8
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	76,60	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkosným stropem		Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )		0,00
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	81 593					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )		0,00
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>6 250 000</b>	cena za m <sup>2</sup> podl. pl. bytu (Kč)		<b>85 034</b>		Datum prodeje		<b>07/2022</b>
<b>Poznámka</b>	K bytu náleží sklep umístěný v 1.NP. Orientace obytných místností na východ a západ.					Zdroj KC	návrh KS	
						číslo řízení		
								



3 - Byt 3+1, Žabovřesky, Brno

<b>Lokalita</b>	<b>Brno, katastrální území Žabovřesky, ulice Lipská, BJ číslo 2457/14</b>						
<b>Typ</b>	3 + 1	<b>Konstrukce</b>	panelová	<b>Podlaží</b>	4/4	<b>Výtah</b>	Ne
<b>Tech. stav</b>	<p>Bytový dům je užíván od roku 1971, v roce 2008 nová plastová okna a plastové dveře na lodžie, provedena oprava střešní krytiny, nové svislé rozvody vody a kanalizace a nové rozvody elektrické energie ve společných částech domu, oprava zábradlí u lodžii; v roce 2011 tepelná izolace obvodových stěn domu a úprava vstupu do domu. Stav bytového domu byl průměrný s prováděnou údržbou.</p> <p>Stav bytové jednotky byl průměrný bez větších úprav a modernizací (novější byla pouze plastová okna a 2* plastové dveře na obě lodžie).</p>						
<b>Vybavení</b>	<p>Standardní, ale převážně původní: umakartové bytové jádro, dálkové vytápění s nástěnnými otopnými tělesy, dálkový ohřev TUV, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře dřevěné hladké lakované do kovových zárubní, 1* shrnovací, vstupní dveře dýhované do kovové zárubně, na obě lodžie dveře plastové; povrchy podlah: parkety a položené koberce, PVC a ve sklepě kóji betonová mazanina; vnitřní hygienické vybavení: otočné umyvadlo, smaltovaná vana, kombi WC (WC); vybavení kuchyně: kombinovaný sporák, kuchyňská linka, původní digestoř; další vybavení: domácí telefon, internet, kabelová televize.</p>						
<b>Podl. plocha (m<sup>2</sup>)</b>	Byt	<b>70,11</b>	navíc (m <sup>2</sup> )	sklep	5,90	navíc (m <sup>2</sup> )	2*L: 6,22
<b>Započitatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	76,17	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem		Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	85 335					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>6 500 000</b>	cena za m <sup>2</sup> podl. pl. bytu (Kč)		<b>92 711</b>	Datum prodeje		<b>09/2021</b>
<b>Poznámka</b>	Kupní smlouva ze dne 30.9.2021, právní účinky zápisu dne 19.10.2021. Prodej byl realizovaný bez účasti realitní kanceláře.					Zdroj KC	KS včetně PÚ
					číslo řízení	V-25511/2021-702	
							

Tabulka č. 4 – Stanovení porovnávací hodnoty

<b>1. Byt 3+1, Královo Pole, Brno</b>	
Výchozí cena (VC)	5 800 000,- Kč
Množství (M)	64,53 m <sup>2</sup>
K <sub>místa</sub>	1,05
K <sub>časový</sub>	1,00
K <sub>rybar.</sub>	1,15
K <sub>umístění</sub>	1,00
K <sub>tech. star</sub>	1,20
K <sub>velikost</sub>	0,99
Jednotková cena (JC)	62 656,01 Kč
<b>2. Byt 3+1, Vinohrady, Brno (k.ú. Židenice)</b>	
Výchozí cena (VC)	6 250 000,- Kč
Množství (M)	76,60 m <sup>2</sup>
K <sub>místa</sub>	1,00
K <sub>časový</sub>	1,03
K <sub>rybar.</sub>	1,08
K <sub>umístění</sub>	1,05
K <sub>tech. star</sub>	1,15
K <sub>velikost</sub>	0,98
Jednotková cena (JC)	61 983,64 Kč
<b>3. Byt 3+1, Žabovřesky, Brno</b>	
Výchozí cena (VC)	6 500 000,- Kč
Množství (M)	76,17 m <sup>2</sup>
K <sub>místa</sub>	1,06
K <sub>časový</sub>	1,03
K <sub>rybar.</sub>	1,08
K <sub>umístění</sub>	1,05
K <sub>tech. star</sub>	1,15
K <sub>velikost</sub>	0,98
Jednotková cena (JC)	61 157,45 Kč

