

ZNALECKÝ POSUDEK

ev.č. 6248-045/2023

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování obchodních závodů

ve věci ocenění jmění obchodní Společnosti e-Finance Jihlava a.s., IČ 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spis. zn.: B 8545 vedená u Krajského soudu v Brně, a podílu ve výši 100% na jmění této společnosti.

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

Číslo jednací zadavatele : není uvedeno

Účel posudku : Účelem znaleckého posudku je stanovení/určení hodnoty/ceny jmění a podílu ve výši 100% na jmění společnosti emitenta e-Finance Jihlava a.s. (podíl představován 1 000 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 2 000,-Kč), a to pro účely nepeněžitého vkladu tohoto podílu do nově vznikající obchodní společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.ve smyslu ustanovení § 251 zákona č. 90/2012 Sb.

Zvláštní požadavky : v textu znaleckého posudku, kapitola A.1

Datum místního šetření : 11.05.2023

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : ocenění se provádí podle stavu Společnosti emitenta ke dni 31.12.2022

Použitý oceňovací předpis : 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 QN-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále ve smyslu Standardu pro oceňování podniku v České republice 2011 (S1-OP-VŠE, (návrh č.1, 2011), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a *pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky*; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení:

doc. Ing. Pavel Legát, CSc.,
znalec, konzultant

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

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: dvě/ elektronická kopie

V Brně, dne : 16.06.2023

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 zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese 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) s ohledem na současnou turbulentní a hektickou situaci na nemovitostním trhu, která je způsobena především hygienicko-epidemiologickou světovou situací (vliv Covid SARS), dále válečným konfliktem na Ukrajině a v důsledku toho došlo pak k enormnímu nárůstu cen stavebních materiálů a stavebních prací, k novému zdražování energií a dalších vstupů, vč. obchodování s emisními povolenkami - současná globální i tuzemská makroekonomická situace je 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 (nemovité 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.0 K volbě metody ocenění
- 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 – informativně pro porovnání růstu cen

D. POSUDEK - OCENĚNÍ POZEMKŮ A STAVEB

- D.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
 - D.1.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.1.2 Ocenění metodou nákladovou (věcná hodnota)
 - D.1.3 Výsledky analýzy dat
- D.2 PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
 - D.2.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2.2 Ocenění metodou výnosovou
 - D.2.3 Výsledky analýzy dat
- D.3 PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
 - D.3.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.3.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen
 - D.3.3 Výsledky analýzy dat
- D.4 REKAPITULACE

E. POSUDEK – OCENĚNÍ JMĚNÍ

- E.1 Ocenění pozemků a staveb a rozdíl z ocenění
- E.2 Ostatní položky jmění
- E.3 Výsledná hodnota jmění

F. ODŮVODNĚNÍ

- F.1 Interpretace výsledků analýzy
- F.2 Kontrola postupu

G. ZÁVĚR

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

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**I. PŘÍLOHY**

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

ocenění jmění obchodní Společnosti e-Finance Jihlava a.s., IČ 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 8545, vedená u Krajského soudu v Brně, a podílu ve výši 100% na jmění této společnosti.

Vymezení vybraného (oceňovaného) majetku

Předmětem ocenění tímto znaleckým posudkem je jmění obchodní Společnosti e-Finance Jihlava a.s., IČ 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 8545, vedená u Krajského soudu v Brně, a podílu ve výši 100% na jmění této společnosti.

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je zpracován na základě požadavku zadavatele, a to společnosti, která předmětný podíl k datu ocenění vlastní:

e-Finance, a.s., IČ 26272504, sídlo Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno Spisová značka: B 3663 vedená u Krajského soudu v Brně.

Ocenění zpracovat na základě stavu ke dni 31.12.2022.

Místní šetření bylo provedeno dne 11.05.2023.

Znalecký posudek je zpracován na základě účetní závěrky společnosti emitenta předmětného podílu e-Finance Jihlava a.s., IČ 10888951 provedené k datu ocenění 31.12.2022 na základě podrobných technických a ekonomických údajů o těch složkách majetku, které budou předmětem individuálního ocenění tímto znaleckým posudkem.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat obvyklou cenu/ tržní hodnotu na stávající stav zájmového majetku,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
- c) zadavatel požaduje uvést výsledné ceny bez DPH.

Hlavní nemovitý majetek - zpracovat znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného zájmového majetku - s otázkou, a to:

- k pozemku parc.č. 3440, k.ú. Jihlava, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti č.pop./č.or. 1683/13, k.ú. Jihlava, pozemků parc.č. 3446/1 a pozemek parc.č.3447/2, k.ú. Jihlava, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.

Znalecký posudek je zpracován na základě požadavku jediného akcionáře/ resp. společníka, kterým je společnost e-Finance, a.s., IČ 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno. Společnost je zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8545.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny jmění obchodní Společnosti e-Finance Jihlava a.s., IČ 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 8545, vedená u Krajského soudu v Brně a podílu ve výši 100% (podíl je reprezentován 1 000 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 2 000,-Kč, plně splaceno) na jmění společnosti emitenta e-Finance Jihlava a.s., a to pro účely nepeněžitého vkladu tohoto podílu do nově vznikající obchodní společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. ve smyslu ustanovení § 251 zák.č. 90/2012 Sb.

Podnikem se pro účely ObchZ rozumí soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem k své povaze mají tomuto účelu sloužit:

- složka hmotná (budovy, stroje, materiál a jiné věci),
- složka osobní (záleží především v úrovni podnikatele, řídicích pracovníků a ve struktuře, kvalitaci a zkušenostech zaměstnanců, jakož i jiných osob podílejících se na podnikání),
- složka nehmotná (tvořena právy a jinými majetkovými hodnotami).

Metody oceňování podniku jsou metody zjišťování tržní hodnoty podniku.

K procesu ocenění podniku se zpravidla používají tři metody ocenění, které jsou mezinárodně uznávány. Příjmová nebo-li výnosová metoda, tržně srovnávací metoda a metoda sumární hodnoty. Při oceňování podniku můžete být využita jedna metoda nebo třeba kombinace všech tří.

Každé oceňování podniku (organizace) je individuálním a velmi složitým procesem, na kterém pracuje celý tým odborníků z různých profesí (stavař, strojař, ekonom, marketingový specialista, auditor, atd. – dle charakteru oceňovaného podniku). Cílem oceňování firmy (podniku) je stanovení jeho tržní hodnoty (nikoliv tržní ceny) s přihlédnutím k mnoha různým faktorům působících na současnou ale především budoucí ekonomickou situaci podniku. Tržní hodnotu ocenění ale nelze exaktně určit, výsledek stanovený pomocí zvolené metody dává ekonomický obraz o podniku a je nutné s ním dále pracovat (porovnávat, hodnotit, srovnávat s jinými případy ocenění).

Způsob, rozsah a zvolená metoda oceňování podniku je závislá na účelu (důvodu) tohoto oceňování. Důvody pro ocenění podniku mohou být:

- Vklad podniku do nově zakládané společnosti
- Prodej a koupě podniku
- Uvedení obchodní společnosti na finanční trhy (například na burzu)
- Přeměna, splynutí, sloučení obchodní společnosti (firmy)
- Rozhodnutí o sanaci příp. likvidaci společnosti
- Dědictví příp. jiný důvod k majetkovému vypořádání společníků
- Vstup zahraničního kapitálu
- Zástavní právo
- Jiný důvod

V souladu s TEGoVA (Evropská organizace národních asociací odhadců) a s mezinárodním oceňovacím standardem EVS (Evropské oceňovací standardy) vychází Česká komora odhadců majetku pro stanovení tržní hodnoty majetku z následujících metod oceňování:

- Metoda zjištění věcné hodnoty – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje, kolik by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. Je podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější koupit již existující podnik nebo vybudovat nový. Tato metoda ocenění spočívá v postupném aktuálním tržním ocenění jednotlivých položek aktiv, v sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek cizích zdrojů. Použití: zjišťování vlastního kapitálu
- Metody výnosové – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (kupec) ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash-flow). Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku nebo úvaha o jeho možném nejlepším a nejvýnosnějším využití.
 - Metoda kapitalizace zisku – tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému a trvale dosažitelnému čistému ročnímu výnosu (Z), vydělenému odpovídající kapitalizační mírou (r) v %
$$V = (Z/r) \times 100$$
- Metoda diskontovaného cash flow (DCF), příp. free cash flow (DFCF) – varianta výnosových metod, kde zisk je nahrazen finančními toky

- *Metoda porovnání tržních hodnot (realizovaných cen) – hojně rozšířená v dobře fungujících tržních ekonomikách. Srovnatelné podniky jsou ty, které působí ve stejném sektoru, odvětví či oboru s řádově stejnou velikostí. Metodu lze uplatnit ve třech rovinách:*
 - *Srovnání s obdobnými podniky, jejichž hodnota je známa*
 - *Srovnání s obdobnými podniky, které byly předmětem transakcí a je známa jejich realizační cena*
 - *Srovnání s obdobnými podniky podle údajů o podnicích uváděných na burzu*
- *Metoda kombinovaná – metoda, která do tržní hodnoty zohledňuje jak její majetkovou podstatu (výši produkovaného stabilizovaného zisku), tak také tržní chování firmy ve všech činnostech, mající vliv na výsledný efekt podnikání - zisk.*

Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:

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

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

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

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

Rekonstrukce objektu (stavební úpravy) má charakter „generální opravy“, spočívající ve výměně většiny prvků krátkodobé životnosti a v dalších etapách včetně samotného vybavení, tato výměna spočívá také v tendencích moderních stavebně-technických, bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů a požadavků na designový standard dnešní doby.

Stavební práce byly prováděny na základě Rozhodnutí – stavební povolení, které nabylo právní moci dne 04.02.2017 – Stavební povolení na stavbu: „Změna stávajícího čtyřpodlažního podsklepeného objektu s plochou střechou, spočívajících ve stavebních úpravách, v provedení třípodlažní nástavby výtahové šachty na dvorní přízemní část budovy, v úpravách fasády (zateplení, výměna výplní otvorů) a ve výměně plynových kotlů“.

Kolaudační souhlas vydal dne 14.05.2018: Stavební úřad Magistrátu města Jihlavy. Kolaudační souhlas: č.j. MMJ/SÚ/59334/2018-VoM.

Další etapa výstavby spočívala v úpravě stavební i dispoziční ve 3.NP a ve 4.NP v jižní části objektu, za účelem zřízení 3 bytových jednotek, které slouží jako ubytování pro studenty nebo zaměstnance (jsou pronajímány). Kolaudační rozhodnutí ze dne 24.10.2018 pod č.j. MMJ/SÚ/146269/2018-VoM povoluje užívání 3 bytových jednotek. Z původní stavby zůstávají být ponechány prakticky pouze základy, svislé a vodorovné nosné konstrukce, schodiště, ostatní konstrukce jsou postupně měněny.

V 1. polovině roku 2023 budou vybudovány obchody v přízemí místo bývalé prodejny Pramenu, později BILLA (osm jednotek), ve 2. polovině roku 2023 započne výstavba 11 bytových jednotek (jako nástavba na původním objektu). V průběhu roku 2023 proběhne vybudování 24 parkovacích stání místo provozovny fitness v suterénu. Tento budoucí stav byl kontrolován s platným územním plánem města Jihlavy a zkontrolován místně příslušným stavebním úřadem.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření nemovitého majetku bylo provedeno dne **11.05.2023** za přítomnosti pana Ivo Mezlíka, manažera objektu Globus Jihlava, za objednatele znaleckého posudku, dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce znalecké kanceláře a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Místní šetření bylo provedeno bez zaměření.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od objednatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. veřejné seznamy, www.jihlava-city.cz, apod.),

zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku. Současně byla pořízena fotodokumentace. Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel – dle prohlášení zadavatele nedošlo v údobí mezi datem ocenění (31.12.2022) a datem místního šetření (11.05.2023) ke změnám majetku z hlediska stavebně-právního a stavebně-technického.

Součástmi a příslušenstvím se rozumí především technické přípojky, venkovní úpravy a trvalé porosty. Zájmový majetek zapsaný na LV č.5245, v k.ú. Jihlava, vč. součástí a příslušenství je situován na adrese Žižkova č.pop. 1683/č.or. 13, 586 01 Jihlava.

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, „zájmový 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 pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

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

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

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: *pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“.

B. VÝČET PODKLADŮ

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

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrůznější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developeři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

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

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

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

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

| | |
|------------------|--|
| Oceňování | je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota . V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují. |
| Cena | Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji. |
| Hodnota | HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká |

| | |
|---------------------------------|---|
| | HODNOTA je určována. |
| Věcná hodnota | Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci. |
| Obvyklá cena | <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 :</p> <p><i>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 kalami. 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.</i></p> <p>Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.424/2021 Sb.</p> <p>§ 1a Určení obvyklé ceny</p> <p>(1) <i>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.</i></p> <p>(2) <i>Postup určení obvyklé ceny zahrnuje</i></p> <p>a) <i>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,</i></p> <p>b) <i>srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,</i></p> <p>c) <i>určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,</i></p> <p>d) <i>úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,</i></p> <p>e) <i>výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a</i></p> <p>f) <i>určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.</i></p> <p>(3) <i>Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.</i></p> <p>(4) <i>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.</i></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.443/2016 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> |
| Cena určená dle předpisu | System hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích. |
| Tržní ekonomika | |
| Tržní cena | Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit. |
| Tržní hodnota | <p>Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.</p> <p>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)</p> <p>Definice EU:</p> <p><i>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.</i></p> <p>Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):</p> <p><i>Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.</i></p> <p>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.</p> <p>Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).</p> |

Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:

a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo

b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamiy, nekalá soutěž apod.) apod.,

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

Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „**vynucená tržní cena**“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v 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.424/2021 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.*

Shnutí

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 úkolu

Pro potřeby splnění úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

Obecné metody ocenění

Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

**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 zbyvatelnosti) 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 - případech 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 přepočítání částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

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

**Přístup porovnávací
(Comparable Sales
Approach)**

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., 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. (aktuální ke dni ocenění). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

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

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

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

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

| | |
|--|--|
| Přístup nákladový | bude v tomto posudku použit, |
| Přístup výnosový | bude v tomto posudku použit, |
| Přístup porovnávací | bude v tomto posudku použit, |
| Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty | bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů, |
| Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu | nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.424/2021 Sb., zadavatel nepožaduje |

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 vneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

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

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

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sběrka zákonů ČR.

Sběrka 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:

- projektová dokumentace - Nástavba multifunkčního objektu EFI – Obchodní galerie Jihlava - stávající stav – vypracovala Ing. Markéta Haplová, zodpovědný projektant: Ing. Paris Chalivopulos, Hladík a Chalivopulos s.r.o. se sídlem Pekařská 398/4, 602 00 Brno, 09/2021,
- projektová dokumentace - Nástavba multifunkčního objektu Jihlava, stávající a budoucí stav, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum: 9/2021,
- projektová dokumentace – Stavební úpravy multifunkčního objektu Jihlava, vypracovala Projekční kancelář e-Finance Developer, s.r.o., Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, 12/2022,
- informace o pronájmech objektu + tabulky pronajatých prostor, měsíční náklady na správu objektu, ostatní náklady, další informace – aktuální stav,
- Kolaudační rozhodnutí s užíváním 3 bytových jednotek, vydal Magistrát města Jihlavy, stavební úřad, č.j. MMJ/SÚ/146269/2018-VoM, ze dne 24.10.2018,
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby, vydal Magistrát města Jihlavy, stavební úřad, č.j. MMJ/SÚ/59334/2018-VoM, ze dne 14.05.2018, kterým je dokladem o povoleném účelu užívání stavby: „změna stávajícího čtyřpodlažního podsklepeného objektu s plochou střechou – stavba občanského vybavení Žižkova 1863/13, Jihlava, pozemek parc.č. 3440 katastrální úřad Jihlava, spočívajících ve stavebních úpravách, v provedení třípodlažní nástavby výtahové šachty na dvorní přízemní část budovy, v úpravách fasády (zateplení, výměna výplní otvorů) a ve výměně plynových kotlů“,
- Ekonomika e-Finance Jihlava a.s., přehled nájmů, celkové náklady na objekt, doručené zadavatelem posudku dne 24.4.2023
- podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- informace z aplikace ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí,
- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2023, na LV č. 5245 pro k.ú. Jihlava, vyhotovil Český úřad – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 20.02.2023,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 20.02.2023,
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 20.02.2023,
- vlastní znalecké posudky vyhotovené k objektu služeb a občanské vybavenosti – víceúčelový objekt, administrativní budova Globus Jihlava,
- fotodokumentace pořízena v den místního šetření,
- fotodokumentace pořízena v dny předchozích místních šetření – pro účely dřívějších posudků,
- nabídky realitních kanceláří,
- Územní plán Jihlavy - 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,
- 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, 1999,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1999,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2022,
- 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,
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínech výše uvedených.

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

LITERATURA:

- *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 a praxe oceňování nemovitých věcí.* I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- 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),
- 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 STANDARDY 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:

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

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.opařízení Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opařízení Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informací, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktury), 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, v platném znění

B.3 Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

C. NÁLEZ

C.0 K volbě metody ocenění

Společnost emitenta předmětného podílu je společností typu SPV, která vlastní, financuje a provozuje specifickou nemovitost či komplex nemovitostí, její nemovitý majetek byl získán nákupem a rekonstrukcí nakoupených nemovitostí resp. odstraněním starých staveb a výstavbou staveb nových. Stavební práce byly v SPV realizovány dodavatelem ze skupiny, do hodnoty staveb tedy vstupuje marže developera minimálním způsobem. Účetní hodnota nemovitého majetku je tedy z principu nižší, než hodnota tržní (ať už stanovená nákladovým způsobem či zejména porovnávací metodou).

TREND Report 2021 a TREND Report 2023 (vydáván Asociací pro rozvoj trhu nemovitostí).

Pandemie proměnila realitní trh. Posílen z ní vyšel trh rezidenčních nemovitostí a logistiky, mezi nejhůře postižené patří segment retailu, cestovního ruchu a hotelnictví. Zájem o investice do realit nepolevuje, v nejistých dobách představuje nákup nemovitosti bezpečné uložení a zhodnocování finančních prostředků. Ceny nemovitostí stoupaly pandemii navzdory. Obdobný trend lze očekávat i pro letošní rok, na trhu však panuje výrazný převis poptávky nad nabídkou.

Výše uvedené skutečnosti a potvrzené trendy vedou k závěru, že stanovení hodnoty jmění Společnosti na bázi některé z výnosových metod není v aktuální tržní situaci vhodné. Nájemné u lukrativních nemovitostí postavené na tržní bázi zjevně zaostává za růstem dosahovaných prodejních cen v důsledku silného tlaku na realizaci volných peněžních prostředků velkých investorů. To platí jak pro přímé nákupy nemovitostí, tak pro nákupy podílů v nemovitostních společnostech typu SPV.

Navíc je nutno reagovat na dopady covidu a strmého nárůstu cen energií na ekonomiku společností podnikající zejména v oboru gastronomie a poskytování ubytovacích služeb, ale i společností provozujících pronájem obchodních prostor.

Výnosová hodnota předmětných nemovitostí z níže uvedených důvodů stále zaostává za jejich hodnotou tržní. Proto se jako relevantní jeví ocenění jmění Společnosti typu nemovitostní SPV na majetkové bázi.

Dalším důvodem, proč nepoužít výnosové metody ocenění jmění společnosti v případě, že tato je předmětem vkladu (ať už přímo formou vkladu jejího obchodního závodu, či nepřímo formou majetkového podílu) s konečným cílem vstupu na kapitálový trh je to, že společnost typu SPV je obvykle k datu ocenění financována kromě vlastních zdrojů i cizím kapitálem v podobě úročených bankovních nebo bankovních zápůjček a dluhopisů. Vstupem společnosti na kapitálový trh dojde k zásadním změnám v jejich kapitálové struktuře, k datu ocenění nelze sestavit relevantní finanční plány pro výnosové ocenění na bázi očekávatelných budoucích volných peněžních toků. Historické výsledky hospodaření společnosti potvrzují její schopnost generovat tržby i zisky, vzhledem k technickému stavu nemovitého majetku lze u těchto Společností předpokládat solidní meziročně rostoucí volné peněžní toky.

Pro účely ocenění vlastního kapitálu/jmění Společnosti byla v návaznosti na závěry analýzy společnosti použita metoda substanční na založené bázi stanovení nákladů na znovupořízení jednotlivých složek jmění a to v podobě cen obvyklých v místě a čase (v podstatě jde u těchto položek majetku o nahrazení účetních hodnot hodnotami reálnými ve smyslu cen obvyklých v místě a čase).

Při aplikaci této metody lze v podstatě vycházet z účetní evidence oceňovaného subjektu, v níž cenou obvyklou, vyjadřující náklady na znovupořízení majetku v místě a čase, oceníme ty položky jmění, jejichž účetní hodnotu nelze pokládat za relevantní kvantifikaci tržní/reálné hodnoty položky. **Rozdíl mezi oceněním příslušné položky cenou na bázi tržní hodnoty a její účetní netto hodnotou pak představuje korekci, kterou je nutno při stanovení substanční hodnoty jmění s respektováním znaménka modifikovat účetní hodnotu vlastního kapitálu.**

Shrneme-li tento postup, pak účetní hodnotu vlastního kapitálu modifikujeme souhrnným rozdílem mezi oceněním odpovídajícím součtu ocenění těchto položek odhadnutou hodnotou a součtem jejich účetních hodnot netto.

Společnosti typu SPV zaměřené na využívání nemovitostí jsou charakteristické tím, že jejich hlavní a podstatnou majetkovou složkou jsou věci nemovité (pozemky a stavby) - tyto je nutno ocenit na bázi reálné/tržní hodnoty. Vzhledem k povaze případně ke stáří ostatních složek dlouhodobého majetku lze tyto složky (zejména věci movité) relevantně ocenit jejich účetní zůstatkovou hodnotou.

Pokud jde o oběžná aktiva, tyto společnosti typu SPV v podstatě nemají zásoby a v minimální míře jsou zastoupeny případné pohledávky po lhůtě splatnosti (časové zpoždění inkasa těchto pohledávek je přitom téměř vždy pouze v řádu dní). Proto i oběžná aktiva jsou relevantně kvantifikována svojí účetní hodnotou.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že primárním předmětem podrobného ocenění budou věci movité, vedené v rozvaze emitenta pod položkami „**B.II.1.1. Pozemky**“ a „**B.II.1.2. Stavby**“ a souhrnně pak jako položka „**B.II.1. Pozemky a stavby**“.

Ocenění majetku společnosti emitenta kvantifikovaného v rozvaze k datu 31.12.2022 v položce B.II.1. Pozemky a stavby je provedeno v následujících částech C.1 až D.3.3 (D.4) níže.

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 majetku: | Pozemek parc.č. 3440, k.ú. Jihlava, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti č.pop./č.or. 1683/13, k.ú. Jihlava a pozemky parc.č. 3446/1 a parc.č.3447/2, k.ú. Jihlava. |
| Adresa nemovitostí: | Žižkova č.pop. 1683/č.or.13 |
| Kraj: | Vysočina |
| Okres: | Jihlava |
| Obec: | Jihlava |
| PSČ: | 586 01 |
| Katastrální území: | Jihlava (659673) |
| Počet obyvatel: | 50 108 (MLO ČR 2022 - Lexikon měst a obcí) |
| Cenová mapa: | není zpracována |

C.3.2 Informace o oblasti

Jihlava je krajské a statutární město položené na někdejší česko-moravské zemské hranici, tvořené zde zčásti řekou Jihlavou. Jihlava je od roku 2000 střediskem Kraje Vysočina. V současné době zde žije okolo 50 tisíc obyvatel. Město Jihlava, nejstarší královské horní město českých zemí, leží na hranici mezi Čechami a Moravou, což dodnes připomínají čtyři hraniční kameny. Je správním, obchodním, průmyslovým, kulturním centrem a od roku 2000 statutárním městem a sídlem kraje Vysočina. Části obce Jihlava: Antonínův Důl, Červený Kříž, Henčov, Heroltice, Horní Kosov, Hosov, Hruškové Dvory, Kosov, Pávov, Pístov, Popice, Sasov, Staré Hory, Vysoká, Zborná. Historicky se jedná o moravské město a i dnes většina Jihlavy leží na moravské straně, pouze severozápadní okraj je v Čechách.

V Jihlavě je řada možností ubytování, hotelů, restaurací, barů, kaváren atd. Jihlava je celostátně až mezinárodně významným silničním uzlem, kříží se tu dálnice D1 (E50, E65) Praha-Brno a dálnková silnice I/38 od Kolína, po níž je dále vedena evropská silnice E59 směr Znojmo a Vídeň. V Jihlavě zastavují vnitrostátní rychlíky na trase Brno - České Budějovice - Plzeň a je veden jeden pár přímých rychlíků Jihlava-Praha. Letiště Jihlava se nachází v místní části Henčov. Jedná se o veřejné vnitrostátní letiště s nezpevněným povrchem. Městská hromadná doprava je zajištěna trolejbusy, linky jsou označeny písmeny A, B, BI, C a E. Jihlava je celostátně až mezinárodně významným silničním uzlem, kříží se tu dálnice D1 (E50, E65) Praha – Brno a dálnková silnice I/38 od Kolína, po níž je dále vedena evropská silnice E59 směr Znojmo a Vídeň. Význam jihlavského železničního uzlu je spíše jen regionální. Železniční spojení Jihlava získala až v roce 1871 (Rakouská severozápadní dráha z Vídně přes Znojmo, Kolín a Nymburk do Děčína). Dnes Jihlava leží na železniční trati 240 Brno – Jihlava, která se tu napojuje na elektrifikovanou trať 225 Havlíčkův Brod – Veselí nad Lužnicí, na níž leží také druhé nádraží Jihlava město a zastávky Jihlava-Staré Hory a Jihlava-Bosch Diesel.

Ve městě Jihlava funguje hokejový klub HC Dukla Jihlava, který je historicky nejúspěšnějším hokejovým klubem české historie vůbec. V současnosti hraje ve druhé nejvyšší soutěži. Dříve v Jihlavě působil také hokejový oddíl pod hlavičkou SK Jihlava. V nejvyšší fotbalové lize nastupuje tým FC Vysočina Jihlava, který své soupeře hostí na fotbalovém stadionu v Jiráskově ulici. Tým SK Toptrans Jihlava hraje nejvyšší hokejbalovou soutěž. Florbalová škola Jihlava má několik týmů – ženský a mužský. Dále tu působí Baseballový klub Ježci Jihlava a Basketbalový klub Jihlava. Sportovní klub Jihlava se věnuje následujícím sportům: box, hokejbal, judo, kanoistika, karate, lyžování, malá kopaná, moderní gymnastika, národní házená, paintball, sportovní tance, stolní tenis, volejbal a zápas. Plavání se věnuje Jihlavský plavecký klub AXIS, atletice sdružení Atletika Jihlava. Sídli zde jednota Orla, Sokola a několik oddílů Klubu českých turistů. Dále tu působí Tenisový klub ČLTK Jihlava, RnR club Elvis Jihlava TJ Sokol Bedřichov, Horácký soubor písní a tanců Vysočan, Kuželkářský klub PSJ Jihlava a Aeroklub Jihlava, který se věnuje bezmotorovému a motorovému létání, parašutismu a modelářství.

Z průmyslu je zde zastoupeno převážně strojírenství a to zejména se specializací na automobilový průmysl. Mezi největší zaměstnavatele se řadí BOSCH Diesel, jehož továrna na vstříkovací systémy zaměstnává okolo 5 000 osob, Automotive Lighting (automobilové světlomety), Motorpal, a.s. (vstříkovací systémy), Tesla Jihlava (díly pro automobilový průmysl), Moravské kovárny (zápustkové výkovky) a Jihlavan (letecké přístroje). Mezi další strojírenské firmy se řadí AJAX PILNÍKY, a. s. na ulici Polenská, FALCON v.o.s. vyrábějící ventily, Global, spol. s r.o. (střešní a izolační systémy), SEPOS (dveře), sklárny Bohemia Jihlava a.s. a Plastikov (plastová okna). Stavebnictví je zastoupeno podniky ACO Stavební prvky spol. s r.o., PRIMONT spol.s.r.o. na Pávově, POZEMNÍ STAVBY Jihlava, Rieder Beton a PSJ. Dřevařské výrobě se věnuje firma Kronospan. Vzhledem k poloze Jihlavy uprostřed České republiky a nedaleko dálnice D1 jsou zde hojně zastoupeny dopravní a logistické služby, mezi jejichž poskytovatele patří Jipocar, GLS, Toptrans, DPD, ICOM transport, Geis CZ, ČD Cargo, DHL Express Czech Republic, Weindel Logistik Service ČR a ESATRANS Jihlava s.r.o. Vývoj softwaru nabízí společnosti IT Stormware a Gordic. V červnu 2014 byl otevřen Vědeckotechnický park a Centrum transferu technologií Vysočina. Nachází se zde množství supermarketů a obchodní domy Prior Jihlava a City Park. Menší obchody se nacházejí v centru města, kde své pobočky má většina českých pojišťoven a bank. Právní služby poskytuje nespočet advokátních kanceláří a notářů. Nacházejí se zde řada restauračních zařízení např. Buena Vista, restaurace Hotelu Gustav Mahler, Pivovarská restaurace, Restaurace Milenium, Radniční restaurace a pivovar, Restaurace Tři Knížata, Restaurace U Jakuba či Peťanova pizza, dále pak menší hospody, vinárny, kavárny, bary a cukrárny. Rychlé občerstvení je zastoupeno menšími provozy a bufety a pobočkami řetězců KFC a McDonald's. Ubytování nabízejí hotely EA Business hotel Jihlava, Grandhotel Jihlava Garni, Hotel Gustav Mahler, Hotel Milenium a Villa Eden a řada penzionů.

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

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

| | |
|---|---|
| Druh obce: | Statutární město |
| Správní funkce obce: | krajské město |
| Název obce: | Jihlava |
| Počet obyvatel: | 50 108 (MLO ČR 2022 - Lexikon měst a obcí) |
| Obchod potravinami resp. smíšené zboží: | všechny typy, supermarkety a obchodní domy - Prior Jihlava a City Park atd. |
| Školy: | MŠ, cca 10x ZŠ, SŠ, SOŠ, VOŠ, VŠ |

| | |
|--------------------------|---|
| Poštovní úřad: | více |
| Obecní úřad: | Magistrát města Jihlavy |
| Kulturní zařízení: | všechny typy |
| Sportovní zařízení: | všechny typy |
| Hotely, banky apod.: | ano |
| Struktura zaměstnanosti: | průmysl, úřady, obchody, služby, podnikání atd. |
| Územní plán: | zpracován a schválen |

Umístění majetku v obci

| | |
|-----------------------------|--|
| Poloha k centru : | do středu města cca 300 m |
| Vzdálenost k nádraží ČD : | cca 1,50 km – stanice Jihlava město, vlaková stanice |
| Vzdálenost k zastávce MHD : | cca 0,50 m – Fibichova, zastávka autobusu |
| Dopravní podmínky : | dobré |
| Konfigurace terénu : | svahovitý |
| Převládající zástavba : | smíšená |
| Parkovací možnosti : | parkovací možnosti před (veřejné parkování) a uvnitř areálu (vlastní parkovací plochy) |
| Obyvatelstvo v okolí : | bez problémových skupin obyvatel |

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

| | | | | | |
|--|---|-------------------------------------|--|----------------------------------|--|
| Poloha v obci: | širší centrum - smíšená zástavba | | | | |
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> byt. zóna | <input type="checkbox"/> prům. zóna | <input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna | <input type="checkbox"/> ostatní | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř | | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř | | |

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Nezjišťováno.

Možnost připojení pozemku na inženýrské sítě

| | |
|------------------------|-----|
| Inženýrské sítě | |
| Vodovod: | ano |
| Kanalizace: | ano |
| Elektrická síť: | ano |
| Plynofikace: | ano |
| Dálkové vytápění: | ne |
| Telefon: | ano |

Využití nemovité věci (nemovitosti)

| | |
|------------------------------|---|
| Využití: | pronájem / obchodní galerie + kanceláře, ubytování |
| Přístupová komunikace: | zpevněná komunikace (přes pozemky parc.č. 5846/3, 5846/2, 5958/2) |
| Přístup a příjezd k pozemku: | z veřejné komunikace |

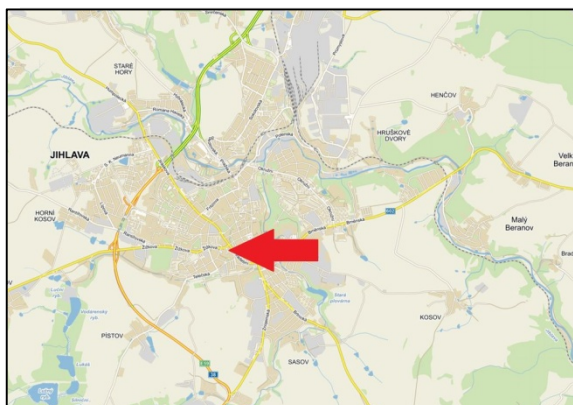
Přístup a příjezd přes pozemky

| Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komunikace |
|----------------|-------------------------------------|---|
| 5846/3 | ostatní plocha - ostatní komunikace | Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava |
| 5846/2 | ostatní plocha - ostatní komunikace | Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava |
| 5958/2 | ostatní plocha - ostatní komunikace | Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava |

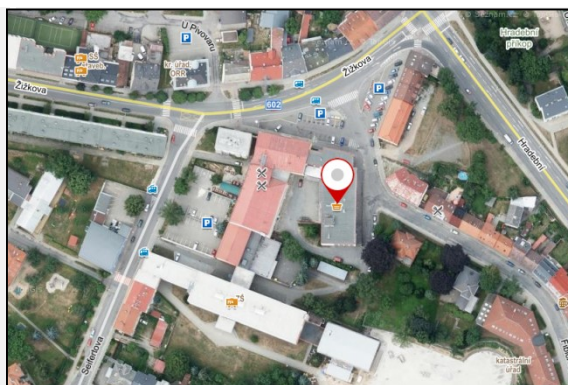
Umístění majetku v obci (poloha oceňovaného majetku)

Oceňovaný majetek se nachází v širším centru města, kdy v okolí se nachází stavby občanské vybavenosti a bytové domy. Z hlediska komerčního využití se jedná o výhodnou polohu.

Umístění majetku na podkladu správní mapy:



Umístění majetku na podkladu ortofotomapy:



Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:

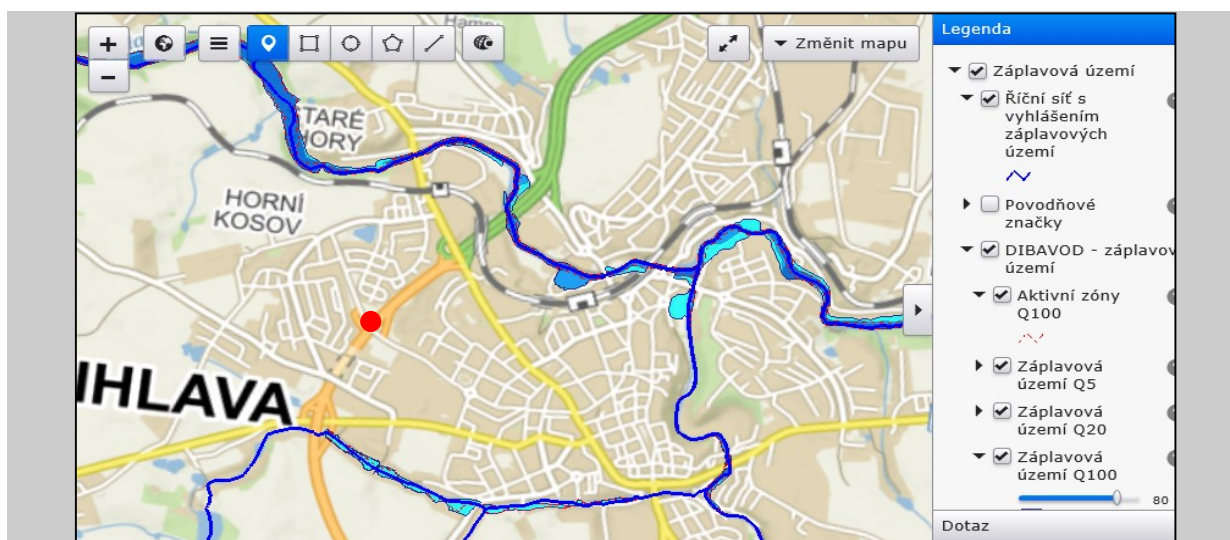


Umístění majetku na podkladu katastrální mapy :



Jedná se o pozemky s objektem občanské vybavenosti, situované v centrální části města Jihlava, při vstupu do památkové chráněné části města. Nemovitá věc je přístupná po zpevněné komunikaci a je napojena na elektrickou energii, kanalizaci, vodu a plyn. Okolní zástavbu tvoří bytové domy a objekty občanské vybavenosti, školní zařízení apod. Součástí a příslušenství jsou tvořeny inženýrskými stavbami - rampou, zpevněnými plochami, opěrnou zdí, venkovním schodištěm a přípojkami elektro, kanalizace, vody a plynu.

Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :



zdroj:www.dppcr.cz

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

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

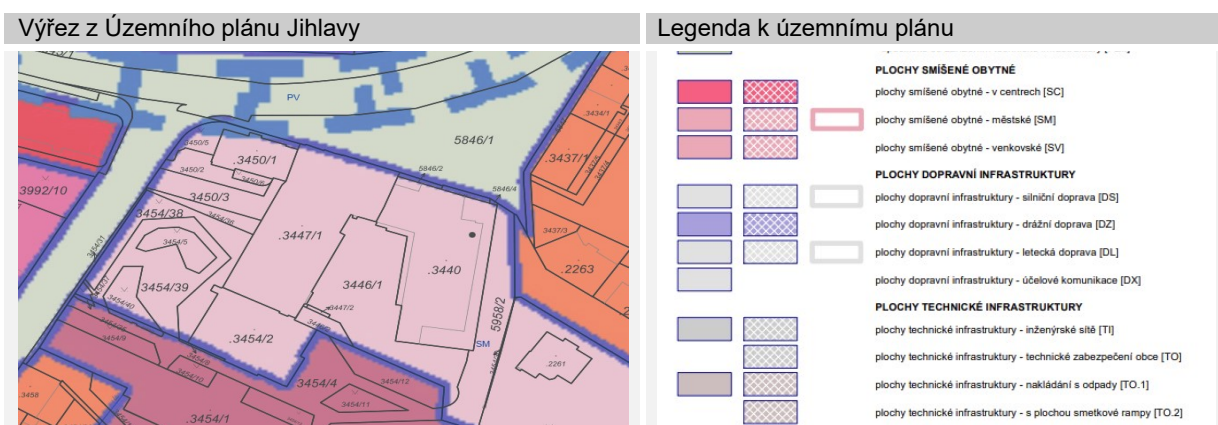
Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Jihlavy:

Územní plán města Jihlavy je dokument, který v souladu se základní urbanistickou koncepcí města, systémem dopravy, technické infrastruktury a ekologické stability reaguje na společensko-ekonomické podmínky, vlastnické vztahy a další faktory.

Územní plán Jihlavy byl schválen Zastupitelstvem města Jihlavy dne 26. 09. 2017 pod číslem usnesení 260/17-ZM.

Změna č. 1 byla schválena Zastupitelstvem města Jihlavy dne 10. 12. 2018 pod číslem usnesení 48/18-ZM. Změna č. 3 byla schválena Zastupitelstvem města Jihlavy dne 17. 12. 2020 pod číslem usnesení 420/20-ZM.

Web: <https://www.jihlava.cz/uzemni-plan-jihlavy/d-489250>.



Z Územního plánu Jihlavy vyplývá že se jedná o plochy:
PLOCHY STABILIZOVANÉ
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ.

Plochy smíšené obytné - městské [SM]

Podmínky prostorového uspořádání:- minimální % podíl zeleně k pozemku stavby: 30 % - maximální výška zástavby v rozvojových plochách: středně - podlažní zástavba - výšková hladina do 15 m.

Hlavní využití: Plochy smíšené městské zástavby pro polyfunkční stavby a soubory staveb, občanskou vybavenost a služby místního i nadmístního významu a nerušící výrobu a služby, jejichž charakter je slučitelný s bydlením.

Přípustné využití: - garáže, - parkoviště, - veřejná prostranství, - související technická vybavenost, - nerušící služby.

Podmíněně přípustné využití: - bydlení.

Podmínka: V rámci následných řízení dle stavebního zákona bude dokladováno, že umístění objektů bydlení vůči stávajícím i potenciálním zdrojům hluku nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví a nebudou překračovány hygienické limity hluku. - bydlení hromadné - bydlení v bytových domech Podmínka: Pouze v území, které je vyznačeno ve výkrese 1e Výkres ploch s přípustnou funkcí BH.

Nepřípustné využití: - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka

Vlastníkem zájmového majetku, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Zábrdovice je společnost e-Finance Jihlava a.s. Informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na www.cuzk.cz. Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.

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

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 5245, pro k.ú. Jihlava (659673), obec Jihlava (586846):

| | | |
|---|--------------------------------------|-------------------------|
| Vlastník | | |
| e-Finance Jihlava a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno | | |
| List vlastnictví | LV č. 5245 | |
| Katastrální území | Jihlava | |
| Obec, okres | Jihlava, Jihlava | |
| Pozemky | druh pozemku / způsob využití | výměra pozemku |
| pozemek parc.č. 3440 | zastavěná plocha a nádvoří | 1 327,00 m ² |
| pozemek parc.č. 3446/1 | ostatní plocha - manipulační plocha | 1 083,00 m ² |
| pozemek parc.č. 3447/2 | ostatní plocha - manipulační plocha | 8,00 m ² |
| součástí je stavba | | |
| Budova s číslem popisným: Jihlava [412317]; č.pop. 1683; objekt občanské vybavenosti | | |
| Způsob ochrany majetku | | |
| Ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, památková zóna, rezervace, nemovitá národní kulturní památka | | |
| Omezení vlastnického práva | | |
| B Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu | | |
| C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů | | |
| Typ vztahu | | |

o Zákaz zcizení a zatížení

- bez souhlasu zástavního věřitele
- doba trvání: do zániku dluhu dle smlouvy o úvěru č. 160201313400US dlužníka e-Finance, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO 262 72 504

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zákazu zcizení a zatížení č. 160201313400ZZ01 ze dne 18.03.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2016 09:41:47. Zápis proveden dne
12.04.2016.

V-2305/2016-707

Pořadí k 22.03.2016 09:41

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující, vzniklá dle Smlouvy o úvěru reg. č. 160201313400US na splacení jistiny úvěrů ve výši 23.000.000,- Kč
- budoucí, vzniklá dle Smlouvy o zřízení zástavního práva reg. č. 160201313400ZS02, která bude vznikat do 31.3.2046, až do celkové výše 46.000.000,- Kč

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 160201313400ZS02 ze dne 13.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2016 09:20:00. Zápis proveden dne 11.10.2016.

V-7510/2016-707

Pořadí k 16.09.2016 09:20

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující, na splacení jistiny úvěru ve výši 18.000.000,- Kč, vzniklá na základě smlouvy o úvěru reg. č. 180607320300US
- budoucí, určená druhem a dobou vzniku ze smlouvy o zřízení zástavního práva reg. č. 180607320300ZS01, která bude vznikat do 30.11.2048 až do celkové výše jistin všech pohledávek 36.000.000,- Kč

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 180607320300ZS01 ze dne 11.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 11:12:39. Zápis proveden dne 07.08.2018.

V-5855/2018-707

Pořadí k 17.07.2018 11:12

o Zákaz zcizení a zatížení

jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 180607320300ZS01 ze dne 11.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 11:12:39. Zápis proveden dne 07.08.2018.

V-5855/2018-707

Pořadí k 17.07.2018 11:12

- o Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky:
- existující, na splacení jistiny úvěru ve výši 50.000.000,- Kč, vzniklá na základě smlouvy o úvěru
- budoucí, určená druhem a dobou vzniku ze smlouvy o zřízení zástavního práva, která bude vznikat do 30.6.2051 až do celkové výše jistin všech pohledávek 100.000.000,- Kč
- Oprávnění pro*
TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835
- Povinnost k*
Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2
- Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2106009321200ZS01 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:56:00. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Jihlava
V-5752/2021-707
- Pořadí k* 29.06.2021 08:56
- Související zápisy*
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
- Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2106009321200ZS01 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:56:00. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Jihlava
V-5752/2021-707
- Související zápisy*
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
- Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2106009321200ZS01 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:56:00. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Jihlava
V-5752/2021-707
- o Zákaz zcizení a zatížení
jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu banky, po dobu trvání zástavního práva
- Oprávnění pro*
TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835
- Povinnost k*
Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2
- Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2106009321200ZS01 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:56:00. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Jihlava
V-5752/2021-707
- Pořadí k* 29.06.2021 08:56

D. Poznámky a další obdobné údaje – bez zápisu

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Omezení vlastnického práva jsou evidována, viz příloha LV.

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

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

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

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

DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE A SKUTEČNOSTI (možná rizika):**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

| | |
|-----|---|
| ANO | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí. |
| ANO | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc). |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací. |
| ANO | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace. |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

| | |
|-----------|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území. |
| Pojištění | Pojištění proti povodni / záplavě: doporučujeme. |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

| | |
|----|------------------------|
| NE | Věcná břemena : nejsou |
|----|------------------------|

Další skutečnosti:

| | |
|---------------------|---|
| Parkovací možnosti: | k dispozici jsou vlastní parkovací místa ve vnitrobloku areálu |
| Pozemek: | stavba na vlastním pozemku. |
| Další rizika: | další rizika nebyla sdělena a ani zjištěna (nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje), nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk/vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje), nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje), obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých končinách, poloha nemovitosti v chráněném území demograficky negativně zatížená lokalita) |
| Památková ochrana: | nemovitost / nemovitá věc je situována v ochranném pásmu nemovité kulturní památky |

SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY NEMOVITOSTI / NEMOVITÉ VĚCI:

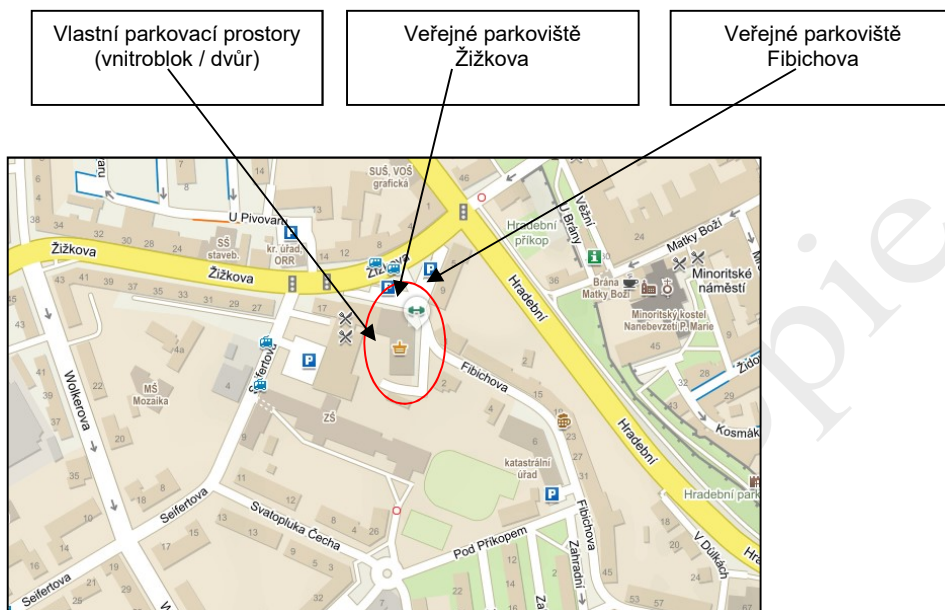
| SILNÉ STRÁNKY: | SLABÉ STRÁNKY: |
|---|--|
| poloha v širším okolí centra města (areál se nachází v blízkosti historického centra města Jihlavy) | objekt prochází dílčími etapami rekonstrukcí (vyšší opotřebení stavby) |
| objekt se nachází nedaleko od centra v docházkové vzdálenosti 300m, nedaleko se nachází katastrální úřad | |
| stavba na vlastním pozemku | stavebně-technický stav objektu, technické i morální opotřebení |
| před objektem je zastávka MHD | |
| na objektu proběhly stavební úpravy (k datu místního šetření – dokončena 1.dílčí etapa, další etapy se plánují v roce 2023) | |
| komerčně využitelná nemovitá věc / nemovitost | |
| napojení na veškeré inženýrské sítě | |
| nemovitá věc není situována v záplavovém území | |
| u objektu jsou veřejná parkoviště a nově bude zřízeno 24 parkovacích míst pro klienty objektu | |

Poznámka – problematika parkování / parkovacích ploch:

Vlastník areálu plánuje v dohledné době dokončení úpravy vnitrobloku (dvůr) a jeho uzavření posuvnou bránou. Postupně tak vznikne celkových 59 parkovacích míst na vlastním pozemku (v současné době lze zaparkovat cca 30 vozidel + 3 garáže), další parkovací prostory jsou umístěny přímo před objektem z ulice a jedná se o veřejné parkovací plochy v počtu cca 50 parkovacích míst (parkovací limit na

3 hodiny) - Parkoviště Fibichova a Parkoviště Žižkova, tato místa však využívají i obyvatelé Jihlavy, kteří navštěvují např. centrum města nebo úřady, nejdůležitější je zajištění parkování pro klienty Globusu.