Zdroj: Databáze realizovaných cen, vlastní zpracování.

kde  $JC = (VC / M) / (K_{místa} \times K_{časový} \times K_{rybar.} \times K_{umístění} \times K_{tech. star})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		61 157,45 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	61 932,37 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		62 656,01 Kč

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	61 932,37 Kč
Plocha	V	62,75 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	3 886 256,22 Kč
<b>Porovnávací hodnota</b>		<b>3 886 256,22 Kč</b>

**Obvyklá cena bytové jednotky č. 593/18 v bytovém domě č.p. 593 na pozemku parc. č. 2760, včetně podílu na společných částech domu a na pozemku, vše v k.ú. Starý Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, LV č. 5029 stanovená na podkladě porovnání s vybranými realizovanými vzorky činí po zaokrouhlení na celé tisíce 3 886 tis. Kč.**

#### 4.2.6. REKAPITULACE

Výsledná obvyklá cena nemovité věci vychází ze závěrečné rekonziliace výsledků jednotlivých metodických přístupů. Vždy se zpravidla provádí odborná úvaha nad všemi získanými výsledky, které mohou vést k odhadu obvyklé ceny.

Obvyklá cena je odborným odhadem vyznačujícím se jistou mírou volatility, která je způsobena tržními vlivy. Při objektivizované indikaci tržní hodnoty je doporučován zpravidla intervalový odhad. V případech intervalového odhadu lze uvažovat s běžným cenovým rozpětím v mezích (-10;+10) % od střední hodnoty. Intervalový odhad je vhodné aplikovat nejen na tržní hodnotu ale rovněž i na obvyklou cenu. V daném případě je střední hodnota odhadována v úrovni výsledku porovnávacího přístupu ocenění.

Obvyklá cena je ztotožněna s výsledkem porovnávacího přístupu založeného na konkrétních realizovaných vzorcích. Křížovou kontrolou metodických přístupů byla ověřena správnost zde uváděných závěrů. Výsledky porovnávacího přístupu pracujícího s velkými daty a přístupu založeného na konkrétních realizovaných vzorcích se významně neliší, což umožňuje provést odhad obvyklé ceny s výraznou mírou jistoty.

Nákladový přístup, který je zde prezentován výsledkem označeným jako věcná hodnota, má doplňkový charakter bez přímé vazby na obvyklou cenu.

V následující tabulce jsou zrekapitulovány výsledky jednotlivých metod, nakolik pro ocenění obvyklou cenou je rozhodující výsledek porovnávacího přístupu ocenění. Přednost má porovnání na základě realizovaných cen vybraných vzorků nemovitostí před porovnáním na základě údajů z databáze.

Tabulka č. 5 – Rekapitulace dosažených výsledků

1. Věcná hodnota dle cenového předpisu	756 400,- Kč
2. Porovnávací ocenění - databáze	3 896 000,- Kč
3. Porovnávací ocenění - realizované ceny	3 886 000,- Kč

*Zdroj: Databáze realizovaných cen, big data, vlastní zpracování.*

Za výslednou obvyklou cenu je označen výsledek porovnávacího přístupu založeného na vybraných realizovaných cenových vzorcích. Tento postup nejlépe odpovídá požadavkům na obvyklou cenu kladeným zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

**Obvyklá cena bytové jednotky č. 593/18 v bytovém domě č.p. 593 na pozemku parc. č. 2760, včetně podílu na společných částech domu a na pozemku, vše v k.ú. Starý Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, LV č. 5029 stanovená na podkladě porovnání s vybranými realizovanými vzorky činí po zaokrouhlení na celé tisíce 3 886 tis. Kč.**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Charakter předmětu ocenění představovaný nemovitými věcmi – bytovou jednotkou – umožňuje ve vztahu ke zvolené bázi ocenění použití porovnávacího přístupu ocenění. Ocenění je provedeno na bázi obvyklé ceny definované v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Obvyklá cena hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání je zde provedeno na základě rozsáhlé databáze roboticky zpracovávající tzv. „big data“ a na základě vybraných vzorků realizovaných cen. V obou případech jde o porovnávací přístup ocenění. Upřednostněna je v daném případě metodika pracující s vybranými vzorky realizovaných cen s ohledem na detailní znalost popisné charakteristiky srovnávacích vzorků.