Velkou nevýhodou (problém) pro parkovací možnosti v okolí je to, že ke Globusu se nedá odbočit přímo z ul. Žižkova (ve směru od křižovatky Hradební / Žižkova) – musí se objet po ul. Seifertova, Sv.Čecha, Pod Příkopem a Fibichova, kde je cestou ještě frekventovaný Katastrální úřad.



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

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

Objekt č.pop./č.or. 1683/13, Globus Jihlava

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

Současný stav

(před plánovanou nástavbou 5.NP a před provedenými stavebními úpravami v 1.NP)

Předmětem ocenění je objekt občanské vybavenosti, koncový v řadě, s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažními, o zastavěné ploše 1 327,00 m², půdorys tvaru „L“ 54,22 x 27,84 m, celková užitková plocha (bez terasy) 4 207,79 m². Objekt občanské vybavenosti byl zkolaudován v roce 1974, v průběhu let byly prováděny průběžné opravy, naposledy v roce 2018 (viz. níže) a v roce 2020 byla rekonstruována obchodní galerie ve 2.NP. V roce 2018 byly v jižní části objektu přestavěny ve 3.NP a 4.NP kancelářské prostory na bytové jednotky, vzniklo i zázemí pro stávající kanceláře – kuchyňky. V tomto roce též proběhly úpravy fasády (zateplení, výměna výplní otvorů) a výměna plynových kotlů.

Předmětná přestavba kanceláří na bytové jednotky obsahuje stavební a dispoziční úpravy za účelem zřízení 3 bytových jednotek:

3.NP

Byt č.1. – bytová jednotka o velikosti 5+kk, vstupní chodba, koupelna, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 4x pokoj, šatna.

4.NP

Byt č. 2. - bytová jednotka o velikosti 2+1, vstupní chodba, koupelna, WC, 2x pokoj, kuchyň,

Byt č. 3. - bytová jednotka o velikosti 3+1, vstupní chodba, koupelna, WC, 3x pokoj, kuchyň.

Stavebně-technický stav:

Objekt je řádně udržován.

Napojení na inženýrské sítě:

Objekt je provozně napojen na veškerou dostupnou technickou infrastrukturu (vodovod, elektřina, plynovod, kanalizaci, telekomunikace).

Napojení na pozemní komunikace:

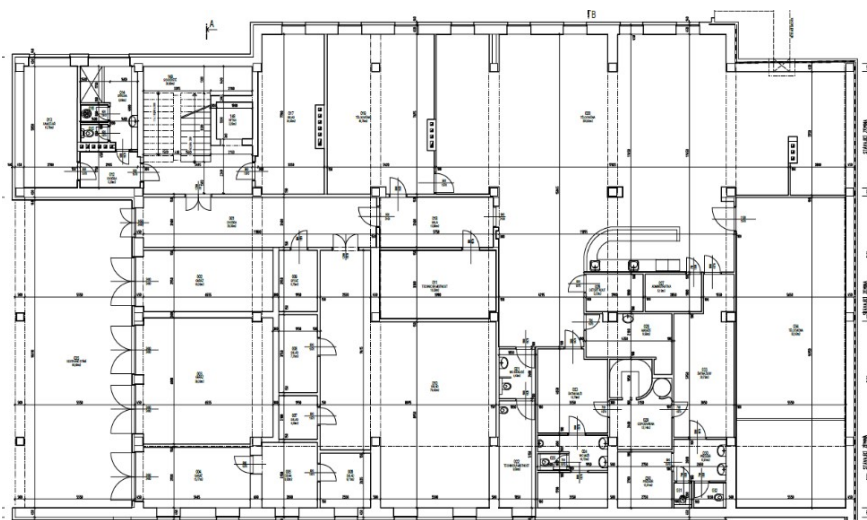
Objekt je provozně napojen na dopravní infrastrukturu, má vybudované oplocení i sjezd z pozemku, je přístupný z veřejné komunikace. Nádvoří areálu s vlastním pozemkem bude uzavřeno kontrolovaným vjezdem pro využití parkovacích míst nájemníky a klienty navštěvující budovu.

V době místního šetření byla v 1.NP zrušena prodejna potravin a je navržena nová PD pro stavební úpravy, kde mimo jiné vzniknou nové kancelářské prostory, v 1.PP se budou stavět nové podzemní garáže, které budou sloužit pro nově vzniklé bytové jednotky.

Elektronická kopie

Dispoziční řešení:

1.PP: jedná se o skladovací prostory, fitness - posilovna, 3x garáž, dílna, sociální zázemí, chodby, nákladní výtah a schodiště.

Půdorys 1.PP**Legenda 1.PP**

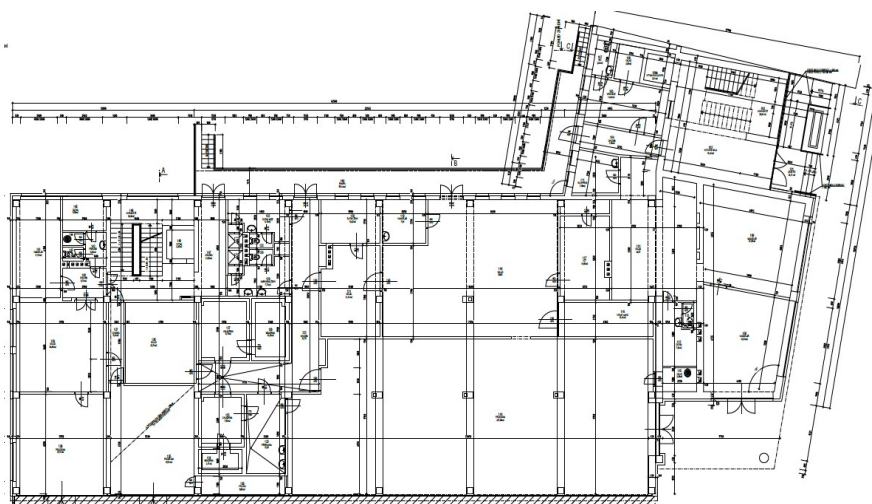
| Č.m. | Název místností | Plocha (m ²) | Povrchy podlah |
|------|--------------------|--------------------------|------------------|
| 148 | VÝTAH | 3,25 | LITÉ TERACO |
| 149 | SCHODIŠTĚ | 28,51 | LITÉ TERACO |
| 001 | CHODBA | 28,35 | PVC |
| 002 | GARÁŽ | 19,33 | CEMENTOVÝ POTĚR |
| 003 | GARÁŽ | 39,33 | CEMENTOVÝ POTĚR |
| 004 | GARÁŽ | 15,77 | CEMENTOVÝ POTĚR |
| 005 | DÍLNA | 8,82 | CEMENTOVÝ POTĚR |
| 006 | SKLAD | 6,71 | CEMENTOVÝ POTĚR |
| 007 | SKLAD | 4,09 | CEMENTOVÝ POTĚR |
| 008 | SKLAD | 7,31 | CEMENTOVÝ POTĚR |
| 009 | SKLAD | 5,75 | CEMENTOVÝ POTĚR |
| 010 | SKLAD | 78,42 | CEMENTOVÝ POTĚR |
| 011 | TECHNICKÁ MÍST. | 19,33 | CEMENTOVÝ POTĚR |
| 012 | CHODBA | 5,30 | TERACO DLAŽBA |
| 013 | KANCELÁŘ | 15,78 | PVC |
| 014 | SPRCHA | 8,06 | KERAMICKÁ DLAŽBA |
| 015 | WC | 1,19 | KERAMICKÁ DLAŽBA |
| 016 | WC | 1,19 | KERAMICKÁ DLAŽBA |
| 017 | SKLAD | 24,63 | PVC |
| 018 | HALA | 13,80 | ZÁTEZOVÝKOBEREC |
| 019 | TĚLOCVIČNA | 40,76 | ZÁTEZOVÝKOBEREC |
| 020 | TĚLOCVIČNA | 205,82 | ZÁTEZOVÝKOBEREC |
| 021 | WC INVALIDÉ | 4,43 | KERAMICKÁ DLAŽBA |
| 022 | TECHNICKÁ MÍSTNOST | 9,59 | KERAMICKÁ DLAŽBA |
| 023 | ŠATNA MUŽI | 13,78 | VINYL |
| 024 | WC MUŽI | 10,72 | KERAMICKÁ DLAŽBA |
| 02S | WC | 1,21 | KERAMICKÁ DLAŽBA |
| 026 | DETSKÝ KOUT | 5,22 | KOBEREC |
| 027 | ADMINISTRATIVA | 5,13 | KOBEREC |
| 028 | MASÁŽE | 9,56 | VINYL |
| 029 | ODPOCIVÁRNA | 12,14 | VINYL |
| 030 | PŘEDSÍŇ | 12,81 | KERAMICKÁ DLAŽBA |
| 031 | WC | 0,95 | KERAMICKÁ DLAŽBA |
| 032 | WC | 1,98 | KERAMICKÁ DLAŽBA |
| 033 | ŠATNA ZENY | 20,75 | VINYL |

| | | | |
|-----|----------------|-------|-----------------|
| 034 | TĚLOCVIČNA | 82,92 | ZÁTEZOVÝKOBREK |
| 03S | ODSTAVNÉ STĀNI | 90,09 | DLAŽEBNÍ KOSTKY |

1.NP: jedná se o obchodní prostory, sociální zázemí, vrátnice, hala, chodby, výtahy (osobní a nákladní).

Vstup do hlavní haly se schodištěm, zde jsou komunikační prostory, výtah, dále bývalá prodejna potravin Pramen, později BILLA, která již není v provozu, kancelář ČPP, a.s., elektroopravna Vácha a kanceláře Total Brokers a.s. V průběhu *rekonstrukce* došlo v 1.NP ke změně bývalé chladírny na výtahovou šachtu a sklad. Dále došlo k vybudování výtahové šachty vedoucí po celé nadzemní výšce objektu, byla zvýšena tepelně-energetická ochrana objektu výměnou oken a vstupních dveří do objektu, zateplením stávajícího střešního pláště a neprůsvitného svislého pláště objektu. Bylo instalováno nové a úspornější LED osvětlení, bylo vyměněno stávající osvětlení za osvětlení pomocí LED. Přičemž hlavní osvětlení je řešeno svítidly LED 24W. Jsou vyměněny stávající zdroje tepla (kotle) za nové úspornější a výkonnější. Dále byly postupně vyměněny stoupačky a rozvody v budově.

Půdorys 1.NP



Legenda k 1.NP

| C.M. | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | ÚPRAVY POVRCHU PODLAH |
|------|-----------------|--------------------------|-----------------------|
| 101 | ZÁVETRÍ | 16,72 | LITE TERACO |
| 102 | VSTUPNÍ HALA | 16,42 | UTE TERACO |
| 103 | SCHODIŠTĚ | 26,81 | LITE TERACO |
| 104 | CHODBA | 7,46 | PVC |
| 105 | VRÁTNICE | 14,92 | PVC |
| 106 | CHLADÍRNA | 3,85 | KERAMIČKA DLAZBA |
| 106a | VÝTAHOVÁ ŠACHTA | 3,01 | |
| 107 | WC | 2,94 | KERAMIČKA DLAZBA |
| 108 | KANCELÁŘ | 32,54 | ZÁTEZOVÝ KOBREK |
| 109 | KANCELÁŘ | 37,95 | ZÁTEZOVÝ KOBREK |
| 110 | SKLAD | 43,57 | ZÁTEZOVÝ KOBREK |
| 111 | KUCHYŇKA | 7,08 | PVC |
| 112 | ŠATNA | 7,30 | PVC. DLAŽBA |
| 113 | WC | 1,44 | KERAMICKA DLAZBA |
| 114 | PRODEJNA | 227,08 | TERACO |
| 115 | ÚKLID | 3,38 | KERAMICKA DLAZBA |
| 116 | VÝKUP LAHVI | 13,44 | TVRDOIIITÝ ASFALT |
| 117 | VZT | 19,59 | CEMENTOVÍ POTĚR |
| 118 | SKLAD | 90,64 | TVRDOIIITÝ ASFALT |
| 119 | KANCELÁŘ | 7,84 | PVC |
| 120 | ŠATNA ŽENY | 10,62 | PVC |
| 121 | SKLAD | 21,01 | TVRDOIIITÝ ASFALT |
| 122 | CHODBA | 32,76 | DLAŽBA |
| 123 | PŘIPRAVNA | 12,93 | TERACO DLAZBA |
| 124 | MRAŽÍRNA | 2,47 | DLAŽBA |
| 125 | CHLADÍRNA | 7,50 | DLAŽBA |

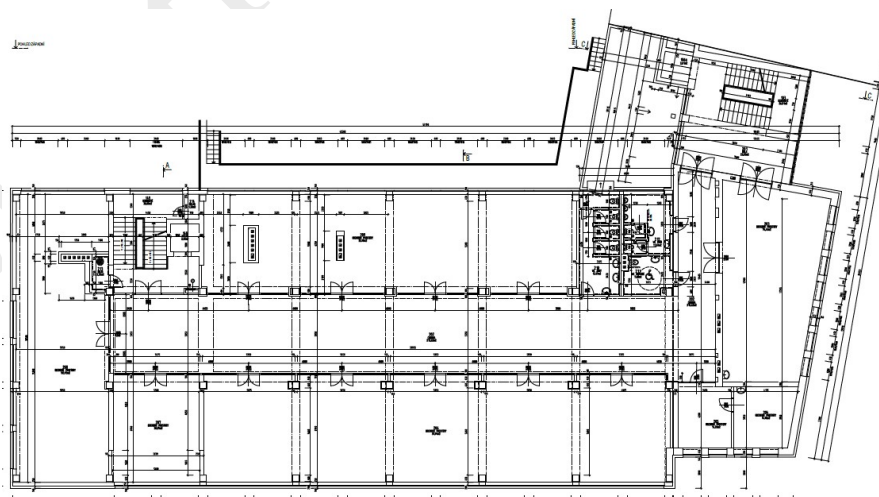
| | | | |
|-----|---------------|-------|------------------------|
| 126 | CHLADÍRNA | 10,29 | DLAZBA |
| 127 | MRAZÍRNA | 6,74 | DLAZBA |
| 128 | SKLAD | 23,74 | TERACO DLAŽBA |
| 129 | UMÝVARNA ZENY | 7,73 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 130 | WC ZENY | 1,40 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 131 | SPRCHA ZENY | 1,36 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 132 | ŠATNA MUŽI | 8,16 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 133 | WC MUŽI | 1,40 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 134 | SPRCHA MUŽI | 1,36 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 135 | PRODEJNA | 37,81 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 136 | VÝLOHA | 6,60 | TERACO DLAŽBA |
| 137 | CHODBA | 5,04 | TERACO DLAŽBA |
| 138 | PRODEJNA | 37,51 | TERACO DLAŽBA |
| 139 | SKLAD | 33,60 | PVC |
| 140 | CHODBA | 6,70 | TERACO DLAŽBA |
| 141 | KANCELÁŘ | 17,70 | PVC |
| 142 | PŘEDSÍŇ | 3,00 | TERACO DLAŽBA |
| 143 | WC | 1,20 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 144 | ÚKLID | 1,20 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 145 | ŠATNA | 5,50 | PVC |
| 146 | RAMPA | 55,44 | TVRDOLITÝ ASFALT |
| 147 | CHODBA | 21,53 | TERACO DLAŽBA |
| 148 | VÝTAH | 3,25 | |
| 149 | SCHODISTE | 30,80 | BROUŠENA TERACO DLAŽBA |

2.NP: kancelářské prostory, obchodní prostory (nákupní galerie), sociální zázemí, chodby, výtahy (osobní a nákladní).

Ve 2.NP byla dokončena Obchodní galerie, která obsahuje prostory 1x29,00m², 2x36,00m², 2x37,00m², 1x38,00 m², 3x40,00m², 1x41,00m², 1x 45,00m², 1x74,00m², 1x106,00m². Obchodní galerie je vybavena novou vzduchotechnikou, včetně klimatizace, prostory jsou určeny pro prodejce spotřebního zboží, textilního a módního průmyslu, elektroniky, operátory mobilních služeb, provozovatele kaváren apod. Obchodní galerie byla zkolaudována a provoz byl oficiálně započat od 09/ 2018.

Nové příčky rozdělující prostor 2.NP jsou tvořeny kovovým rámem se skleněnou výplní z bezpečnostního skla. Příčky s dveřními výplněmi jsou opatřeny ochranou proti okopu a zviditelňující pásce v předepsané výšce. Dělicí příčky mezi jednotlivými prostory jsou tvořeny nehořlavým materiálem typu plynosilikát, popřípadě protipožárním sádkkartonem. Příčky jsou tloušťky 150mm. V současnosti je galerie obsazena nájemci.

Půdorys 2.NP

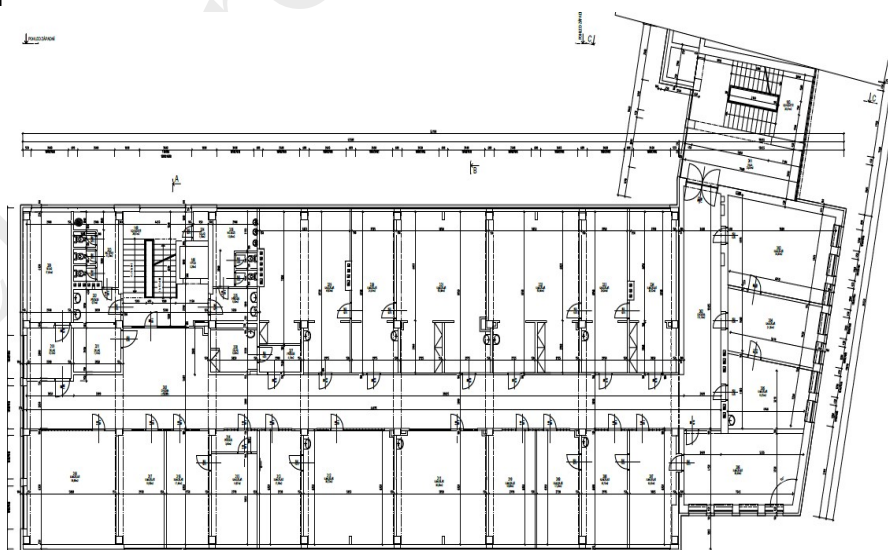


Legenda k 2.NP

| C.M. | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | ÚPRAVY PODLAH | POVRCHU |
|------|-------------------|--------------------------|------------------|---------|
| 103 | schodiště | 26,81 | DLAZBA | |
| 106a | VÝTAH | 3,01 | LITE TERACO | |
| 148 | VÝTAH | 3,25 | LITE TERACO | |
| 149 | SCHODIŠTĚ | 28,51 | LITE TERACO | |
| 201 | HALA | 23,03 | LITE TERACO | |
| 202 | CHODBA | 215,62 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 203 | OBCHODNÍ PROSTORY | 74,43 | KERAMICKA DLAŽBA | |
| 204 | OBCHODNÍ PROSTORY | 14,98 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 205 | OBCHODNÍ PROSTORY | 14,28 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 206 | OBCHODNÍ PROSTORY | 40,47 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 207 | OBCHODNÍ PROSTORY | 39,94 | KERAMICKA DLAŽBA | |
| 208 | OBCHODNÍ PROSTORY | 39,94 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 209 | OBCHODNÍ PROSTORY | 39,94 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 210 | OBCHODNÍ PROSTORY | 40,09 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 211 | OBCHODNÍ PROSTORY | 38,05 | KERAMICKA DLAŽBA | |
| 212 | OBCHODNÍ PROSTORY | 103,93 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 213 | ÚKLID | 2,36 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 214 | SKLAD | 1,50 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 215 | OBCHODNÍ PROSTORY | 37,74 | KERAMICKA DLAŽBA | |
| 216 | OBCHODNÍ PROSTORY | 35,90 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 217 | OBCHODNÍ PROSTORY | 36,78 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 218 | OBCHODNÍ PROSTORY | 37,36 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 219 | WC ŽENY | 15,47 | KERAMICKA DLAŽBA | |
| 220 | WC INVALIDÉ | 7,03 | KERAMICKA DLAZBA | |
| 221 | WC MUŽI | 11,03 | KERAMICKA DLAZBA | |

3.NP: jedná se o kancelářské prostory, bytové prostory, sociální zázemí, chodby, výtahy (osobní a nákladní).

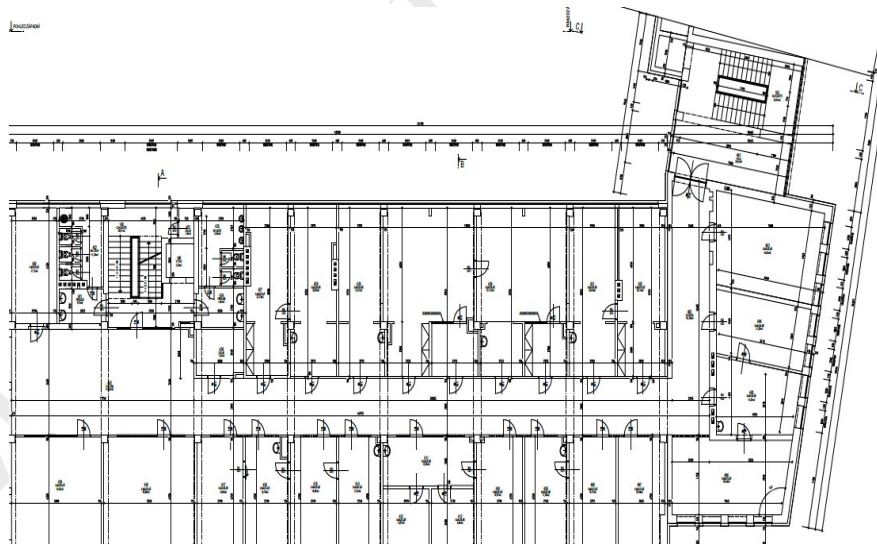
Ve 3. a 4. NP jsou umístěny a jsou v provozu stávající kancelářské prostory, dále na těchto podlažích byly kompletně *revitalizována* sociální zařízení, která zde jsou určena pro nájemce kanceláří a jejich hosty. Dále byla v kancelářských podlažích vybudována na každém podlaží kuchyňka pro potřeby nájemců. Vše bylo dokončeno do konce roku 2018. V roce 2018 v jižní části objektu byla ve 3. a 4.NP dokončena přestavba kanceláří na 3 bytové jednotky, které jsou v současné době obsazeny nájemci.