### 5.2. KONTROLA POSTUPŮ

Kontrola postupů použitých ve znaleckém posudku je průběžná. Dílčí indikace výsledku ocenění směřuje k závěrečné reconciliaci. Tato je provedena na bázi výsledku porovnávací metodiky ocenění. Zdroje dat jsou vyhodnoceny jako dostatečné vzhledem k zadání a účelu znaleckého posudku.

Při zpracování znaleckého posudku byly využity veřejně dostupná data, která lze kdykoliv přezkoumat a věrohodným způsobem reprodukovat. Zdroje dat jsou považována za věrohodná, neboť s nimi pracuje široká odborná veřejnost. Jde zejména o údaje získané z náhledu do veřejných rejstříků a data z cenových databází.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Odborná otázka Zadavatele spočívá v určení obvyklé ceny nemovité věci v místě a čase, a to konkrétně bytové jednotky č. 593/18 v bytovém domě č.p. 593 na pozemku parc. č. 2760, včetně podílu na společných částech domu a na pozemku, vše v k.ú. Starý Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, LV č. 5029.

### 6.2. ODPOVĚĎ

Odpověď na odbornou otázku Zadavatele, která spočívá v určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 593/18 v bytovém domě č.p. 593 na pozemku parc. č. 2760, včetně podílu na společných částech domu a na pozemku, vše v k.ú. Starý Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, LV č. 5029 je uvedena v následujícím výroku znalce.

#### **Výrok znalce:**

Zjištěná cena nemovité věci, a to bytové jednotky č. 593/18 v bytovém domě č.p. 593 na pozemku parc. č. 2760, včetně podílu na společných částech domu a na pozemku, vše v k.ú. Starý Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, LV č. 5029 dle výše uvedených postupů k datu ocenění 02.5.2023 po zaokrouhlení na celé tisíce činí:

**3 886 000,- Kč**

(slovy: tři miliony osm set osmdesát šest tisíc /00 korun českých).

### 6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Na základě žádosti Zadavatele bylo úkolem Znalce provést určení ceny nemovité věci, a to bytové jednotky č. 593/18 v bytovém domě č.p. 593 na pozemku parc. č. 2760, včetně podílu na společných částech domu a na pozemku, vše v k.ú. Starý Lískovec, obec Brno, okres Brno-město, LV č. 5029.

Ocenění provedené tímto znaleckým posudkem má sloužit jako podklad pro stanovení základu vyvolávací ceny, která bude dále navyšována jednotlivými příhozy ze strany účastníků aukce a/nebo dražby. Ocenění je provedeno na bázi obvyklé ceny. K datu ocenění nejsou známy okolnosti, které by měly vést ke změně ocenění anebo ke změně skutečností ovlivňujících přesnost závěrů bezprostředně po datu ocenění.

Při ocenění byly zohledněny veškeré informace a skutečnosti, které jsou ve vztahu k předmětu ocenění relevantní a Znalci t.č. dostupné. Při zpracování posudku byly použity podklady a informace poskytnuté zástupci Zadavatele, informace veřejně dostupné a informace z databáze Znalce.

Na přesnost závěrů znaleckého posudku mají vliv povaha posuzovaného předmětu a zvolená metoda ocenění. Každé oceňované aktivum vykazuje individuální vlastnosti, kterým může být přisuzována různými subjekty odlišná hodnota. Z podstaty věci je každé ocenění hodnoty jakéhokoliv aktiva zatíženo jistou mírou nepřesnosti. Variabilita používaných metod umožňuje vyslovení přibližných závěrů stran hodnoty aktiva, vylučuje se tak absolutně exaktní stanovení přesných závěrů. Vždy se bude jednat o odhad hodnoty s přiměřenou mírou rizika nepřesnosti.

Předkládaný znalecký posudek je vypracován na základě níže uvedených obecných předpokladů a předem definovaných podmínek vytvářejících rámec pro posouzení správnosti závěrů.