Půdorys 3.NP

Legenda k 3.NP

| C.M. | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | ÚPRAVY POVRCHU PODLAH |
|------|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 103 | SCHODIŠTĚ | 26,81 | DLAŽBA |
| 106a | VÝTAH | 3,01 | LITE TERACO |
| 148 | VÝTAH | 3,25 | LITE TERACO |
| 149 | SCHODIŠTĚ | 28,51 | LITE TERACO |
| 301 | HALA | 23,03 | LITE TERACO |
| 302 | CHODBA | 216,68 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 303 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 32,82 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 304 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 20,40 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 305 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 19,41 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 306 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 29,80 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 307 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 41,65 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 308 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 40,15 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 309 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 40,15 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 310 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 40,15 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 311 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 40,15 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 312 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 40,15 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 313 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 104,74 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 314 | ÚKLID | 2,56 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 315 | SKLAD | 1,50 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 316 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 36,38 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 317 | BYT č.1 | 107,00 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 318 | KUCHYŇKA | 6,60 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 319 | WC + SPRCHA ŽENY | 18,41 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 322 | WC+ SPRCHA MUŽI | 18,41 | KERAMICKA DLAŽBA |

4.NP: jedná se o kancelářské prostory, bytové prostory, sociální zázemí, chodby, výtahy (osobní a nákladní).

Půdorys 4.NP**Legenda k 4.NP**

| C.M. | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | ÚPRAVY POVRCHU PODLAH |
|------|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 103 | SCHODIŠTĚ | 26,81 | DLAŽBA |
| 106a | VÝTAH | 3,01 | LITE TERACO |
| 148 | VÝTAH | 3,25 | LITE TERACO |
| 149 | SCHODIŠTĚ | 28,51 | LITE TERACO |
| 401 | HALA | 23,03 | LITE TERACO |
| 402 | CHODBA | 191,80 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 403 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 34,30 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 404 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 21,25 | KERAMICKA DLAŽBA |

| | | | |
|-----|----------------------|--------|------------------|
| 405 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 19,20 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 406 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 30,90 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 407 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 18,46 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 408 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 18,70 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 409 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 17,23 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 410 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 18,57 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 411 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 15,05 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 412 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 9,84 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 413 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 10,57 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 414 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 17,32 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 415 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 18,66 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 416 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 16,75 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 417 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 18,66 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 418 | BYT Č.3 | 82,00 | |
| 419 | BYT Č.2 | 57,90 | |
| 420 | KUCHYŇKA | 6,60 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 421 | PŘEDSÍŇ | 5,70 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 422 | WC ŽENY | 11,23 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 423 | SKLAD | 1,50 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 424 | PŘEDSÍŇ | 6,40 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 425 | WC MUŽI | 12,60 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 426 | SKLAD | 7,40 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 427 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 22,73 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 428 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 25,56 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 429 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 24,91 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 430 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 101,16 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 431 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 26,09 | KERAMICKA DLAŽBA |
| 432 | KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | 26,13 | KERAMICKA DLAŽBA |

5.NP: pouze část podlaží – strojovna výtahu.

Stavební a konstrukční řešení:

| Konstrukce | Provedení |
|------------------------------|--|
| 1. Základy vč. zemních prací | na základových patkách a pasech |
| 2. Svislé konstrukce | ŽB montovaný příčný skeletový systém s vnitřním nosným zdívem z pórobetonových tvárnic cihelného střepu a sádkartonu, nenosné zdívo je tvořeno SDK deskami na ocelovém roštu, cihelnými tvárniciemi a tvárniciemi z pórobetonu |
| 3. Stropy | panely SPIROLL |
| 4. Krov, střecha | jednoplášťová plochá střecha |
| 5. Krytiny střech | střešní krytina z šedozelené folie mPVC, střešní plášť je zateplen pomocí tepelných izolací EPS 100 S v tl. 100mm a EPS 105 S v tl. 100mm, je položen na stávající TI střešního pláště |
| 6. Klempířské konstrukce | z pozinkovaného plechu |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | |
| 8. Úprava vnějších povrchů | fasáda je po provedené obnově provedena s ETICS, tl. 140 mm, TI EPS 100, tl. 140mm, fasáda je tenkovrstvá s omítkou a malbou barvy bílé |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady keramické (sociální zařízení) |
| 10. Schody | železobetonové, západní vstupní portál a celá schodišťová věž je opatřena novým zasklením v přední i v zadní části tónovaným sklem (stříbrno-šedý odstín) do hliníkové konstrukce, schodišťový portál je vybaven novým osobním výtahem |
| 11. Dveře | dřevěné dýhované, zárubně kovové, plastové, vstupní dveře do bývalého pramenu – skleněné do kovového rámu, automatické na fotobuňku, 2x vstupní dveře z uliční strany plastové prosklené, do dvora prosklená stěna s prosklenými dveřmi. |
| 12. Vrata | kovová, 4x garážová vrata |
| 13. Okna | okna jsou plastová s barvou antracit (meziokenní vložky tvořeny PUR panely v barvě antracit) |
| 14. Povrchy podlah | dlažba, PVC, plovoucí podlaha |
| 15. Vytápění | vytápění je etážové plynové, kdy na každém podlaží jsou dva plynové kotle - stávající kotle se mění za typ BAXI Duo-tec compact +20 o výkonu 20 kW, celkový instalovaný výkon nových kotlů je 200 kW, otopná |

| | |
|-----------------------------|--|
| | soustava je teplovodní, osazené radiátory jsou ocelové deskové RADIK |
| 16. Elektroinstalace | vnitřní elektroinstalace jsou nově provedeny pod omítkou stěn celoplastovými kabely s měděným jádrem |
| 17. Bleskosvod | ano |
| 18. Vnitřní vodovod | přípojka vody, plastové trubky |
| 19. Vnitřní kanalizace | kameninové v 1PP, plastové |
| 20. Vnitřní plynovod | ano |
| 21. Ohřev teplé vody | teplá voda je připravována lokálně v elektrických akumulacích zásobnících, umístěných v hygienických místnostech, každý o objemu 50l, teplá voda pro potřeby FITNESS je připravována v plynovém ohřevači QUANTUM o objemu 400 l. |
| 22. Vybavení kuchyní | běžné |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | sprch. kouty, vany, umyvadla |
| 24. Výtahy | 2x, 1x nákladní výtah z dvorní části a 1x osobní z uliční strany, výtahová šachta – základy jsou zpevněny mikropilotami, zdicí materiál šachty je na výšku 3. nadzemních podlaží ze ztraceného betonového bednění, tl. 250mm, proloženého výztuží a na zbývající výšku jsou použity cihelné tvárnice typu THERM tl. 250mm. Zastřešení výtahové šachty je železobetonovou monolitickou deskou tl. 150mm, která je zateplena Ti EPS 100 S a EPS 150 S v tloušťkách 100mm (celková tloušťka 200mm). Jako HI je použita foliová hydroizolace PVC, která je podložena separační folií |
| 25. Ostatní | |

Fotodokumentace :



Vchod do objektu ze severní strany



Východní stranu objektu



Vchod do objektu ze severní strany 1.NP – bývalá prodejna potravin



Dvorní plocha -parkoviště



1.NP – bývalá prodejna potravin - soc.zařízení



1.NP - bývalá prodejna potravin



2.NP - nákupní galerie



2.NP - vchod do Galerie od výtahu



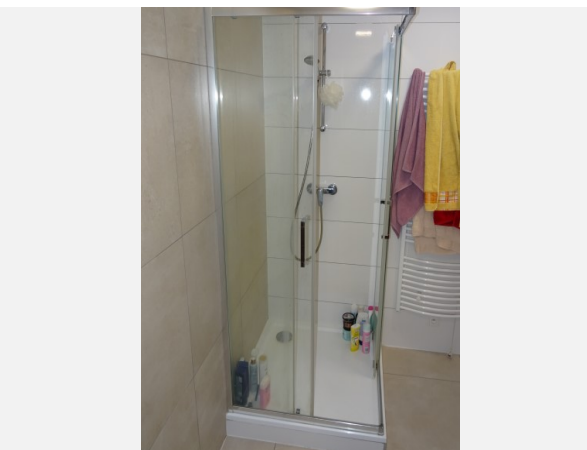
3.NP - kanceláře



Chodba se schodištěm a výtahem



3.NP - bytová jednotka č. 1



3.NP - bytová jednotka č. 1 - koupelna



4.NP - bytová jednotka č. 3 – kuchyně

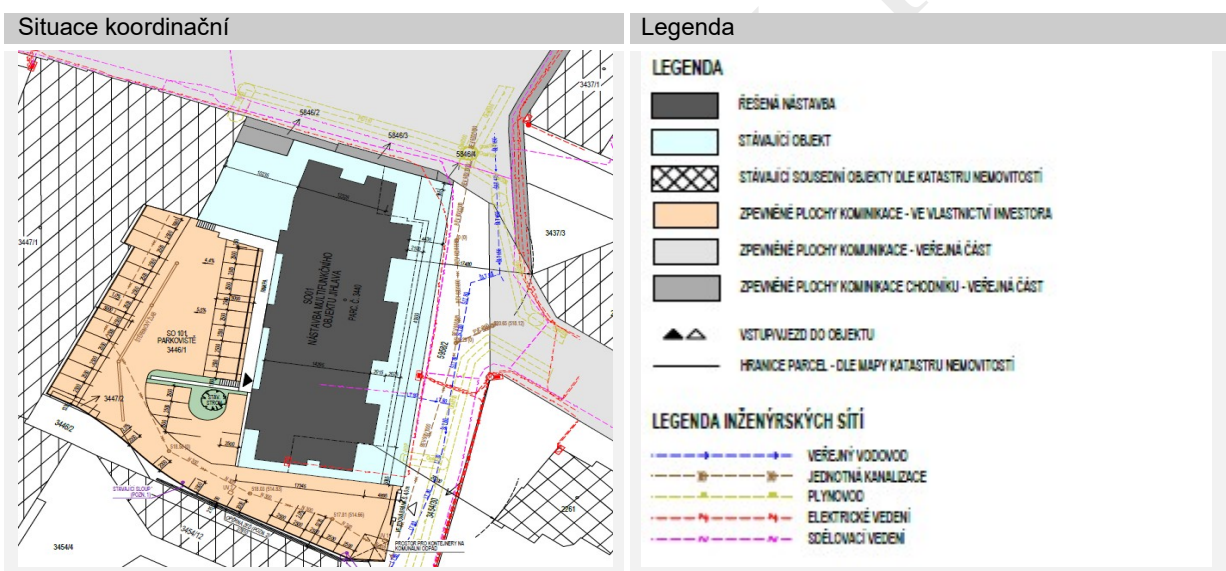


4.NP - bytová jednotka č. 3 ve - pokoj

2. Budoucí stav

(po plánované nástavbě 5.NP a po provedených stavebních úpravách v 1.NP)

Stávající objekt je veden jako multifunkční objekt, na kterém bude realizována nástavba dalšího podlaží, tedy 5.NP, které bude sloužit pro bydlení. Nově vybudované podlaží bude zastřešeno jednoplašťovou plochou střechou s maximální výškou atiky +17,340 m od stavební nuly (podlaha 1NP).



Dispoziční řešení

V rámci nástavby dojde k vybudování nového podlaží s 11 bytovými jednotkami o velikostech 1+kk až 3+kk. V daných prostorách nebude docházet k výrobě, přípravě či servírování pokrmů a pití a výroba jako takové.

Jedná se o členitý půdorys nástavby s plochou střechou o dvou výškových úrovních po obvodech ohraničených atikami.

Bude realizováno nové dvouramenné schodiště pro přístup do nového podlaží. Dále bude nastavena stávající výtahová šachta a dojde k výměně zařízení výtahu, který bude obsluhovat všechna podlaží. Nástavba objektu bude tvarově řešena jako ustupující dovnitř dispozice stávajícího objektu.

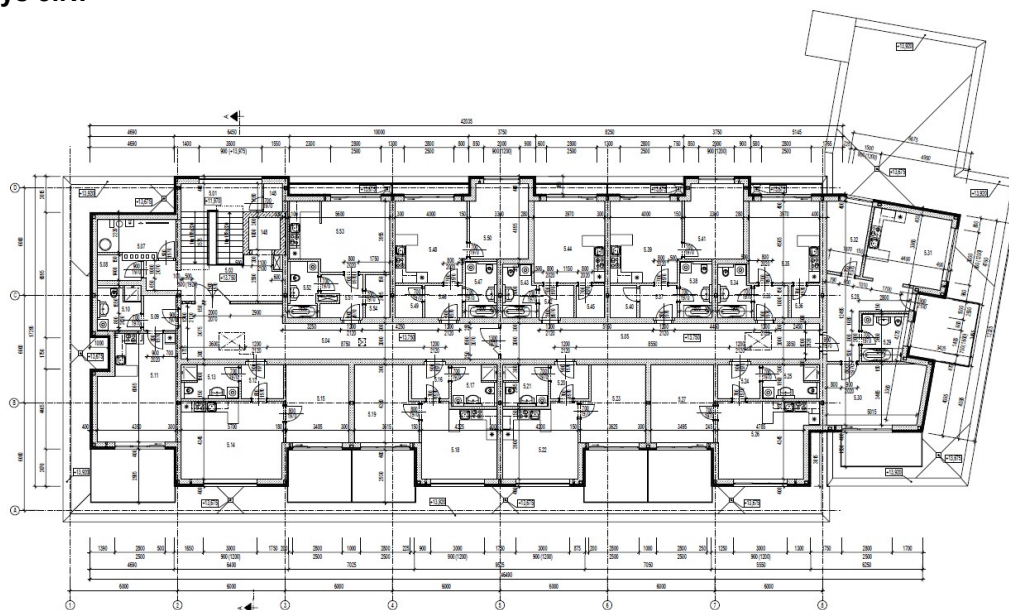
V rámci stavebního záměru dojde k *rekonstrukci* stávajících zpevněných ploch na pozemku stavebníka, kde budou vymezena nová odstavná stání pro nájemce, klienty nebo bytové jednotky nástavby. Objekt je již napojen na dopravní a technickou infrastrukturu, má vybudované oplocení i výjezd z pozemku.

Stavební a konstrukční řešení:

| Konstrukce | Provedení |
|------------------------------|--|
| 1. Základy vč. zemních prací | stávající objekt |
| 2. Svislé konstrukce | 1) stávající objekt 2) budoucí nástavba - jde o jednopodlažní ocelovou konstrukci nepravidelného půdorysu kotvenou ke stávajícímu objektu, svislé konstrukce nástavby budou řešeny jako sendvičové stěny ze sádkartonových desek na ocelovém roštu, obvodové stěny nástavby budou zatepleny minerální vlnou uvnitř sendvičové konstrukce stěny i vně obvodové stěny v provětrávané fasádě |
| 3. Stropy | mezi osami bude nastaveno komunikační jádro, které je tvořeno dvouramenným schodištěm s mezipodestou a výtahovou šachtou, schodišťová ramena, podesta a zákrytová deska výtahové šachty jsou navrženy jako prefabrikované, na úrovni stávající střechy budou nahrazeny celé stávající střešní panely novou prefabrikovanou podestou, která se uloží na liniové konzoly stávajících průvlaků, výtahová šachta bude dozděna z betonových tvarovek, zákrytová deska je navržena jako prefabrikovaná |
| 4. Krov, střecha | střešní konstrukce bude navržena jako systém ocelových profilů HEA 200 a IPE 200, na dvou místech mezi osou 2-3/D a 2-3/A jsou v podélném směru navrženy profily 2xU200(BOX), sklon střechy je 3,0 % s úžlabím na ose C, vodorovné konstrukce střechy budou tvořeny nosnými ocelovými profily se záklopem trapézovým plechem |
| 5. Krytiny střech | střešní plášť je tvořen jako jednoplášťová plocha střecha s tepelnou izolací PIR deskami, střešní krytina z šedozelené folie mPVC |
| 6. Klempířské konstrukce | veškeré viditelné klempířské prvky budou rovněž laděny do barvy antracit |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | stěny místností budou opatřeny finálním broušeným sádkartonářským tmelem a výmalbou, vnitřní malby budou provedeny v bílé barvě |
| 8. Úprava vnějších povrchů | fasáda nástavby je navržena jako zavěšená provětrávaná fasáda s plechovými kazetami ve dvou barevných provedeních (antracit a světlé šedá) |
| 9. Vnitřní obklady keramické | keramické |
| 10. Schody | schodiště bude tvořeno jako prefabrikované betonové s mezipodestou, tvořeno ocelovými nosníky s trapézovým plechem a betonovou záhlvkou |
| 11. Dveře | dveřní a okenní otvory budou z plastových profilů s povrchovou úpravou antracit, plně i prosklené. Vnitřní dveře ve společných prostorech budou dřevěné v ocelových zárubních s povrchovou úpravou antracit, plně i prosklené. Interiérové dveře v bytech budou dřevěné s dřevěnou obložkovou zárubní s povrchovou úpravou dub přírodní |
| 12. Vrata | nejsou |
| 13. Okna | výplně otvorů budou plastové v barevném provedení antracit |
| 14. Povrchy podlah | nášlapná vrstva podlah bude tvořena ve společných prostorách, koupelnách, WC – keramickou dlažbou, v obytných místnostech bytů bude nášlapná vrstva z lepeného vinylu |
| 15. Vytápění | vytápění je etážové plynové |
| 16. Elektroinstalace | vnitřní elektroinstalace budou provedeny pod omítkou stěn celoplastovými kabely s měděným jádrem |
| 17. Bleskosvod | ano |
| 18. Vnitřní vodovod | přípojka vody, plastové trubky |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastová |
| 20. Vnitřní plynovod | ano |
| 21. Ohřev teplé vody | teplá voda bude připravována lokálně v elektrických akumulacích zásobnících |
| 22. Vybavení kuchyní | ano |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | sprch. kouty, vany, umyvadla |
| 24. Výtahy | výtahová šachta bude provedena z tvárnice ztraceného bednění |
| 25. Ostatní | nejsou |

Nástavba 5.NP

Půdorys 5.NP



Legenda místností

| OZNAČENÍ | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | PODLAHA |
|--------------------------|-----------------|--------------------------|-------------|
| 5.01 | SCHODIŠTĚ | 18,20 | KER. DLAŽBA |
| 5.02 | DATOVÁ ROZVODNA | 1,67 | KER. DLAŽBA |
| 5.03 | CHODBA | 14,41 | KER. DLAŽBA |
| 5.04 | CHODBA | 41,52 | KER. DLAŽBA |
| 5.05 | CHODBA | 35,55 | KER. DLAŽBA |
| 5.07 | KOTELNA | 8,34 | KER. DLAŽBA |
| 5.08 | ROZVODNA NN | 3,10 | KER. DLAŽBA |
| PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM: | | 122,79 | |

Byt č. 1

| OZNAČENÍ | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | PODLAHA |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| 5.09 | ZADVERI | 3,54 | VINYL |
| 5.10 | KOUPELNA | 6,04 | KER. DLAŽBA |
| 5.11 | OBÝVACÍ POKOJ + KK | 24,23 | VINYL |
| PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM: | | 33,81 | |

Byt č. 2

| OZNAČENÍ | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | PODLAHA |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| 5.12 | ZÁDVEŘÍ | 4,51 | VINYL |
| 5.13 | KOUPELNA | 5,99 | KER. DLAŽBA |
| 5.14 | OBÝVACÍ POKOJ + KK | 24,62 | VINYL |
| 5.15 | LOŽNICE | 15,27 | VINYL |
| PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM: | | 50,39 | |

Byt č.3

| OZNAČENÍ | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | PODLAHA |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| 5.51 | ZÁDVEŘÍ | 5,07 | VINYL |
| 5.52 | KOUPELNA | 5,23 | KER. DLAŽBA |
| 5.53 | OBÝVACÍ POKOJ + KK | 21,05 | VINYL |
| 5.54 | SPIŽ | 3,25 | VINYL |
| PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM: | | 34,60 | |

Byt č.4

| OZNAČENÍ | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | PODLAHA |
|----------|-----------------|--------------------------|---------|
| 5.16 | ZÁDVEŘÍ | 3,99 | VINYL |

| | | | |
|--------------------------|--------------------|-------|-------------|
| 5.17 | KOUPELNA | 5,89 | KER. DLAŽBA |
| 5.18 | OBÝVACÍ POKOJ + KK | 17,16 | VINYL |
| 5.19 | LOŽNICE | 14,64 | VINYL |
| PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM: | | 41,68 | |

Byt č.5

| OZNAČENÍ | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | PODLAHA |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| 5.46 | ZADVERI | 3,78 | VINYL |
| 5.47 | KOUPELNA | 5,67 | KER. DLAŽBA |
| 5.48 | OBÝVACÍ POKOJ + KK | 17,92 | VINYL |
| 5.49 | SPIZ | 2,70 | VINYL |
| 5.50 | LOŽNICE | 13,51 | VINYL |
| PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM: | | 43,58 | |

Byt č.6

| OZNAČENÍ | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | PODLAHA |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| 5.20 | ZADVERI | 3,99 | VINYL |
| 5.21 | KOUPELNA | 5,89 | KER. DLAŽBA |
| 5.22 | OBÝVACÍ POKOJ + KK | 17,05 | VINYL |
| 5.23 | LOŽNICE | 14,64 | VINYL |
| PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM: | | 41,57 | |

Byt č. 7

| OZNAČENÍ | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | PODLAHA |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| 5.42 | ZADVEŘÍ | 3,42 | VINYL |
| 5.43 | KOUPELNA | 5,34 | KER. DLAŽBA |
| 5.44 | OBÝVACÍ POKOJ + KK | 18,03 | VINYL |
| 5.45 | SPIŽ | 2,88 | VINYL |
| PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM: | | 29,67 | |

Byt č.8

| OZNAČENÍ | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | PODLAHA |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| 5.20 | ZADVEŘÍ | 4,61 | VINYL |
| 5.25 | KOUPELNA | 5,99 | KER. DLAŽBA |
| 5.26 | OBÝVACÍ POKOJ + KK | 22,13 | VINYL |
| 5.27 | LOŽNICE | 15,33 | VINYL |
| PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM: | | 48,08 | |

Byt č.9

| OZNAČENÍ | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | PODLAHA |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| 5.37 | ZADVERI | 3,78 | VINYL |
| 5.38 | KOUPELNA | 5,67 | KER. DLAŽBA |
| 5.39 | OBÝVACÍ POKOJ + KK | 17,92 | VINYL |
| 5.40 | SPIŽ | 2,70 | VINYL |
| 5.41 | LOŽNICE | 13,51 | VINYL |
| PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM: | | 43,58 | |

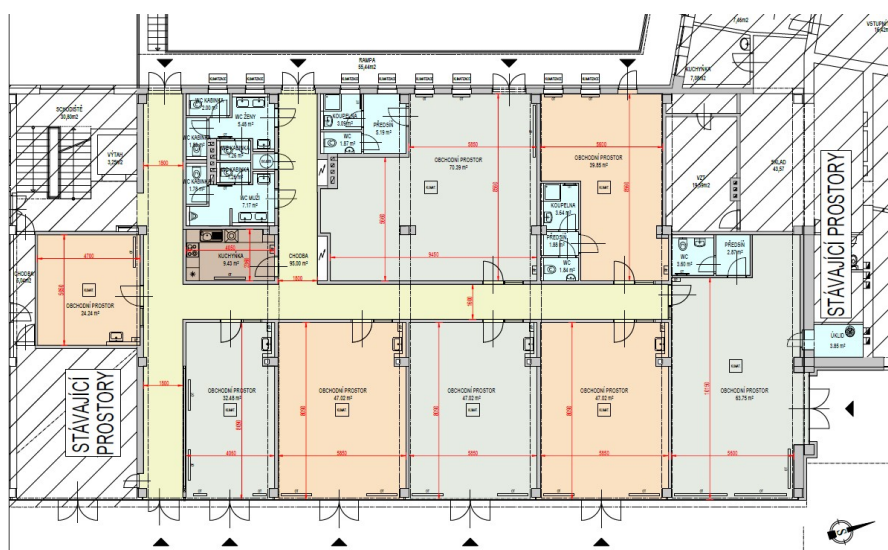
Byt č.10

| OZNAČENÍ | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | PODLAHA |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| 5.33 | ZADVERI | 3,42 | VINYL |
| 5.34 | KOUPELNA | 5,34 | KER. DLAŽBA |
| 5.35 | OBÝVACÍ POKOJ + KK | 18,02 | VINYL |
| 5.36 | SPIZ | 2,88 | VINYL |
| PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM: | | 29,66 | |