- Rozsah znaleckého posudku či samotný předmět posouzení byl definován Zadavatelem formou znaleckého úkolu.
- Výrok ve znaleckém posudku se vztahuje k uvedenému datu ocenění.
- Předkládaný znalecký posudek byl vyhotoven výhradně za uvedeným účelem a jeho použití v jiné souvislosti je plně v zodpovědnosti Zadavatele. Znalec nenese žádnou garanci při použití znaleckého posudku pro jiný účel, než je zde výslovně uveden.
- Znalec nepřebírá odpovědnost za změny, které mohou nastat po datu, ke kterému byl znalecký posudek vyhotoven. Znalec zohlednil veškeré známé skutečnosti k datu vyhotovení znaleckého posudku, pokud není uvedeno jinak.
- Případná omezení vlastnického práva založená zejména na smluvních vztazích upravujících věcná břemena nebo práva odpovídající věcným břemenům, upravujících zástavní práva nebo práva obdobná a jakákoliv případná věcná práva zatěžující nemovitosti nebyla předmětem posouzení ani předmětem ocenění provedeným v rámci tohoto znaleckého posudku, pokud není dále uvedeno jinak.
- Ve znaleckém posudku není provedeno stavebně technické posouzení nemovitosti nad rámec potřebný k řádnému ocenění. Nebylo tak prováděno stavebně technické due diligence, nebyly zkoumány případné ekologické zátěže spočívající v kontaminaci půdy a stavebních konstrukcí, nebylo prováděno žádné šetření ve věci negativním environmentálních vlivů.
- Úkolem Znalce není provádět šetření ve věci právního popisu nebo právních náležitostí vlastnického práva. Znalci nepřísluší provádět hodnocení důkazů a řešit právní otázky<sup>8</sup>.
- Výrok ve znaleckém posudku vychází z předpokladu pravdivosti a úplnosti údajů zejména v poskytnutých závěrkách a jiných dokumentech předkládaných Zadavatelem a jinými subjekty, pokud o nich Znalec posudku nemá pochybnosti.

---

<sup>8</sup> dle ustanovení § 1 odst. 3 a 4, zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech se nemůže znalec vyjadřovat k otázkám mimo rozsah jeho znaleckého oprávnění; znalec se nemůže vyjadřovat k právním otázkám.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy ve vztahu k Zadavateli ani ve vztahu k majetkovým hodnotám, které jsou předmětem tohoto ocenění nebo posouzení a zároveň neexistuje osobní zájem, nebo zaujatost Znalce vzhledem k závěrům tohoto znaleckého posudku.

## **KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ.**

Konzultant neuveden

Důvod přibrání konzultanta: konzultant nebyl přibrán

## **ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE:**

Byla sjednána smluvní odměna.

## **ZNELECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializaci oceňovací nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **191/2023**.

### 6.4. OTISK ZNALECKÉ PEČETI:

### 6.5. DATUM A PODPIS:

15.05.2023

Ing. Jaroslav Chovanec, Ph.D.

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - Údaje z náhledu do katastru nem.	2xA4
Příloha č. 2 – Fotodokumentace nemovitosti	1xA4
Příloha č. 3 – Mapa oblasti	1xA4
<hr/>	
<b>Přílohy celkem</b>	<b>4xA4</b>



## Informace o jednotce

<b>Číslo jednotky:</b>	<b>593/18</b>
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 593</a>
Katastrální území:	<a href="#">Starý Lískovec [612014]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5029</a>
Podíl na společných částech:	5970/130783

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 593
Obec:	<a href="#">Brno [582786]</a>
Část obce:	<a href="#">Starý Lískovec [411906]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Starý Lískovec [612014]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5028</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">2760</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[593/1](#), [593/2](#), [593/3](#), [593/4](#), [593/5](#), [593/6](#), [593/7](#), [593/8](#), [593/9](#), [593/10](#), [593/11](#), [593/12](#), [593/13](#), [593/14](#), [593/15](#), [593/16](#), [593/17](#), [593/18](#), [593/19](#), [593/20](#), [593/21](#), [593/22](#), [593/101](#), [593/102](#), [593/103](#)

Informace z RÚIAN

Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 593</a>
Ulice:	<a href="#">Osová</a>
Adresní místa:	<a href="#">Osová 593/6</a>