Byt č. 11

| OZNAČENÍ | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA (m ²) | PODLAHA |
|--------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| 5.20 | ZADVEŘÍ | 13,09 | VINYL |
| 5.29 | KOUPELNA | 6,35 | KER. DLAŽBA |
| 5.30 | LOŽNICE | 18,05 | VINYL |
| 5.31 | OBÝVACÍ POKOJ + KK | 17,41 | VINYL |
| 5.32 | LOŽNICE | 8,73 | VINYL |
| PLOCHA MÍSTNOSTI CELKEM: | | 63,63 | |

Stavební úpravy v 1.NP



Legenda místností

| OZNAČENÍ | NÁZEV MÍSTNOSTI | PLOCHA [m ²] | PODLAHA |
|--------------------------|------------------|--------------------------|-------------|
| 001 | OBCHODNÍ PROSTOR | 65.39 | KER. DLAŽBA |
| 001.1 | ÚKLID | 3.85 | KER. DLAŽBA |
| 001.2 | PŘEDSIN | 2.87 | KER. DLAŽBA |
| 001.3 | WC | 3.60 | KER. DLAŽBA |
| 002 | OBCHODNÍ PROSTOR | 47.91 | KER. DLAŽBA |
| 003 | OBCHODNÍ PROSTOR | 47.91 | KER. DLAŽBA |
| 004 | OBCHODNÍ PROSTOR | 47.91 | KER. DLAŽBA |
| 005 | OBCHODNÍ PROSTOR | 33.07 | KER. DLAŽBA |
| 006 | OBCHODNÍ PROSTOR | 23.74 | KER. DLAŽBA |
| 007 | OBCHODNÍ PROSTOR | 70.67 | KER. DLAŽBA |
| 007.1 | WC | 1.87 | KER. DLAŽBA |
| 007.2 | PŘEDSIN | 5.13 | KER. DLAŽBA |
| 007.3 | KOUPELNA | 3.09 | KER. DLAŽBA |
| 008 | OBCHODNÍ PROSTOR | 39.80 | KER. DLAŽBA |
| 008.1 | WC | 1.84 | KER. DLAŽBA |
| 008.2 | PŘEDSIN | 1.88 | KER. DLAŽBA |
| 008.3 | KOUPELNA | 3.64 | KER. DLAŽBA |
| 009 | KUCHYŇKA | 9.43 | KER. DLAŽBA |
| 010 | WC-ŽENY | 11.33 | KER. DLAŽBA |
| 011 | WC-MUŽI | 10.83 | KER. DLAŽBA |
| 012 | CHODBA | 96.09 | KER. DLAŽBA |
| PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM: | | 531.85 | |

3. Pozemky

Základní popis oceňovaných pozemků

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

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky v širším centru města, se kterými již dnes není možno obchodovat, byla jednotková cena převzata s údajů poskytovaných na stránkách dřívější České společnosti certifikovaných odhadců (www.csc.com.cz), kde bylo uvedeno, že jednotková cena stavebních pozemků v centrální a hlavní obchodní části města se pohybuje v rozmezí 4 000,00 Kč/m² - 10 000,00 Kč/m².

Vzhledem k celkové výměře pozemků a jejich poloze navrhujeme jednotkovou cenu, v námi řešeném případě, ve výši 7 000,00 Kč/m². Nástupce České společnosti certifikovaných odhadců majetku, a to Asociace certifikovaných odhadců (ACO), <http://www.acerto.cz/> ⇒ Ceny pozemků (Databáze cen pozemků je unikátní projekt, který nabízí odborné a laické veřejnosti hodnotná data o tržních cenách pozemků v celé ČR (s výjimkou měst, která mají schválenou cenovou mapu Ministerstvem financí). Databáze byla pravidelně aktualizována tržními odhady zpracovávanými certifikovanými odhací ČSCOM a podle jednotné metodiky ČSCOM byla data rovněž ověřována členy znaleckých výborů v jednotlivých okresech). Uvedená cenová data jsou staršího data, nicméně na základě našich aktuálních konzultací s místními znalci jsou stále akceptovatelná.

Obec JIHLAVA

| | Centrální a hlavní obchodní ulice | Převážně obytné budovy nebo budovy veřejného zájmu | Převážně rodinné domky | | | Převážně sídlištní zástavba | Převážně průmyslová nebo zemědělská zástavba | Převážně komerční obchodní zástavba | Převážně rekreační zástavba | Převážně lázeňská zástavba | Pozemky pro výstavbu rodinných domků |
|-----|-----------------------------------|--|------------------------|-------|-------|-----------------------------|--|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| | | | lepší | běžné | horší | | | | | | |
| Max | 10 000 | 2 200 | 2 200 | 1 800 | 1 600 | 2 200 | 1 500 | 6 000 | 350 | – | 2 200 |
| Min | 4 000 | 1 400 | 1 800 | 1 600 | 1 400 | 1 000 | 500 | 2 500 | 250 | – | 1 500 |

Zatřídění stavby pro účely ocenění

Stavba je zapsána v katastru nemovitostí jako Budova s číslem popisným: Jihlava [412317]; č.pop. 1683; objekt občanské vybavenosti. Takto je objekt i užíván. Rozhodnutí – stavební povolení, nabylo právní moci dne 04.02.2017 – stavební povolení na stavbu: „změna stávajícího čtyřpodlažního podsklepeného objektu s plochou střechou – občanské vybavenosti Žižkova 1863/13, Jihlava, pozemek p.č. st. 3440 katastrální úřad Jihlava, spočívajících ve stavebních úpravách, v provedení třípodlažní nástavby výtahové šachty na dvorní přízemní část budovy, v úpravách fasády (zateplení, výměna výplní otvorů) a ve výměně plynových kotlů“. Stavbu povolil: Stavební úřad Magistrátu města Jihlavy. Stavební povolení: č.j. MMJ/SÚ/4790/2017-MoH, nabylo právní moci dne 04.02.2017, termín dokončení: 31.12.2017. Objekt má charakter stavby občanské vybavenosti se způsobem využití: administrativní stavby.

Kolaudační souhlas vydal dne 14.05.2018: Stavební úřad Magistrátu města Jihlavy. Kolaudační souhlas: č.j. MMJ/SÚ/59334/2018-VoM.

Kolaudační souhlas k užívání stavby: „změna stávajícího čtyřpodlažního podsklepeného objektu s plochou střechou – občanské vybavenosti Žižkova 1863/13, Jihlava, na pozemku parc.č. st. 3440, katastrální území Jihlava, spočívajících ve stavebních úpravách, v provedení třípodlažní nástavby výtahové šachty na dvorní přízemní část budovy, v úpravách fasády (zateplení, výměna výplní otvorů) a ve výměně plynových kotlů – 1. dílčí část obsahuje: třípodlažní nástavba výtahové šachty, 2.NP – obchodní prostory, sociální zařízení (ženy, muži, invalidé), sklad. Úklidová místnost, komunikační prostory“.

Stavby občanského vybavení: budovy primárně sloužící ku prospěchu společnosti, jako jsou domy s pečovatelskou službou, vzdělávacích zařízení, sportovní haly, správní a administrativní objekty,

nákupní a obchodních centra apod. Stavby občanské vybavenosti můžeme rozdělit dle jejich budoucího využití, a to na:

- *stavby pro výchovu a vzdělání - školy, školky, jídelny,*
- *stavby cestovního ruchu a veřejného stravování - penziony, hotely, ubytovny, restaurace,*
- *stavby pro obchod a služby - obchodní centra, prodejny, salony, logistická centra,*
- *sportovní a tělovýchovné stavby – tělocvičny, herny, sportovní střediska,*
- *administrativní stavby - pro státní správu, výrobní i nevýrobní společnosti,*
- *zdravotnické stavby – lékárny, ordinace, zdravotní střediska, zdravotní centra,*
- *stavby s kulturním využitím – divadla, kina, společenská centra.*

Definice stavby občanské vybavenosti podle platné katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) v platném znění: „*Stavba pro služby, tělesnou výchovu a rekreaci, kulturu, zdravotnictví a sociální péči, předškolní zařízení, školství a učiliště, vědu a výzkum apod. [§ 2 odst. 1 písm. k) bod 3 zákona č. 183/2006 Sb.]*.“

Definice stavby občanské vybavenosti podle platného stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění - § 2 odst. 1 písm. k) bod 3 zákona č. 183/2006 Sb.: „*veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to: 3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.*“

C.3.9 Rozbor tržního prostředí – informativně pro porovnání růstu cen

Dopad pandemie koronaviru a války na Ukrajině na realitní trh v ČR

Pandemii covidu plynule nahradila válka na Ukrajině. Pandemie sice ovlivnila realitní trh, ale ve výsledku nepředstavovala žádné výraznější škody, protože zájem o investice nepolevil a ceny nemovitostí i nadále stoupaly. Zatím je problematickým zcela predikovat dopady tohoto konfliktu na český realitní trh, nicméně ekonomické ukazatele naznačují, že českou ekonomiku čeká stagflace a zdražování cen surovin a potravin. Se zvyšující se úrokovou sazbou začíná být méně dostupné hypoteční financování, řada lidí tak bude muset volit nájemní bydlení.

PRUŽKUM ARTN

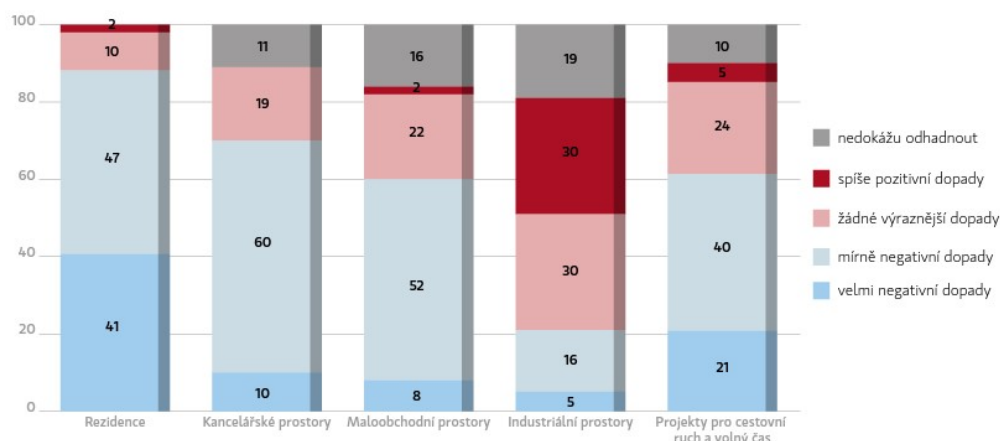
Jako každý rok i letos ARTN provedla při přípravě Trend Reportu průzkum trhu mezi panelem respondentů. Letošní situaci v jednotlivých tržních segmentech realitního trhu formují především tato čtyři hlavní témata:

1. dozvuk koronavirových opatření
2. válka na Ukrajině
3. energetická krize
4. rekordní inflace

V celkovém hodnocení trhu pak mezi odborníky rezonuje shoda na několika tématech a trendech, které lze očekávat: v obecné rovině to bude zvyšování cen nemovitostí a nájmu, u rezidenčních nemovitostí dochází navíc ke snížení jejich dostupnosti díky rostoucím sazbám hypoték.

Dále pak účastníci našeho průzkumu predikují propad trhu, a to jak v oblasti developmentu, tak u stavební výroby. Rostoucí stavební náklady i úrokové sazby se promítnou do většiny odvětví nemovitostního trhu a například v oblasti kanceláří lze čekat zpomalení poptávky po kancelářských prostorech. Dojde také ke stagnaci nových rezidenčních projektů, objeví se více nájemních projektů i jejich provozovatelů a investorů a předpokládáme také, že developeři rezidenčních projektů část svého portfolia změní na nájemní.

GRAF Dopady krize a přijatých opatření na realitní trh

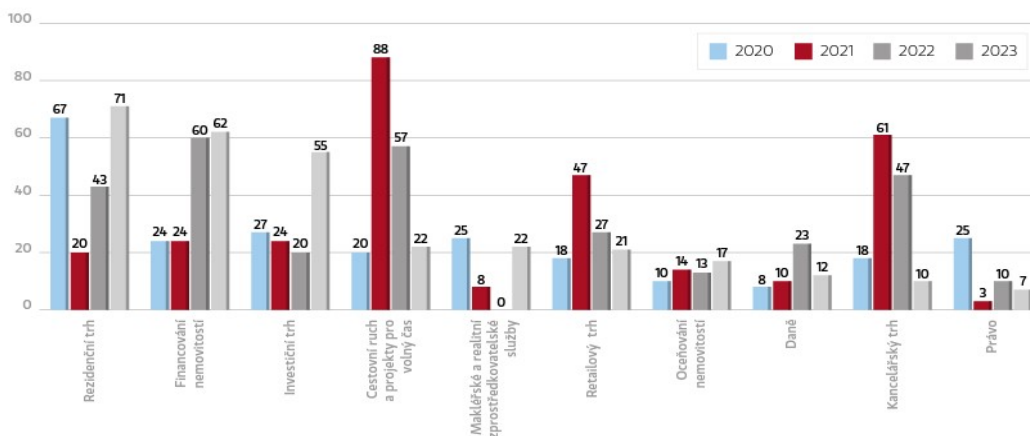


MAKROEKONOMICKÝ POHLED NA TRH

Podle lednového odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2022 zvýšil o 3,4 %, zatímco v roce 2021 vzrostl o více než 6 %. Pro roky 2023 a 2024 MMF prognózuje mírně slabší hodnoty než pro loňský rok, přičemž vyspělé země, do nichž řadí MMF i Českou republiku, by měly růst dosti pomalu (1,2 a 1,4 %). HDP České republiky se za celý rok 2022 podle lednového odhadu ČSÚ zvýšil o 2,5 %, když v roce 2021 vzrostl o 3,5 %. Lednová prognóza ČNB počítá s tím, že v roce 2023 reálný HDP nepatrně klesne (-0,3 %), ale napřesrok se růst HDP obnoví, a to na 2,2 % i díky oživení spotřeby a investic.

Dynamika stavu bankovních úvěrů soukromého sektoru v ČR v průběhu loňského roku postupně zpomalovala, i když úvěrování sektoru nefinančních podniků dočasně zesílilo zejména v důsledku poskytování úvěrů firmám z oblasti energetiky. Citelný pokles dynamiky zaznamenal celkový objem úvěrů na bydlení, jehož meziroční růst ke konci roku jen mírně překročil 6 %. Lze předpokládat, že s ohledem na setrvávání úrokových sazeb na zvýšených úrovních a nepřilíh přiznivému hospodářskému výhledu zůstane úvěrová dynamika poměrně nízká i v roce 2023.

GRAF Očekávané oblasti největších změn v letech 2023–2024



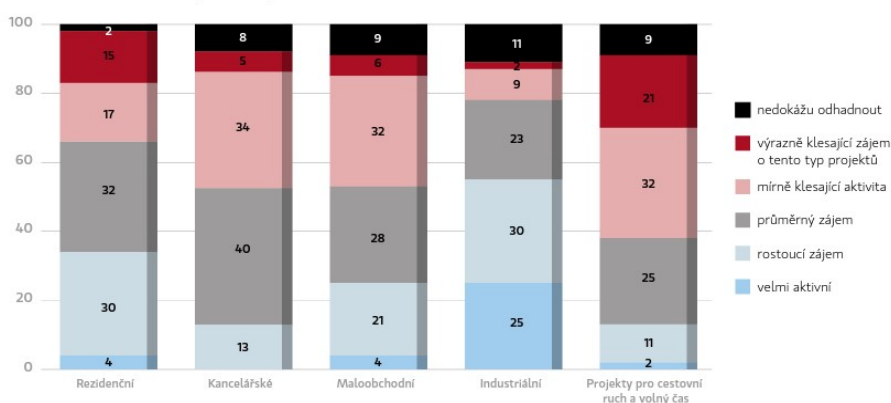
TRH INVESTIC

„Rok 2022 měl být pro investiční trh prvním pocovidovým rokem s velkými očekáváním, ale geopolitický vývoj a zejména pak blízkost války na Ukrajině vzbudila u mnohých potenciálních investorů obavy. Ty sice byly s postupující dobou trvání konfliktu mírně otupeny, ale i tak poptávku po koupi nemovitostí, zejména ze strany zahraničních investorů, ovlivnily. Opět se projevila síla domácího kapitálu, a to jak institucionálního, tak privátního. Domácí investoři trhu věří, orientují se na něm a aktivně vyhledávají příležitosti,“ komentuje Zdenka Klapalová.

Za celý rok 2022 evidujeme prodeje komerčních nemovitostí v hodnotě 2,03 miliardy eur, tedy téměř 50 miliard korun. Stejně jako v roce předešlém je tu však jedno „ale“: stále častějším trendem je převod nemovitostí v rámci portfolií firem, které jsou na vrcholné úrovni zastřešeny stejnou vlastnickou strukturou.

„Český trh je také aktuálně ovlivněn nedostatkem kvalitních investičních produktů. To je dáno jednak nedostatečnou výstavbou a jednak skutečností, že majitelé zatím nemají důvod akceptovat korekci yieldů, ke které v některých segmentech dochází. Ceny trofejních a prvotřídních investičních nemovitostí cenu drží,“ doplňuje Zdenka Klapalová.

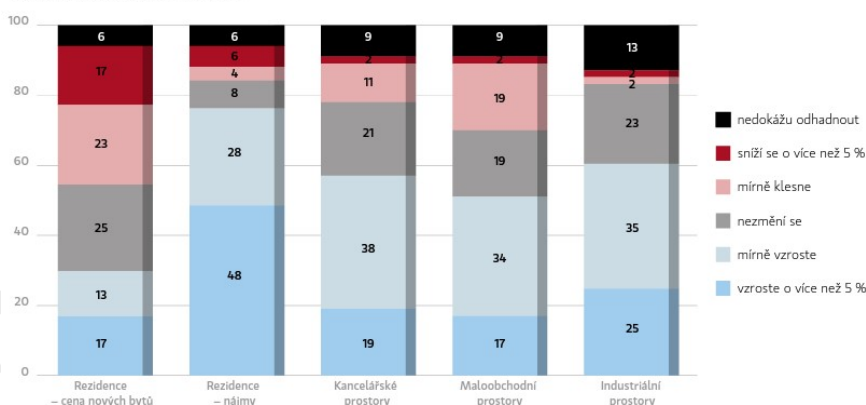
GRAF Atraktivita nemovitostí pro investory



TURBULENCE NA TRHU BYDLENÍ

Vývoj rezidenčního trhu v roce 2022 silně kontrastoval s předchozím rokem 2021, který byl v mnoha ohledech rekordní. Během covidového období se lidé právem obávali budoucí inflace a znehodnocení svých úspor a zároveň panovaly příznivé podmínky na hypotečním trhu. To vedlo v roce 2021 k enormní poptávce po bytech a dramatickému růstu jejich cen, což následně vedlo ke snížení jejich nabídky a vysokému objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji rezidenčního trhu a jisté stabilizaci po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina roku byla i přes mírné zpomalení trhu stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá polovina roku zaznamenala zabrzdění až následnou stagnaci růstu cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celém vývoji rezidenčního trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísná pravidla pro poskytnutí hypoték, tedy jevy, které společně způsobily nedostupnost hypotéky pro podstatnou část střední třídy.

GRAF Předpokládaný vývoj nájemného

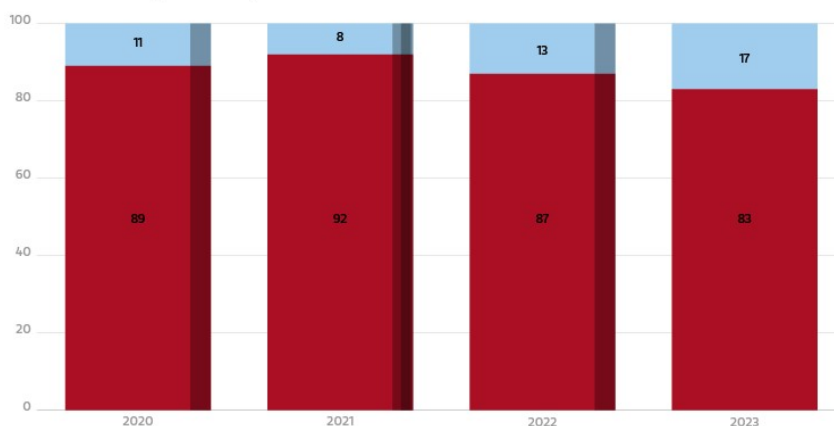


Další veličinou, která trh s bydlením v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině. Právě výše zmíněné události stojí za tím, že loňské prodeje dosáhly nejnižší hodnoty od roku 2011. „Nejvýraznějším problémem českého trhu je špatná legislativa a vysoká míra korupce na obcích, která omezuje počet projektů, jež se dostávají do prodeje. Tento problém bude přetrvávat, pokud se nepodaří prosadit funkční znění nového stavebního zákona. Tomu ale bohužel nyní nic nenavádí. Ceny nových bytů v Praze jsou dvojnásobné proti srovnatelným trhům, jako je třeba polská Varšava. Ekonomická krize je sice dočasně srazí, ale z dlouhodobého hlediska je k jejich stabilizaci na úrovni přijatelné pro střední a vyšší příjmovou skupinu potřebná právě změna fungování státu, čemuž má přispět nový stavební zákon,“ říká Marcela Fialková z UDI Group.

„Byť by si to mnozí přáli, dlouhodobě nelze očekávat pokles cen nové výstavby v rezidenčním segmentu. Náklady developmentu rostou, zdražují se všechny vstupy, což je dané mimo jiné požadavky na technologickou úroveň a udržitelnost projektů. Developeři tedy nemají prostor pro snižování prodejních cen. Oživení prodejů nastane s postupným poklesem úrokových sazeb. Vekou změnu

rovněž zaznamená rozvoj projektů určených pro kvalitní nájemní bydlení. „Zájem institucionálních investorů se zaměřuje čím dál více právě na projekty nájemního bydlení. Například ve Velké Británii představuje tento segment třetí nejvyhledávanější sektor a tvoří tak podstatný podíl investic do komerčních nemovitostí," doplňuje Zdenka Klapalová.

GRAF Atraktivnost nákupu nemovitostí jako investice



EXTERNÍ PROSTŘEDÍ A SVĚTOVÁ EKONOMICKÁ AKTIVITA

Světová ekonomika začala v průběhu roku 2022 opět zpomalovat v důsledku značného geopolitického napětí, doznívání důsledků pandemie a výrazného nárůstu inflace, vedoucího ke zpříšňování měnových politik. Na počátku letošního roku sice obavy ze silné recese začaly polevovat, nicméně vyhlídky pro letošní a příští rok zůstávají spíše nepříznivé.

Tabulka č 1 zachycuje průměry z lednového reprezentativního přehledu odhadů vývoje HDP od světových analytiků pro Loňský rok a jejich prognózy pro roky 2023 a 2024.

TABULKA 1 Vývoj a výhledy světové ekonomické aktivity (meziroční tempa růstu reálného HDP v %)

| | CZ | EA | SK | DE | UK | PL | EE | RU | US | LA | AP | CN |
|------|-----|-----|-----|------|------|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|
| 2022 | 2,5 | 3,3 | 1,6 | 1,8 | 4,2 | 4,9 | 0,3 | -3,1 | 2,0 | 3,5 | 3,3 | 2,9 |
| 2023 | 0,0 | 0,0 | 0,7 | -0,5 | -1,0 | 0,8 | 0,1 | -2,6 | 0,3 | 1,1 | 3,7 | 4,6 |
| 2024 | 2,8 | 1,2 | 2,7 | 1,4 | 0,6 | 3,0 | 2,6 | 1,2 | 1,1 | 2,0 | 4,1 | 5,3 |

Pozn.: CZ – Česká republika, EA – eurozóna, SK – Slovensko, DE – Německo, PL – Polsko, EE – 27 zemí střední a východní Evropy vč. členských zemí EU, RU – Rusko, US – USA, LA – 18 zemí Latinské Ameriky s výjimkou Venezuely, AP – 16 zemí asijského a pacifického regionu včetně Japonska, CN – Čína.

ZDROJ: CONSENSUS FORECAST, LEDEN 2023

DOMÁCÍ MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ A JEHO VÝHLED

Pro růst domácí ekonomiky je zásadní vývoj ve vnějším prostředí. Výhledy, ze kterých vycházela lednová prognóza ČNB, předpokládaly, že tempo růstu efektivního ukazatele HDP v eurozóně letos poroste pouze o 0,5 % a v roce 2024 pak o 1,5 %. Lednová prognóza ČNB předpokládá, že první polovina letošního roku bude ve znamení meziročního poklesu české ekonomiky (Tabulka č.2). Ten bude odrážet především propad spotřeby domácností spolu s útlumem investiční aktivity. Míra inflace počátkem letošního roku opětovně vzroste zejména v důsledku zdražení elektrické energie. Cenový růst nicméně bude následně rychle zpomalovat pod vlivem slábnoucích zahraničních i domácích nákladových tlaků a ve druhé polovině letošního roku se sníží na jednociferné hodnoty. Ekonomická aktivita se pak začne společným působením domácích i zahraničních podmínek postupně ožивovat.

TABULKA 2 Lednová prognóza ČNB (v %)

| | HDP | Inflace | 3M PRIBOR | Kurz | Mzdy | Nezaměstnanost | Běžný účet |
|------|------|---------|-----------|------|------|----------------|------------|
| 2022 | 2,5 | 15,1 | 6,3 | 24,6 | 6,5 | 2,4 | -1,9 |
| 2023 | -0,3 | 10,8 | 7,0 | 24,5 | 8,5 | 2,7 | 1,3 |
| 2024 | 2,2 | 2,1 | 4,8 | 24,6 | 6,9 | 3,3 | 2,6 |

Pozn.: HDP – reálný hrubý domácí produkt (meziroční růst v %); inflace – růst spotřebitelských cen (v %, průměr); 3M PRIBOR – 3měsíční sazba peněžního trhu (v %, průměr); Kurz – měnový kurz CZK/EUR, průměr; mzdy – průměrná nominální mzda (mzr. růst v %, průměr); nezaměstnanost – obecná míra nezaměstnanosti (v %, průměr); běžný účet – podíl salda běžného účtu platební bilance na HDP (v %).

ZDROJ: ZPRÁVA O MĚNOVÉ POLITICE – ZIMA 2023, ČNB.

REZIDENČNÍ TRH

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina loňského roku byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celkovém vývoji trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísnější pravidla pro poskytování hypoték, tedy jevy, které společně způsobily jejich nedostupnost pro podstatnou část střední třídy. Další události, která trh v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině. Právě výše zmíněné události stojí za skutečností, že se loni prodalo nejméně nových bytů od roku 2011.

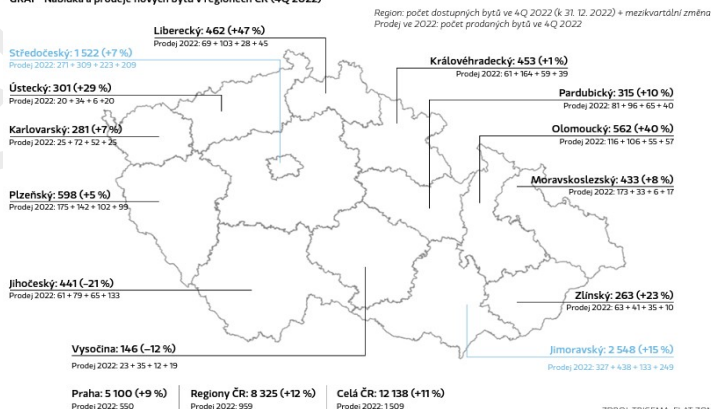
REGIONY

V regionech se za celý loňský rok prodalo 4 917 nových bytů, tedy o téměř o 49 % méně než v roce 2021. Dominantními trhy s nabídkou nad 1 000 bytů byly Středočeský a Jihomoravský kraj, ostatní kraje se svou nabídkou pohybovaly v rozmezí 200-500 bytů. Totéž v jiném měřítku platilo i pro poptávku, které vévodil Jihomoravský a Středočeský kraj, následovaný s velkým odstupem krajem Plzeňským.

Ve roce 2022 nabídkové ceny nových bytů v regionech stouply meziročně o zhruba 4,2 % na 100 255 Kč/m². Prodejní ceny meziročně vzrostly o zhruba 7,7 % a v posledním čtvrtletí roku zůstaly na hodnotě 100 692 Kč/m².

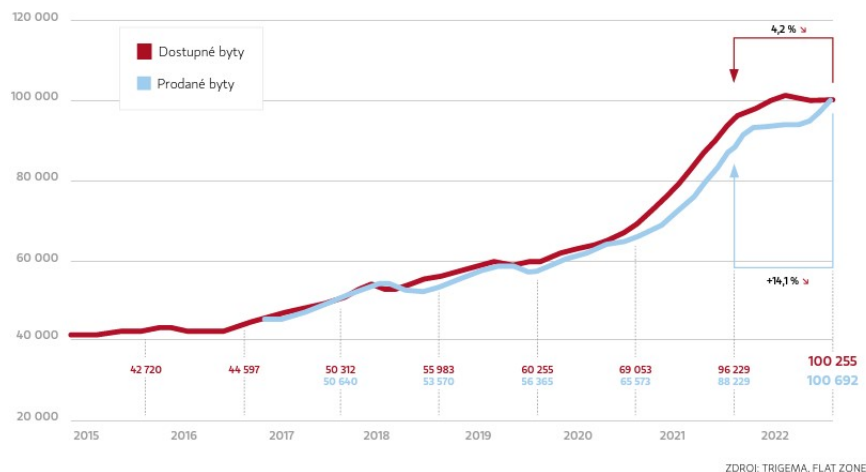
Prodeje nových bytů v regionech stejně jako na pražském trhu zaznamenaly propad, meziročně téměř poloviční. Důvody jsou i na regionálním trhu zřejmé a totožné s pražskými poměry - hledejme za nimi vysoké sazby, nedostupnost hypoték a obavy z ekonomického vývoje. Stejně jako na pražském trhu i na tom regionálním ceny bytů stále ještě mírně rostly, prodejní meziročně o zhruba 7,7 %, nabídkové o 4,2%.

GRAF Nabídka a prodej nových bytů v regionech ČR (4Q 2022)



Nejvíce bytů se v loňském roce tradičně prodalo v Jihomoravském kraji a Středočeském kraji. Průměrná cena prodaného bytu v regionech se ke konci loňského roku pohybovala okolo 100 692 Kč/m², tedy okolo 6 mil. Kč. Nejdraž bylo z pohledu regionů v Jihomoravském a Středočeském kraji, následoval kraj Jihočeský a Liberecký.

GRAF Vývoj průměrné jednotkové ceny v regionech ČR (2015–2022)



K závěru roku 2022 bylo v regionální nabídce 8 325 nových bytů, což představuje meziroční nárůst o 74,6 %. Opět je ale třeba si uvědomit, že jde o srovnání s extrémně silným postcovidovým rokem 2021. Nejvyšší nabídka nových bytů byla v průběhu roku 2022, stejně jako v loňském roce, ve Středočeském a Jihomoravském kraji, včetně Brna. V Jihomoravském kraji přesáhla nabídka 2 540 bytů, ve Středočeském to bylo 1 522 nových bytů. S velkým odstupem následoval kraj Plzeňský se 598 byty v nabídce a Olomoucký se 562 byty v nabídce.

KANCELÁŘSKÝ TRH

I přes mírný nárůst výstavby se objem dokončených prostor drží pod dlouhodobým průměrem. Míra neobsazenosti se stabilizovala na 7,7 %. Mírný růst nájemného se zastavil.

OBJEM PROSTOR A NOVÁ VÝSTAVBA

Na konci loňského roku narostl objem moderních kancelářských ploch v Praze na 3,8 mil. m². Oproti předchozímu roku je to nárůst jen o 75 400 m² dokončených během roku, což je sice v meziročním srovnání o 30 % více, ale ve srovnání s dlouhodobým průměrem jde stále o velmi nízké číslo. Na druhou stranu tento relativně malý objem dokončených prostor přispěl ke stabilizaci míry neobsazenosti v průběhu roku.

Dopad inflace na výstavbu nových prostor bude znatelný. Nárůst nákladů a yieldů povede pravděpodobně k dalšímu poklesu nabídky.

To by ve střednědobém horizontu mohlo vést k nárůstu nájmu v tomto segmentu.

PRŮZKUM TRHU

ARTN na začátku roku 2023 realizovala komplexní průzkum realitního trhu v České republice. Jeho cílem je především získat objektivní pohled na vývoj na českém trhu nemovitostí včetně aktuálních trendů. Dotazníkového šetření se zúčastní celá řada aktivních expertů, mezi respondenty byli významně zastoupeni členové asociace.

Výše uvedený text rozbor tržního prostředí uvádíme pouze pro informaci.

V tomto posudku uvažujeme s cenovým nárůstem ve výši 3% meziročně (který, z dlouhodobého hlediska, v podstatě koresponduje s poklesem/ růstem HDP v posledních letech), nejedná se totiž o běžné stavební pozemky a budovy pro bydlení, které kopírují turbulenci bytového realitního trhu a změny úrokových sazeb úvěrů pro bydlení.

D. POSUDEK

OCENĚNÍ POZEMKŮ A STAVEB

D.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

D.1.1 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. 1.2 Ocenění Metodou nákladovou (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 zjištělná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů (THU) z publikací, resp. programů bývalého 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 přepočtení 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,
 - 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.

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).

Ocenění nákladovým přístupem

1. Věcná hodnota staveb

Jedná se o stav, který odpovídá situaci po provedení samotného revitalizačního procesu na objektu (obnovení a oživení staré stavby v roce 2018) a přestavby kanceláří v jižní části objektu ve 3.NP na byt č.1 o velikosti 103,10 m² a ve 4.NP přestavba kanceláří v jižní části objektu na 2 bytové jednotky. Byt č. 2 o velikosti 57,90m² a byt č.3 o velikosti 66,80m². Zastavěná plocha a užitná plocha objektu zůstává stejná beze změn.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Užitná plocha podlaží |
|---------------|-------------------------|-----------------------|
| 1.PP | 1 007,25 m ² | 784,20 m ² |
| 1.NP | 1 428,34 m ² | 912,25 m ² |
| 2.NP | 1 210,65 m ² | 791,05 m ² |
| 3.NP | 1 210,65 m ² | 844,48 m ² |
| 4.NP | 1 210,65 m ² | 863,85 m ² |

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Budova § 12: | F. budovy administrativní |
| Svislá nosná konstrukce: | montovaná z dílců betonových tyčových |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 122 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|---------|--|---|-------------------|
| 1.PP | 42,50*23,70 | = | 1 007,25 |
| 1.NP | 50,25*22,30+10,80*17,70+12,80*(7,72+10,50)/2 | = | 1 428,34 |
| 2.NP | (53,25+50,25)*0,5*22,30+7,6*7,45 | = | 1 210,65 |
| 3.NP | (53,25+50,25)*0,5*22,30+7,6*7,45 | = | 1 210,65 |
| 4.NP | ((53,25+50,25)*0,5*22,30+7,6*7,45) | = | 1 210,65 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------|-------------------------|---------------|----------|
| 1.PP | 1 007,25 m ² | 3,35 m | 3 374,29 |

| | | | |
|--------|-------------------------------|--------|------------------|
| 1.NP | 1 428,34 m ² | 3,45 m | 4 927,77 |
| 2.NP | 1 210,65 m ² | 3,30 m | 3 995,15 |
| 3.NP | 1 210,65 m ² | 3,30 m | 3 995,15 |
| 4.NP | 1 210,65 m ² | 3,30 m | 3 995,15 |
| Součet | 6 067,54 m² | | 20 287,51 |

| | | | |
|--|-------|----------------------|---------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 20 287,51 / 6 067,54 | = 3,34 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 6 067,54 / 5 | = 1 213,51 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---------|---|---|-------------------------|
| základy | (42,50*23,70)*0,80*0,20 | | 161,16 m ³ |
| 1.PP | (42,50*23,70)*(3,35) | = | 3 374,29 m ³ |
| 1.NP | (50,25*22,30+10,80*17,70+12,80*(7,72+10,50)/2)*(3,45) | = | 4 927,78 m ³ |
| 2.NP | ((53,25+50,25)*0,5*22,30+7,6*7,45)*(3,30) | = | 3 995,13 m ³ |
| 3.NP | ((53,25+50,25)*0,5*22,30+7,6*7,45)*(3,30) | = | 3 995,13 m ³ |
| 4.NP | ((53,25+50,25)*0,5*22,30+7,6*7,45)*(3,30) | = | 3 995,13 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|--------------------------|
| základy | PP | 161,16 m ³ |
| 1.PP | PP | 3 374,29 m ³ |
| 1.NP | NP | 4 927,78 m ³ |
| 2.NP | NP | 3 995,13 m ³ |
| 3.NP | NP | 3 995,13 m ³ |
| 4.NP | NP | 3 995,13 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 20 448,62 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|--|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové pasy izolované | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | ŽB skelet s masivní vyzdívkou | S | 100 |
| 3. Stropy | ŽB panelové | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | plochá | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | asfaltové pásy | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | nová zateplená fasáda + prosklená fasáda | N | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | železobetonové montované s běžným povrchem | S | 100 |
| 11. Dveře | hladké plné dveře, prosklené | S | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | plastová | N | 100 |
| 14. Povrchy podlah | terazzo, PVC, keramická dlažba (nové podlahy) | S | 100 |
| 15. Vytápění | ústřední (plynové) nové kondenzační kotle 10ks, každý o výkonu 20kW; na každém podlaží jsou osazeny dva kotle, každý bude vytápět část budovy; teplota je řízena teplotním čidlem umístěným na fasádě objektu. | S | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná, třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | bleskosvod | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | plastové trubky, rozvod studené a teplé vody | S | 100 |

| | | | |
|-----------------------------|---|---|-----|
| 19. Vnitřní kanalizace | plastické potrubí, odkanalizování od všech zařízovacích předmětů | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | rozvod zemního plynu | S | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | kombinované s UT | S | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla | S | 100 |
| 24. Výtahy | nákladní výtah | S | 100 |
| 25. Ostatní | požární hydranty | S | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |
| 27. Kogenerace 50kW | cena/ odhad - rozpočet nákladů na rekonstrukci a výstavbu obchodní galerie | A | 100 |
| 28. Osobní výtah | osobní výtah - Rozpočet nákladů na rekonstrukci a výstavbu obchodní galerie | A | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 17,40 | 100 | 1,00 | 17,40 |
| 3. Stropy | S | 9,30 | 100 | 1,00 | 9,30 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | N | 3,30 | 100 | 1,54 | 5,08 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 10. Schody | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 11. Dveře | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | N | 5,20 | 100 | 1,54 | 8,01 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 15. Vytápění | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,70 | 100 | 1,00 | 5,70 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,20 | 100 | 1,00 | 0,20 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 |
| 25. Ostatní | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 27. Kogenerace 50kW | A | 1,07 | 100 | 1,00 | 1,07 |
| cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i) | | | | | |
| 1 440 000,00 / (20 287,46 * 2 807,- * 0,9930 * 0,9254 * 0,9287 * 1,1000 * 2,4890) = 1,07 | | | | | |
| 28. Osobní výtah | A | 0,86 | 100 | 1,00 | 0,86 |
| cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i) | | | | | |
| 1 150 420,00 / (20 287,46 * 2 807,- * 0,9930 * 0,9254 * 0,9287 * 1,1000 * 2,4890) = 0,86 | | | | | |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 106,52 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0652 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

| Konstrukce, vybavení | OP | Část | K | UP | PP | St. | Živ. | Opot. | Opot. z |
|----------------------|----|------|---|----|----|-----|------|-------|---------|
|----------------------|----|------|---|----|----|-----|------|-------|---------|

| | | [%] | [%] | | [%] | [%] | | | části | celku |
|------------------------------|---|-------|--------|------|-------|-------|----|-----|-------|---------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 8,20 | 100,00 | 1,00 | 8,20 | 7,70 | 48 | 200 | 24,00 | 1,8480 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 17,40 | 100,00 | 1,00 | 17,40 | 16,34 | 48 | 120 | 40,00 | 6,5360 |
| 3. Stropy | S | 9,30 | 100,00 | 1,00 | 9,30 | 8,73 | 48 | 120 | 40,00 | 3,4920 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,30 | 100,00 | 1,00 | 7,30 | 6,86 | 48 | 120 | 40,00 | 2,7440 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,10 | 100,00 | 1,00 | 2,10 | 1,97 | 48 | 60 | 80,00 | 1,5760 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,56 | 4 | 60 | 6,67 | 0,0374 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 13,00 | 1,00 | 0,90 | 0,84 | 4 | 60 | 6,67 | 0,0560 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 87,00 | 1,00 | 6,00 | 5,63 | 2 | 60 | 3,33 | 0,1875 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | N | 3,30 | 100,00 | 1,54 | 5,08 | 4,77 | 4 | 50 | 8,00 | 0,3816 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,80 | 13,00 | 1,00 | 0,23 | 0,22 | 2 | 40 | 5,00 | 0,0110 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,80 | 87,00 | 1,00 | 1,57 | 1,47 | 4 | 40 | 10,00 | 0,1470 |
| 10. Schody | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 2,72 | 48 | 200 | 24,00 | 0,6528 |
| 11. Dveře | S | 3,10 | 13,00 | 1,00 | 0,40 | 0,38 | 2 | 70 | 2,86 | 0,0109 |
| 11. Dveře | S | 3,10 | 87,00 | 1,00 | 2,70 | 2,53 | 4 | 50 | 8,00 | 0,2024 |
| 13. Okna | N | 5,20 | 100,00 | 1,54 | 8,01 | 7,52 | 4 | 70 | 5,71 | 0,4294 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,20 | 13,00 | 1,00 | 0,42 | 0,39 | 2 | 50 | 4,00 | 0,0156 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,20 | 87,00 | 1,00 | 2,78 | 2,61 | 4 | 30 | 13,33 | 0,3479 |
| 15. Vytápění | S | 4,20 | 100,00 | 1,00 | 4,20 | 3,94 | 4 | 40 | 10,00 | 0,3940 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,70 | 100,00 | 1,00 | 5,70 | 5,35 | 4 | 40 | 10,00 | 0,5350 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,28 | 4 | 40 | 10,00 | 0,0280 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,00 | 11 | 40 | 27,50 | 0,8250 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 2,91 | 9 | 50 | 18,00 | 0,5238 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,20 | 100,00 | 1,00 | 0,20 | 0,19 | 4 | 30 | 13,33 | 0,0253 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 | 1,60 | 4 | 30 | 13,33 | 0,2133 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,00 | 13,00 | 1,00 | 0,39 | 0,37 | 2 | 30 | 6,67 | 0,0247 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,00 | 87,00 | 1,00 | 2,61 | 2,45 | 4 | 30 | 13,33 | 0,3266 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100,00 | 1,00 | 1,40 | 1,31 | 4 | 50 | 8,00 | 0,1048 |
| 25. Ostatní | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 5,54 | 4 | 80 | 5,00 | 0,2770 |
| 27. Kogenerace 50kW | | 1,08 | 100,00 | 1,00 | 1,08 | 1,01 | 2 | 40 | 5,00 | 0,0505 |
| 28. osobní výtah | | 0,86 | 100,00 | 1,00 | 0,86 | 0,81 | 2 | 40 | 5,00 | 0,0405 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 22,0 % |

Ocenění

| | | |
|---|---|--------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³): | = | 2 807,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9930 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9254 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9287 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 1,0652 |
| Polohový koeficient (obdoba VRN, ve výši 10%): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4890 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 6 986,27 |
| Plná cena: 20 448,62 m ³ * 6 986,27 Kč/m ³ | = | 142 859 580,45 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 22,0 % /100) | * | 0,780 |
| Ocenění objektu – věcná hodnota | = | 111 430 472,75 Kč |
| Zaokrouhлено | | 111 400 000,00 Kč |

2. Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

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

Porovnávací metoda - komerční pozemky**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky v širším centru města, se kterými dnes již není možno obchodovat, byla jednotková cena převzata s údajů poskytovaných na stránkách www.cscom.cz (www.acerto.cz), kde je uvedeno, že jednotková cena stavebních pozemku v centrální a hlavní obchodní části města se pohybuje v rozmezí 5 000,-Kč/m² až 12 000,-Kč/m². Vzhledem k celkové výměře pozemků a jejich poloze navrhuje jednotkovou cenu ve výši 9 000,- Kč/m².

Stanovení tržní hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra m ² | Jednotková cena Kč/m ² | Vlastnický podíl | Celková cena pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 3440 | 1 327 | 9 000 | 1 / 1 | 11 943 000 |
| ostatní plocha | 3446/1 | 1 083 | 9 000 | 1 / 1 | 9 747 000 |
| ostatní plocha | 3447/2 | 8 | 9 000 | 1 / 1 | 72 000 |
| Celková výměra pozemků: | | 2 418 | | Hodnota pozemků celkem: | 21 762 000 |

REKAPITULACE OCENĚNÍ**Věcná hodnoty hlavní stavby**

| | |
|---------------|-------------------|
| Hlavní stavba | 111 400 000,00 Kč |
|---------------|-------------------|

Hodnota pozemků

| | |
|---------|------------------|
| Pozemky | 21 762 000,00 Kč |
|---------|------------------|

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Věcná hodnota | 133 162 000,00Kč |
|----------------------|-------------------------|

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Věcná hodnota - zaokrouhlení | 133 200 000,00Kč |
|-------------------------------------|-------------------------|

| | |
|------------------------|------------------|
| z toho hodnota pozemku | 21 762 000,00 Kč |
|------------------------|------------------|

D.1.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného výpočtu, jsme dospěli k názoru, že věcná hodnota vybraného majetku společnosti e-Finance, a.s. - pozemku parc.č. 3440, k.ú. Jihlava, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti č.pop./č.or. 1683/13, k.ú. Jihlava a pozemků parc.č. 3446/1 a 3447/2, k.ú. Jihlava, vše včetně všech součástí a příslušenství činí 133 200 000,00 Kč.

| | |
|--|--------------------------|
| Výsledná věcná hodnota činí, zaokrouhleně | 133 200 000,00 Kč |
|--|--------------------------|

Ceny jsou uvedeny bez DPH.

D.2 PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

D.2.1 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 vstupních podkladů od objednatele posudku o ekonomických aspektech pro výnosovou metodu a byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

D.2.2 Ocenění Metodou výnosovou

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

Touto metodou se stanovuje zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos ze závodu (nemovitě věci).

Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitých věcí, pojištění budov ap. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce

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

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

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

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

Názvoslovní

Úroková míra
též *úroková sazba,*
míra kapitalizace

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

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

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

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

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

Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu celé nemovité věci, tzn. pozemku plus stavby. Pokud by bylo třeba vypočítat pouze výnosovou hodnotu stavby, je třeba započítat do výdajů i přiměřený nájem za pozemek.

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

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

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

resp. pro setinnou úrokovou míru

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

Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

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

Výnosová hodnota

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

Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovité věci, daň z nemovité věci, pojištění ap. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota C_v vypočte podle vzorce

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

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

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

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

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

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

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

Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitých věcí

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

Pojištění stavby

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

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

Opravy a údržba

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

Správa nemovité věci

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

Je nutno například provádět:

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

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

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

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

Amortizace – neužije se v tomto posudku

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

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

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

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

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

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

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

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

q ... úročitele (q = 1 + i)

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

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

Vstupy pro výpočet

1) Přehled pronajímaných ploch a výnosů z nich

Ve výpočtu jsou uvažovány podklady a informace týkající se pronajímaných ploch a výnosů z nich, které byly převzaty ze strany zadavatele znaleckého posudku.

Některé plochy jsou pronajaty již od roku od 2020, pak v rámci výnosové metody ocenění vycházíme ze současných aktuálních nájmu, které nám doložil zadavatel posudku, a to v rozpětí 1 000,00 – 2 760,00 Kč/m²/rok. Nebytové prostory, sklady a kanceláře v rozmezí 1 000 – 1 200,00 Kč/m²/rok;

Galerie je pronajata ve výši 2 759,70 Kč/m²/rok a bytové prostory jsou v současné době pronajaty jiným subjektům v závislosti na velikosti obytné místnosti ve výši 5 700,00 – 8 700,00 Kč/měs., vše bez DPH.

V rámci spolupráce jsme oslovili kolegy ze společnosti FINEKO, spol. s r.o., realitní a oceňovací kancelář, se sídlem Matky Boží 11, PSČ 586 01, Jihlava. Společnost je zapsána v OR, vedeného u Krajského soudu v Brně; oddíl C, číslo vložky 8474, IČ 469 90 691, DIČ CZ46990691. Na základě těchto získaných informací nám bylo potvrzeno, že doložené nájemy ze strany zadavatele jsou identické z jejich nájemy, které jsou obvyklé ve městě Jihlava.

„Nájmy město Jihlava a okolí:

kanceláře ...1580 až 1800 Kč/m²/rok (průměrně cca 1700.-Kč/m²/rok, kde jsou nižší stropy pak 1900.-Kč/m²/rok), ty prostory, které jsou po opravě pak 2000 až 2400.-Kč/m²/rok.

malé obchody ...3000 až 4000.-Kč/m²/rok, nejvíce v City Park = cca 3500.-Kč/m²/rok...obchody na nám.TGM padly z 4500 na 3600.-Kč/m²/rok, ale řada je jich zavřena, zejména když jsou ve vyšším podlaží.

hromadné garáže/ parkovánínáměstí = 20.-Kč/hod...ul.Křížová = 15.-Kč/30min. (07-18h, SO+NE 07-12, 100 park.míst (závora, ale není mnoho využíváno)...řidiči obecně parkují nejraději na ulici, pokud seženou místo, zónování ve městě ještě není...město poskytuje parkování, vyhrazená místa = min.1000.-Kč/rok, kde jsou parkovací stání v objektech = prodej za 270tis. Kč

sklady nevytápěné = před covidem 700 až 800.-Kč/m²/rok, dnes 900.-Kč/m²/rok....vytápěné = 1000 až 1200.-Kč/m²/rok“.

Dle našeho názoru, a na základě konzultací s lokálními znalci, je nájemné za nebytové prostory, sklady a kanceláře, bytové prostory a Galerii odpovídající obvyklé cenové hladině nájemného v daném místě a čase, za obdobné prostory.

Zadavatel posudku předložil předpis nájmu

Tabulka – výnosy z aktuálně pronajímaných ploch celkem, předloženo zadavatelem znaleckého posudku .

| Typ prostoru | Celkem bez DPH (celý rok) | Celkem bez DPH (průměrný měsíc) |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Nebytové prostory | 4 865 226 Kč | 405 436 Kč |
| Bytové jednotky | 727 200 Kč | 60 600 Kč |
| Galerie | 1 908 051 Kč | 159 004 Kč |
| Pronájem reklamních ploch | 120 000 Kč | 10 000 Kč |
| Celkem | 7 620 478 Kč | 635 040 Kč |

Celkový výnos je počítán bez DPH, bez předpisu za elektřinu, vodu a topení (hrazeno nájemci samostatně).

2) Obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor)

V tomto případě je uvažována obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor) ve výši 95 %, a to z toho důvodu, že ve výpočtu jsou uvažovány současně pronajaté a současně pronajimatelné plochy. Plochy jsou pronajaty cca. od 01.09.2018, pak v rámci výnosové metody ocenění vycházíme ze současných předepsaných nájmu.

Celý objekt podrobně po místnostech, je rozdělen na

1. kancelářské prostory a sklady, obchodní galerie,
2. bytové prostory,
3. garáže a parkovací stání.

1. Kancelářské prostory a sklady, obchodní galerie

| Podlaží | Č. míst. | Název místnosti | Plocha m ² | Nájemce | Předpis nájmu měsíčně bez DPH |
|---------|----------|-----------------|-----------------------|---------------|-------------------------------|
| 1.PP | 007 | SKLAD | 4,09 | VOLNY | 0,00 Kč |
| 1.PP | 008 | SKLAD | 7,31 | VOLNY | 0,00 Kč |
| 1.PP | 009 | SKLAD | 5,75 | MITECH s.r.o. | 785,88 Kč |
| 1.PP | 010 | SKLAD | 78,42 | VOLNY | 0,00 Kč |

| | | | | | |
|------|-----|--------------------|--------|----------------------------|--------------|
| 1.PP | 011 | TECHNICKÁ MÍSTNOST | 19,33 | VOLNY | 0,00 Kč |
| 1.PP | 013 | SKLAD | 15,78 | Double Fitness s.r.o. | 1 527,83 Kč |
| 1.PP | 017 | SKLAD | 24,63 | MITECH s.r.o. | 3 366,31 Kč |
| 1.PP | 018 | HALA | 13,80 | Double Fitness s.r.o. | 1 336,13 Kč |
| 1.PP | 019 | TĚLOCVIČNA | 40,76 | Double Fitness s.r.o. | 3 946,42 Kč |
| 1.PP | 020 | TĚLOCVIČNA | 205,82 | Double Fitness s.r.o. | 19 927,67 Kč |
| 1.PP | 021 | WC INVALIDÉ | 4,43 | Double Fitness s.r.o. | 428,92 Kč |
| 1.PP | 022 | TECHNICKÁ MÍSTNOST | 9,59 | Double Fitness s.r.o. | 928,51 Kč |
| 1.PP | 023 | ŠATNA MUZI | 13,78 | Double Fitness s.r.o. | 1 334,19 Kč |
| 1.PP | 024 | WC MUZI | 10,72 | Double Fitness s.r.o. | 1 037,92 Kč |
| 1.PP | 025 | WC | 1,21 | Double Fitness s.r.o. | 117,15 Kč |
| 1.PP | 026 | DĚTSKÝ KOUT | 5,22 | Double Fitness s.r.o. | 505,40 Kč |
| 1.PP | 027 | ADMINISTRATIVA | 5,13 | Double Fitness s.r.o. | 496,69 Kč |
| 1.PP | 028 | MASAŽE | 9,56 | Double Fitness s.r.o. | 925,61 Kč |
| 1.PP | 029 | ODOČÍVÁRNA | 12,14 | Double Fitness s.r.o. | 1 175,41 Kč |
| 1.PP | 030 | PŘEDSIN | 12,81 | Double Fitness s.r.o. | 1 240,28 Kč |
| 1.PP | 031 | WC | 0,95 | Double Fitness s.r.o. | 91,98 Kč |
| 1.PP | 032 | WC | 1,98 | Double Fitness s.r.o. | 191,71 Kč |
| 1.PP | 033 | ŠATNA ZENY | 20,75 | Double Fitness s.r.o. | 2 009,03 Kč |
| 1.PP | 034 | TĚLOCVIČNA | 82,92 | Double Fitness s.r.o. | 8 028,39 Kč |
| 1.NP | 108 | KANCELAR | 32,54 | CPP | 10 593,94 Kč |
| 1.NP | 109 | KANCELAR | 37,95 | CPP | 12 355,25 Kč |
| 1.NP | 110 | SKLAD | 43,57 | CPP | 14 184,93 Kč |
| 1.NP | 111 | KUCHYŇKA | 7,08 | CPP | 2 305,01 Kč |
| 1.NP | 112 | ŠATNA | 7,30 | CPP | 2 376,64 Kč |
| 1.NP | 113 | WC | 1,44 | CPP | 468,82 Kč |
| 1.NP | 114 | PRODEJNA | 227,08 | VOLNY | 54 887,51 Kč |
| 1.NP | 115 | UKLÍD | 3,38 | VOLNY | 816,98 Kč |
| 1.NP | 116 | VYKUP LAHVI | 13,44 | VOLNY | 3 248,58 Kč |
| 1.NP | 117 | VZT | 19,59 | VOLNY | 4 735,10 Kč |
| 1.NP | 118 | SKLAD | 90,64 | VOLNY | 21 908,59 Kč |
| 1.NP | 119 | KANCELAR | 7,84 | VOLNY | 1 895,01 Kč |
| 1.NP | 120 | ŠATNA ZENY | 10,62 | VOLNY | 2 566,96 Kč |
| 1.NP | 121 | SKLAD | 21,01 | VOLNY | 5 078,33 Kč |
| 1.NP | 122 | CHODBA | 32,76 | VOLNY | 7 918,42 Kč |
| 1.NP | 123 | PŘÍPRAVNA | 12,93 | VOLNY | 3 125,31 Kč |
| 1.NP | 124 | MRAŽÍRNA | 2,47 | VOLNY | 597,02 Kč |
| 1.NP | 125 | CHLADIRNA | 7,50 | VOLNY | 1 812,83 Kč |
| 1.NP | 126 | CHLADIRNA | 10,29 | VOLNY | 2 487,20 Kč |
| 1.NP | 127 | MRAŽÍRNA | 6,74 | VOLNY | 1 629,13 Kč |
| 1.NP | 128 | SKLAD | 29,29 | VOLNY | 7 079,69 Kč |
| 1.NP | 129 | UMÝVARNA ŽENY | 7,73 | VOLNY | 1 868,42 Kč |
| 1.NP | 130 | WC ZENY | 1,40 | VOLNY | 338,39 Kč |
| 1.NP | 131 | SPRCHA ZENY | 1,36 | VOLNY | 328,73 Kč |
| 1.NP | 132 | ŠATNA MUZI | 8,16 | VOLNY | 1 972,35 Kč |
| 1.NP | 133 | WC MUZI | 1,40 | VOLNY | 338,39 Kč |
| 1.NP | 134 | SPRCHA MUZI | 1,36 | VOLNY | 328,73 Kč |
| 1.NP | 135 | KANCELAR | 16,77 | Total Brokers | 4 578,54 Kč |
| 1.NP | 137 | KANCELAR | 17,01 | Total Brokers | 4 644,06 Kč |
| 1.NP | 138 | PRODEJNA | 37,51 | Czech Property Fund.s.r.o. | 9 629,95 Kč |
| 1.NP | 141 | KANCELAR | 17,70 | Czech Property Fund.s.r.o. | 2 769,46 Kč |
| 1.NP | 146 | RAMPA | 55,44 | VOLNY | 0,00 Kč |
| 3.NP | 303 | KANCELAR | 34,30 | MITECH s.r.o. | 4 687,96 Kč |
| 3.NP | 304 | KANCELAR | 21,20 | MITECH s.r.o. | 2 897,52 Kč |
| 3.NP | 305 | KANCELAR | 18,70 | MITECH s.r.o. | 2 555,83 Kč |
| 3.NP | 306 | KANCELAR | 30,90 | MITECH s.r.o. | 4 223,27 Kč |
| 3.NP | 307 | KANCELAR | 19,00 | Czech Property Fund.s.r.o. | 3 304,67 Kč |
| 3.NP | 308 | KANCELAR | 18,70 | Czech Property Fund.s.r.o. | 3 252,49 Kč |
| 3.NP | 309 | KANCELAR | 16,27 | Masterplan | 2 958,36 Kč |
| 3.NP | 310 | KANCELAR | 17,23 | Masterplan | 3 132,91 Kč |
| 3.NP | 311 | KANCELAR | 36,36 | Vostál Roman | 6 611,30 Kč |

| | | | | | |
|--------|-----|----------|-------|----------------------------|-------------|
| 3.NP | 312 | KANCELÁŘ | 36,72 | Czech Property Fund.s.r.o. | 5 384,30 Kč |
| 3.NP | 313 | KANCELÁŘ | 17,35 | Czech Property Fund.s.r.o. | 3 017,69 Kč |
| 3.NP | 314 | KANCELÁŘ | 3,48 | All Boards,s.r.o. | 632,76 Kč |
| 3.NP | 315 | KANCELÁŘ | 14,87 | All Boards,s.r.o. | 2 703,80 Kč |
| 3.NP | 316 | KANCELÁŘ | 17,46 | Ing.Svobodová Barbora | 3 174,73 Kč |
| 3.NP | 327 | PREDSIN | 4,10 | GEODET-Metelka s.r.o. | 322,28 Kč |
| 3.NP | 328 | SKLAD | 8,00 | GEODET-Metelka s.r.o. | 628,84 Kč |
| 3.NP | 329 | KANCELÁŘ | 45,63 | GEODET-Metelka s.r.o. | 3 586,74 Kč |
| 3.NP | 330 | KANCELÁŘ | 24,91 | ORTEC CR s.r.o. | 4 109,53 Kč |
| 3.NP | 331 | KANCELÁŘ | 50,99 | ORTEC CR s.r.o. | 8 412,09 Kč |
| 3.NP | 333 | KANCELÁŘ | 26,09 | Czech Property Fund.s.r.o. | 4 537,84 Kč |
| 3.NP | 334 | KANCELÁŘ | 26,52 | MITECH s.r.o. | 3 624,63 Kč |
| 4.NP | 403 | KANCELÁŘ | 34,30 | Czech Property Fund,s.r.o. | 6562,39 Kč |
| 4.NP | 404 | KANCELÁŘ | 21,25 | Czech Property Fund,s.r.o. | 3 512,60 Kč |
| 4.NP | 405 | KANCELÁŘ | 19,20 | LogiCall ČR, s.r.o. | 3 491,26 Kč |
| 4.NP | 406 | KANCELÁŘ | 30,90 | LogiCall ČR, s.r.o. | 5 618,75 Kč |
| 4.NP | 407 | KANCELÁŘ | 18,46 | Mgr. Renáta Tomsová | 2 031,69 Kč |
| 4.NP | 408 | KANCELÁŘ | 18,70 | Mgr. Renáta Tomsová | 2 058,10 Kč |
| 4.NP | 409 | KANCELÁŘ | 17,23 | Mgr. Renáta Tomsová | 3 133,05 Kč |
| 4.NP | 410 | KANCELÁŘ | 18,57 | Czech Property Fund,s.r.o. | 3 714,46 Kč |
| 4.NP | 411 | KANCELÁŘ | 15,05 | Czech Property Fund,s.r.o. | 3 010,37 Kč |
| 4.NP | 412 | KANCELÁŘ | 9,84 | Czech Property Fund,s.r.o. | 1 968,24 Kč |
| 4.NP | 413 | KANCELÁŘ | 10,57 | Czech Property Fund,s.r.o. | 2 114,26 Kč |
| 4.NP | 414 | KANCELÁŘ | 17,23 | Czech Property Fund,s.r.o. | 3 446,43 Kč |
| 4.NP | 415 | KANCELÁŘ | 18,66 | Czech Property Fund,s.r.o. | 3 732,46 Kč |
| 4.NP | 416 | KANCELÁŘ | 16,75 | Czech Property Fund,s.r.o. | 3 350,41 Kč |
| 4.NP | 417 | KANCELÁŘ | 18,66 | Czech Property Fund,s.r.o. | 3 245,54 Kč |
| 4.NP | 426 | SKLAD | 7,40 | Czech Property Fund,s.r.o. | 1 027,88 Kč |
| 4.NP | 427 | KANCELÁŘ | 22,73 | Czech Property Fund,s.r.o. | 3 953,43 Kč |
| 4.NP | 428 | KANCELÁŘ | 25,56 | Czech Property Fund,s.r.o. | 4 445,65 Kč |
| 4.NP | 429 | KANCELÁŘ | 24,91 | Czech Property Fund,s.r.o. | 3 460,08 Kč |
| 4.NP | 430 | KANCELÁŘ | 25,37 | Czech Property Fund,s.r.o. | 4 412,61 Kč |
| 4.NP | 431 | KANCELÁŘ | 25,21 | Czech Property Fund,s.r.o. | 4 384,78 Kč |
| 4.NP | 432 | KANCELÁŘ | 25,37 | Czech Property Fund,s.r.o. | 4 412,61 Kč |
| 4.NP | 433 | KANCELÁŘ | 25,21 | Czech Property Fund,s.r.o. | 4 384,78 Kč |
| 4.NP | 444 | KANCELÁŘ | 26,09 | MITECH s.r.o. | 3 565,86 Kč |
| 4.NP | 445 | KANCELÁŘ | 26,13 | MITECH s.r.o. | 3 571,33 Kč |
| CELKEM | | | | | 405 435 ,53 |

Obchodní prostory – Galerie 2.NP

| Podlaží | Č.místnosti | | Plocha (m ²) | Nájemce | Předpis nájmu měsíčně včetně DPH |
|---------|-------------|---------|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| 2.NP | 203 | GALERIE | 74,43 | Czech Property Fund,s.r.o. | 19 110,87 Kč |
| 2.NP | 204 | GALERIE | 14,98 | ADECCO,s.r.o. | 4 089,29 Kč |
| 2.NP | 205 | GALERIE | 14,28 | ADECCO,s.r.o. | 3 898,20 Kč |
| 2.NP | 206 | GALERIE | 44,55 | Czech Property Fund,s.r.o. | 13 248,03 Kč |
| 2.NP | 207 | GALERIE | 40,15 | Czech Property Fund,s.r.o. | 10 309,04 Kč |
| 2.NP | 208 | GALERIE | 40,15 | Czech Property Fund,s.r.o. | 10 309,04 Kč |
| 2.NP | 209 | GALERIE | 40,15 | Czech Property Fund,s.r.o. | 10 309,04 Kč |
| 2.NP | 210 | GALERIE | 41,42 | Czech Property Fund,s.r.o. | 10 635,13 Kč |
| 2.NP | 211 | GALERIE | 38,27 | Czech Property Fund,s.r.o. | 9 826,32 Kč |
| 2.NP | 212 | GALERIE | 105,65 | Czech Property Fund,s.r.o. | 27 127,01 Kč |
| 2.NP | 215 | GALERIE | 36,15 | Czech Property Fund,s.r.o. | 9 281,98 Kč |
| 2.NP | 216 | GALERIE | 35,90 | FuturumAsset,s.r.o. | 10 140,18 Kč |
| 2.NP | 217 | GALERIE | 36,96 | FuturumAsset,s.r.o. | 10 439,59 Kč |
| 2.NP | 218 | GALERIE | 37,66 | mBank,a.s. | 10 280,55 Kč |
| CELKEM | | | | | 159 004,26 Kč |

2. Bytové prostory

| Podlaží | Č.bytu | | Plocha (m ²) | Nájemce | Předpis nájmu měsíčně bez DPH |
|---------|--------|-----------|--------------------------|----------------------|-------------------------------|
| 3.NP | 317 | byt A - 1 | 11,90 | Kubů Alena | 5 700,00 Kč |
| 3.NP | 318 | byt A - 2 | 25,60 | Tehza Adriana | 8 700,00 Kč |
| 3.NP | 319 | byt A - 3 | 17,90 | Kudran Karina | 8 700,00 Kč |
| 3.NP | 320 | byt A - 4 | 18,80 | Butenko Regina | 8 700,00 Kč |
| 4.NP | 418 | byt C - 1 | 17,30 | Peresychanskyi Denis | 8 700,00 Kč |
| 4.NP | 419 | byt C - 2 | 15,20 | VOLNÝ | 0,00 Kč |
| 4.NP | 426 | byt B - 1 | 9,20 | Fedynets Yana | 5 700,00 Kč |
| 4.NP | 421 | byt B - 2 | 9,30 | Hav rish Daniil | 5 700,00 Kč |
| 4.NP | 422 | byt B - 3 | 20,20 | Bezpalko Vladyslava | 8 700,00 Kč |
| CELKEM | | | | | 60 600,000 |

3. Garáže - parkovací stání ve dvoře

| Podlaží | Č.místnosti | | Plocha (m ²) | Nájemce | Předpis nájmu měsíčně bez DPH |
|---------|-------------|-------|--------------------------|---------------|-------------------------------|
| 1.PP | 002 | GARÁŽ | 19,33 | MITECH s.r.o. | 2 295,34 Kč |
| 1.PP | 003 | GARÁŽ | 39,33 | VOLNÝ | 0,00 Kč |
| 1.PP | 004 | GARÁŽ | 15,77 | MITECH s.r.o. | 1 872,61 Kč |

3) Uvažované náklady

opravy a údržba:

- v objektu jsou provedeny zásadní stavební úpravy, jedná se o objekt po zásadnějším stavebních úpravách, náklady na průběžnou stavební údržbu a opravy jsou nízké,
- některé prvky krátkodobé životnosti byly kompletně vyměněny (okna),

provozní náklady:

- správa objektu: 29 480 Kč/ měsíc x 12 = 1 020 000,- Kč / rok (mzdové náklady na správu objektu: 50 000 Kč/měsíc), chod objektu zajišťuje 1 pracovník, pracovnice úklidu 35 000 Kč/měsíc.
- pojištění nemovitosti (za rok): 57 409,- Kč,
- daň z nemovitých věcí (za rok): 19 303,- Kč.

4) Míra kapitalizace

Míra kapitalizace je uvažována ve výši **6,26 %**. Jedná se o plochy kancelářské, dále obchodní prostory a částečně sklady a bytové prostory. Podle JLL společnosti prime yields jsou následující: pro průmyslové a skladové objekty byl postaven do úrovně 5,75%, kanceláře a prvotřídní nákupní centra nyní stojí na 4,85%, prvotřídní podnikatelské parky jsou obchodovány v úrovni 6,00%, zatímco obchody na hlavních třídách jsou na 3,50%. V této úrovni dozajista nebytové prostory v multifunkčním objektu nebudou obchodovány a lze předpokládat, yield ve výši 6,26% je na odpovídající úrovni.

Jako kontrolní údaj dále uvádíme např. i používanou míru kapitalizace pro daňové účely dle zák.č 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění, včetně novely č.488/2020 Sb., kde používané kapitalizační míry pro výnosové ocenění jednotlivých typů nemovitých věcí jsou uvedeny v příloze č. 22 - Míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem. Tato vyhlásková kapitalizační míra v sobě zahrnuje částečně i rizika spojená s typem objektu.

| Číslo polož. | Typ stavby* | | Název položky | Míra kapitalizace v % pro | | 10 | Z, O | K, L | Nemovitě věci pro zemědělství | 6 | 7,5 |
|--------------|-------------|---------|---|---------------------------|------|----|------|------|--|-----|-----|
| | Budovy | Haly | | Budovy | Haly | | | | | | |
| 1 | L | E, F, G | Nemovitě věci pro výrobu | 7,5 | 9,5 | 11 | S | J | Nemovitě věci pro skladování | 6 | 6,5 |
| 2 | R | I | Nemovitě věci pro garážování | 11 | 10 | 12 | E | B | Nemovitě věci pro sport | 7 | 7 |
| 3 | H | C | Nemovitě věci pro obchod | 7 | 8 | 13 | J | - | Bytové domy typové | 5,5 | - |
| 4 | F | D | Nemovitě věci pro administrativu | 6,5 | | 14 | K | - | Bytové domy netypové | 4,5 | - |
| 5 | I, G | D | Nemovitě věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování | 7,5 | | 15 | - | | Rodinné domy | | 4,5 |
| 6 | P | H | Nemovitě věci pro dopravu, spoje | 7 | | 16 | - | | Ostatní nemovitě věci neuvedené | | 8 |
| 7 | C | A | Nemovitě věci pro školství | 8 | | 17 | - | | Majetková práva, není-li dále uvedeno jinak | | 10 |
| 8 | D | A | Nemovitě věci pro kulturu | 7 | | 18 | - | | Pozemky nezastavěné, které nejsou v jednotném funkčním celku, zatížené věcným břemenem | | 10 |
| 9 | A | D | Nemovitě věci pro zdravotnictví | 8 | | | | | | | |

zdroj: vyhl.č.488/2020 Sb., příloha č.22

Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že nastavená kapitalizační míra ve výši 6,26% (administrativa, obchodní prostory) a ve výši 4,00% (bytové prostory) pro daný záměr – vyhovuje, a to z těchto důvodů:

- jedná o majetek v širším centru města Jihlavy s velmi dobrým potenciálem,
- na objektu byly provedeny velké stavební úpravy a *rekonstrukce*, celý multifunkční dům je průběžně modernizován a rekonstruován.

OCENĚNÍ

Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

| č. | Plocha - účel | Podlaží | Nájem [Kč/měsíc] | Nájem [Kč/rok] | Míra kapit. [%] |
|----|----------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 1. | Kancelářské prostory | 1.PP,1.NP, 3.NP a 4.NP | 405 436 | 4 865 232 | 6,50 |
| 2. | Obytné prostory | 3.NP a 4.NP | 60 600 | 727 200 | 4,00 |
| 3. | Provozní prostory | Galerie 2. NP | 159 004 | 1 908 048 | 6,00 |
| 4. | Ostatní prostory | Garáž | 2 155 | 25 860 | 8,00 |
| 5. | Ostatní prostory | Garáž | 2 295 | 27 540 | 8,00 |
| 6. | Ostatní prostory | Parkovací stání ve dvoře | 33 000 | 396 000 | 8,00 |
| 7. | Ostatní prostory | Pronájem reklamních ploch | 10 000 | 120 000 | 8,00 |

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

| | | | |
|---|------------|-------------------------|--------------------|
| Reprodukční cena | RC | Kč | 142 859 580 |
| Výnosy (za rok) | | | |
| Dosažitelné roční nájemné za m ² | Nj | Kč/(m ² rok) | 229 911 |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné | Nj * PP | Kč/rok | 8 069 880 |
| Dosažitelné procento pronajímatelnosti | | % | 95 % |
| Upravené výnosy celkem | Nh | Kč/rok | 7 666 386 |
| Náklady (za rok) | | | |
| Daň z nemovitosti | | Kč/rok | 19 303 |
| Pojištění | | Kč/rok | 57 409 |
| Opravy a údržba | | Kč/rok | 240 000 |
| Správa nemovitosti | | Kč/rok | 1 020 000 |
| Ostatní náklady | | Kč/rok | 80 000 |
| Náklady celkem | V | Kč/rok | 1 416 712 |
| Čisté roční nájemné | N=Nh-V | Kč/rok | 6 249 674 |
| Míra kapitalizace | | % | 6,26 |
| Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta | Cv = N / i | | |
| Výnosová hodnota | Cv | Kč | 99 835 048 |
| Zaokrouhleno | | | 100 000 000 |

D.2.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného výpočtu výnosovou metodou, jsme dospěli k názoru, že **hodnota vybraného majetku společnosti e-Finance Jihlava a.s. - pozemku parc.č. 3440, k.ú. Jihlava, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti č.pop./č.or. 1683/13, k.ú. Jihlava a pozemků parc.č. 3446/1 a 3447/2, k.ú. Jihlava, vše včetně všech součástí a příslušenství činí 100 000 000,00 Kč.**

Výsledná výnosová hodnota činí, zaokrouhleně (bez DPH)

100 000 000,00 Kč

D.3 PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

D.3.1 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.3.2 Metoda porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen

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

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

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

Protože však není k dispozici dostatečný počet (větší než 15) co nejpodobnějších nemovitých věcí a tak podrobně definovaných majetků (viz výše) jak předpokládá tato metoda, bude porovnání provedeno dle dostupných údajů realitní inzerce a inzerce realitních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v rámci zákona o oceňování majetku.

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

Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejich specifik. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité kritérium:

cena (jednotková cena) odhadované nemovité věci nemůže být vyšší než cena (jednotková cena) stejné nemovité věci inzerované k prodeji.

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na Internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná).

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až $0,80 \pm$. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správní význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty majetku nejvíce vystihující a zák.č.151/1997 Sb. ji přímo vyžaduje. V současné době platný Územní plán Jihlavy určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

V našem případě spadá oceňovaný majetek do stabilizované funkční plochy smíšené obytné městské – způsob využití Občanská vybavenost objekt na pozemku parc.č.3440, dále pozemky ve funkčním celku pozemek parc.č.3446/1 a pozemek parc.č. 3447/2 v k.ú. Jihlava způsob využití - Plochy manipulační.

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

Na základě průzkumu nabídek realitních serverů jsme našli dostatečný počet obdobných pozemků pro porovnání v dané lokalitě.

Ocenění

1. Ocenění – Kancelářských prostorů, skladů a obchodních prostorů - na základě realitních nabídek

Je uvažován fyzický stav po celkové revitalizaci objektu, včetně samotné dispoziční změně - přeměně části kancelářských prostor v 1PP, 1.NP, 2.NP v Galerii, 3.NP, 4.NP.

Je uvažován fyzický stav po celkové revitalizaci objektu, včetně samotné dispoziční změně - přeměně části obchodních prostor ve 2.NP Galerie.

Realitní inzerce v roce 2023 zažívá oživení trhu - nabídka kancelářských prostor je menší než poptávka po takových nemovitostech. V Jihlavě se v místě a čase nachází dostatečné množství srovnatelných objektů. Celkem bylo nalezeno 10 porovnávacích reprezentantů z nichž bylo použito 5 reprezentantů, které se nejvíce podobaly kritérii koeficientů použitých pro srovnání.

Definice koeficientů použitých pro srovnání

| K | Název koeficientu |
|----------|----------------------------|
| K1 | Redukce pramene ceny |
| K2 | Lokalita |
| K3 | Velikost objektu |
| K4 | Provedení a vybavení |
| K5 | Celkový stav |
| K6 | Vliv pozemku |
| K7 | Úvaha zpracovatele ocenění |

Oceňovaná nemovitá věc

| | |
|------------------------|--|
| Užitná plocha: | jednotková průměrná kancelář (80,00 m ²) |
| Plocha pozemku: | 2 418,00 m ² |

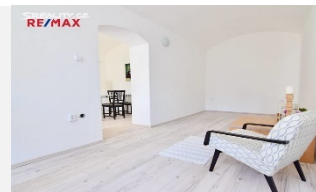
Srovnatelné nemovité věci:

| | |
|------------------|---|
| Název: | 01 - Prodej kanceláře 44 m² |
| Lokalita: | třída Legionářů, Jihlava |
| Popis: | <i>Exkluzivně nabízíme prodej cihlového apartmánu, který může také sloužit, jako kancelář, masérský salón, kosmetika, tetovací studio, manikúra, pedikúra, atelier na focení, atd. Je umístěn v přízemí bytového domu s výhledem do společné zahrady. Dům se nachází v blízkosti centra města Jihlavy. Vzhledem k umístění domu, se jedná o výhodnou investici. V případě dotazů a o prohlídku volejte makléřku. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: z roku aktuální</i> |

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Užitná plocha: | 44,00 m ² |
|-----------------------|----------------------|

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | 1,00 |
| K3 Poloha - obdobná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší | 1,10 |
| K5 Celkový stav - obdobný | 1,10 |
| K6 Vliv pozemku - obdobný | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní | 1,05 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 499 999 | 44,00 | 56 818 | 1,14 | 64 773 |

| | |
|------------------|---|
| Název: | 02 - Prodej obchodního prostoru 138 m² |
| Lokalita: | Polná, okres Jihlava |
| Popis: | <i>Nabízíme Vám k prodeji obchodní jednotku o výměře 140m², 1.NP z projektu nově vznikajícího moderního komplexu OC Polná. Prostor se nachází přímo v polyfunkčním domě a je vhodný například pro kavárnu či cukrárnu. Lukrativní lokalita OC se nachází na západním okraji města Polná poblíž výpadevky na Jihlavu. Otevření moderního komplexu s obchody, supermarketem, je plánováno na září 2024. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: z roku aktuální</i> |

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Užitná plocha: | 138,00 m ² |
|-----------------------|-----------------------|

Použité koeficienty:

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | 1,00 |
| K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu | 1,10 |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má celkový stav lepší | 1,10 |
| K5 Celkový stav - obdobný | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - stejný | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní | 1,05 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 5 738 500 | 138,00 | 41 583 | 1,14 | 47 405 |

| | |
|------------------|--|
| Název: | 03 - Prodej obchodního prostoru 49 m² |
| Lokalita: | Hluboká, Jihlava |
| Popis: | <i>Chcete si splnit svůj podnikatelský sen nebo chcete jen rozšířit svoje podnikání? Exkluzivně Vám nabízím lukrativní prostory, které se nachází pouze pár kroků od Masarykova náměstí. V současné době se zde nachází obchod s kosmetikou a přírodními produkty, který funguje již 20 let. Obrovskou výhodou je více dispozičních variant. Samozřejmostí je i sociální zázemí. Neváhejte a uchopte svoji příležitost! Pro domluvení prohlídky kontaktujte našeho makléře. Výhodné financování zajistí naši hypoteční poradci. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: z roku aktuální</i> |

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Užitná plocha: | 49,00 m ² |
|-----------------------|----------------------|

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - obdobný | 1,00 |
| K3 Poloha - obdobná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je lepší po rekonstrukci | 1,20 |
| K5 Celkový stav - oceňovaná má celkový stav lepší | 1,10 |
| K6 Vliv pozemku - obdobný | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 799 000 | 49,00 | 57 122 | 1,19 | 67 975 |

Název: 04 - Prodej obchodního prostoru 89 m²**Lokalita:** Slovenská, Jihlava - Horní Kosov

Popis: Nebytový prostor se nachází v přízemí novostavby Rezidence Buková z r. 2021, která je součástí moderní obytné čtvrti v klidné lokalitě Jihlava Horní Kosov. Tento ateliér je ideální pro využití jako cukrárna/vinárna, obchod, malé wellness ale i prostor pro vybudování ubytování. Plocha s celkovou výměrou téměř 90 metrů je nenápadně rozdělena na dva větší prostory a jeden menší samostatně přístupný. Výhodou je vybudované robustní sociální zázemí v podobě 4 samostatných WC a prostoru pro koupelnu. V současné době je prostor zkolaudovaný a připravený v provedení Shell and core k dotvoření do finální podoby novým majitelem. Ke kvalitnímu standardu patří plastová okna a vstupní dveře, optický internet, centrální vytápění v rámci domu a bezbariérový přístup. Díky minimální dopravní zatíženosti a absenci hluku je tato oblast velmi bezpečným a příjemným místem pro Vaše podnikání nebo vybudování ubytovací jednoty. Dům stojí přímo v centru nové čtvrti Buková v těsné blízkosti zastávky MHD a výborného dopravního napojení na městský okruh. V blízkosti funguje supermarket, restaurace nebo sportoviště, pár minut jízdy trolejbusem je dostupné celé město Jihlava.

Zdroj: sreality.cz, Nabídka: z roku aktuální

Užitná plocha: 89,00 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | 1,00 |
| K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu | 1,10 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | 1,00 |
| K5 Celkový stav - obdobný | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - stejný | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 5 072 746 | 89,00 | 56 997 | 0,99 | 56 427 |

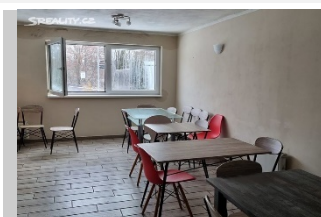
Název: 05 - Prodej obchodního prostoru 98 m²**Lokalita:** Hodická, Třešť

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji komerční nemovitost ve městě Třešť. Objekt je jednopatrový, částečně podsklepený o celkové užitné ploše 98 m². Nemovitost je vhodná pro podnikání, je dobře viditelná z hlavní silnice ve směru z Třeště do Telče. Celková užitná plocha 1. NP je 59,63 m². V suterénu se nachází sklad, nika, kuchyně, místnost pro zaměstnance, toaleta. Celková užitná plocha suterénu je 39,22 m². K nemovitosti dále náleží parkoviště pro 4 vozy a prostor zahrádky pro hosty, a to přímo před objektem. Celková výměra pozemku předzahrádky je 123 m². Nemovitost prošla před třemi lety rozsáhlou rekonstrukcí, kdy bylo vybudováno nově veškeré sociální zařízení, nová elektřina včetně přípravy pro solární panely, nové podlahy. Náklady na rekonstrukci činily 2 miliony Kč. Možnost rozšíření objektu přístavbou dalšího podlaží nad částí objektu. Vodovodní přípojka na městský vodovod je v bezprostřední blízkosti. Nemovitost je vhodná zejména pro gastro provozovnu jako restaurace, hospoda, kavárna, vinárna, bar, bistro nebo cukrárna. Provedením úprav interiéru ale může být využita k různým komerčním aktivitám, jako například prodejna; provozování služeb - fitness centrum, kadeřnický, masážní, nehtový, beauty salon, fotoateliér, krejčovský salon; kancelářské prostory, sídlo firmy; butik či showroom. Třešť je městečko nacházející se ve středu Vysočiny, 17 km od krajského města Jihlava a 15 km od města Telče.

Zdroj: sreality.cz, Nabídka: z roku aktuální

Užitná plocha: 98,00 m²**Zastavěná plocha:** 77,00 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | 1,00 |
| K3 Poloha - oceňovaná je v centru Jihlavy lepší | 1,20 |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší provedení po rekonstrukci | 1,10 |
| K5 Celkový stav - oceňovaná je lepším stavu | 1,05 |
| K6 Vliv pozemku - stejný | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 999 000 | 98,00 | 30 602 | 1,25 | 38 253 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V porovnání bylo brán zřetel na to, že oceňované nemovitosti se nacházejí přímo ve středu města Jihlavy. Prostory jsou po *rekonstrukci a modernizaci* v dobrém stavu.

Pro daný segment realitního trhu nebyl nalezen dostatečný počet srovnávacích reprezentantů v podobě kupních smluv, použili jsme v této části porovnávací metody reprezentanty z realitních nabídek (obchodovatelné ceny).

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 38 253 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 54 967 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 67 975 Kč/m ² |
| Zaokrouhleno | 55 000 Kč/m ² |

Pro jednotlivé druhy prostorů navrhuje následující úpravy jednotkových cen, odvozených z výše uvedené porovnávací jednotkové ceny.

| Druh místnosti | JC (Kč/m ²) | Koef. | JC upravena (Kč/m ²) |
|--|-------------------------|-------|----------------------------------|
| Sklady | 55 000,00 | 0,65 | 35 750,00 |
| Technické místnosti | 55 000,00 | 0,45 | 24 750,00 |
| Hala, Tělocvična, Prodejna | 55 000,00 | 0,75 | 41 250,00 |
| Sociální prostory (šatny, WC) | 55 000,00 | 0,65 | 35 750,00 |
| Prostory - ev. použitelné jako kanceláře | 55 000,00 | 1,00 | 55 000,00 |
| Kanceláře, obchodní jednotky v Galerii | 55 000,00 | 1,00 | 55 000,00 |

Ocenění:

| 1.PP | Plocha (m ²) | JC porovnávací (Kč/m ²) | Upravená cena celkem (Kč) |
|---------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| SKLAD | 4,09 | 35 750,00 | 146 217,50 |
| SKLAD | 7,31 | 35 750,00 | 261 332,50 |
| SPOJE | 5,75 | 24 750,00 | 142 312,50 |
| SKLAD | 78,42 | 35 750,00 | 2 803 515,00 |
| TECH.MÍSTNOST | 19,33 | 24 750,00 | 478 417,50 |
| SKLAD | 15,78 | 35 750,00 | 564 135,00 |
| SKLAD | 24,63 | 35 750,00 | 880 522,50 |
| HALA | 13,80 | 41 250,00 | 569 250,00 |
| TĚLOCVIČNA | 40,76 | 41 250,00 | 1 681 350,00 |
| TĚLOCVIČNA | 205,82 | 41 250,00 | 8 490 075,00 |
| TECH.MÍSTNOST | 9,59 | 24 750,00 | 237 352,50 |
| ŠATNA MUŽI | 13,78 | 35 750,00 | 492 635,00 |
| DĚTSKÝ KOUT | 5,22 | 35 750,00 | 186 615,00 |
| KANCELÁŘ | 5,13 | 55 000,00 | 282 150,00 |
| MASÁŽE | 9,56 | 55 000,00 | 525 800,00 |
| ODPOČÍVÁRNA | 12,14 | 55 000,00 | 667 700,00 |
| PŘEDSÍŇ | 12,81 | 41 250,00 | 528 412,50 |
| ŠATNA ŽENY | 20,75 | 35 750,00 | 741 812,50 |
| TĚLOCVIČNA | 82,92 | 41 250,00 | 3 420 450,00 |
| CELKEM | 587,59 | | 23 100 055,00 |

| 1.NP | Plocha (m ²) | JC porovnávací (Kč/m ²) | Upravená cena celkem (Kč) |
|----------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| KANCELÁŘ | 32,54 | 55 000,00 | 1 789 700,00 |
| KANCELÁŘ | 37,95 | 55 000,00 | 2 087 250,00 |
| SKLAD | 43,57 | 35 750,00 | 1 557 627,50 |

| | | | |
|-------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| Rekonstruované prostory | 227,08 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 3,38 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 13,44 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 19,59 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 90,64 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 7,84 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 10,62 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 21,01 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 32,76 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 12,93 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 2,47 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 7,5 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 10,29 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 6,74 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 29,29 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 7,73 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 1,4 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| | 1,36 | | ve výstavbě - není uvažováno |
| 8,16 | | ve výstavbě - není uvažováno | |
| 1,4 | | ve výstavbě - není uvažováno | |
| 1,36 | | ve výstavbě - není uvažováno | |
| KANCELÁŘ | 16,77 | 55 000,00 | 922 350,00 |
| KANCELÁŘ | 17,01 | 55 000,00 | 935 550,00 |
| PRODEJNA | 37,51 | 41 250,00 | 1 547 287,50 |
| KANCELÁŘ | 17,7 | 55 000,00 | 973 500,00 |
| CELKEM | 203,05 | | 9 813 265,00 |

| 2.NP | Plocha (m ²) | JC porovnávací (Kč/m ²) | Upravená cena celkem (Kč) |
|---------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| GALERIE | 74,43 | 55 000,00 | 4 093 650,00 |
| GALERIE | 14,98 | 55 000,00 | 823 900,00 |
| GALERIE | 14,28 | 55 000,00 | 785 400,00 |
| GALERIE | 44,55 | 55 000,00 | 2 450 250,00 |
| GALERIE | 40,15 | 55 000,00 | 2 208 250,00 |
| GALERIE | 40,15 | 55 000,00 | 2 208 250,00 |
| GALERIE | 40,15 | 55 000,00 | 2 208 250,00 |
| GALERIE | 41,42 | 55 000,00 | 2 278 100,00 |
| GALERIE | 38,27 | 55 000,00 | 2 104 850,00 |
| GALERIE | 105,65 | 55 000,00 | 5 810 750,00 |
| GALERIE | 36,15 | 55 000,00 | 1 988 250,00 |
| GALERIE | 35,90 | 55 000,00 | 1 974 500,00 |
| GALERIE | 36,96 | 55 000,00 | 2 032 800,00 |
| GALERIE | 37,66 | 55 000,00 | 2 071 300,00 |
| CELKEM | 600,70 | | 33 038 500,00 |

| 3.NP | Plocha (m ²) | JC porovnávací (Kč/m ²) | Upravená cena celkem (Kč) |
|----------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| KANCELÁŘ | 34,30 | 55 000,00 | 1 886 500,00 |
| KANCELÁŘ | 21,20 | 55 000,00 | 1 166 000,00 |
| KANCELÁŘ | 18,70 | 55 000,00 | 1 028 500,00 |
| KANCELÁŘ | 30,90 | 55 000,00 | 1 699 500,00 |
| KANCELÁŘ | 19,00 | 55 000,00 | 1 045 000,00 |
| KANCELÁŘ | 18,70 | 55 000,00 | 1 028 500,00 |
| KANCELÁŘ | 16,27 | 55 000,00 | 894 850,00 |
| KANCELÁŘ | 17,23 | 55 000,00 | 947 650,00 |
| KANCELÁŘ | 36,36 | 55 000,00 | 1 999 800,00 |
| KANCELÁŘ | 36,72 | 55 000,00 | 2 019 600,00 |
| KANCELÁŘ | 17,35 | 55 000,00 | 954 250,00 |
| KANCELÁŘ | 3,48 | 55 000,00 | 191 400,00 |

| | | | |
|---------------|---------------|-----------|----------------------|
| KANCELÁŘ | 14,87 | 55 000,00 | 817 850,00 |
| KANCELÁŘ | 17,46 | 55 000,00 | 960 300,00 |
| PŘEDSÍŇ | 4,10 | 55 000,00 | 225 500,00 |
| SKLAD | 8,00 | 35 750,00 | 286 000,00 |
| KANCELÁŘ | 45,63 | 55 000,00 | 2 509 650,00 |
| KANCELÁŘ | 24,91 | 55 000,00 | 1 370 050,00 |
| KANCELÁŘ | 50,99 | 55 000,00 | 2 804 450,00 |
| KANCELÁŘ | 26,09 | 55 000,00 | 1 434 950,00 |
| KANCELÁŘ | 26,52 | 55 000,00 | 1 458 600,00 |
| CELKEM | 488,78 | | 26 728 900,00 |

| 4.NP | Plocha (m ²) | JC porovnávací (Kč/ m ²) | Upravená cena celkem (Kč) |
|---------------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| KANCELÁŘ | 34,3 | 55 000,00 | 1 886 500,00 |
| KANCELÁŘ | 21,25 | 55 000,00 | 1 168 750,00 |
| KANCELÁŘ | 19,20 | 55 000,00 | 1 056 000,00 |
| KANCELÁŘ | 30,90 | 55 000,00 | 1 699 500,00 |
| KANCELÁŘ | 18,46 | 55 000,00 | 1 015 300,00 |
| KANCELÁŘ | 18,70 | 55 000,00 | 1 028 500,00 |
| KANCELÁŘ | 17,23 | 55 000,00 | 947 650,00 |
| KANCELÁŘ | 18,57 | 55 000,00 | 1 021 350,00 |
| KANCELÁŘ | 15,05 | 55 000,00 | 827 750,00 |
| KANCELÁŘ | 9,84 | 55 000,00 | 541 200,00 |
| KANCELÁŘ | 10,57 | 55 000,00 | 581 350,00 |
| KANCELÁŘ | 17,23 | 55 000,00 | 947 650,00 |
| KANCELÁŘ | 18,66 | 55 000,00 | 1 026 300,00 |
| KANCELÁŘ | 16,75 | 55 000,00 | 921 250,00 |
| KANCELÁŘ | 18,66 | 55 000,00 | 1 026 300,00 |
| SKLAD | 7,40 | 35 750,00 | 264 550,00 |
| KANCELÁŘ | 22,73 | 55 000,00 | 1 250 150,00 |
| KANCELÁŘ | 25,56 | 55 000,00 | 1 405 800,00 |
| KANCELÁŘ | 24,91 | 55 000,00 | 1 370 050,00 |
| KANCELÁŘ | 25,37 | 55 000,00 | 1 395 350,00 |
| KANCELÁŘ | 25,21 | 55 000,00 | 1 386 550,00 |
| KANCELÁŘ | 25,37 | 55 000,00 | 1 395 350,00 |
| KANCELÁŘ | 25,21 | 55 000,00 | 1 386 550,00 |
| KANCELÁŘ | 26,09 | 55 000,00 | 1 434 950,00 |
| KANCELÁŘ | 26,13 | 55 000,00 | 1 437 150,00 |
| KANCELÁŘ | 50,64 | 55 000,00 | 2 785 200,00 |
| CELKEM | 569,99 | | 31 207 000,00 |

| Celková cena (Kč) | | |
|---------------------|---------|-----------------------|
| 1.PP | | 23 100 055,00 |
| 1.NP | | 9 813 265,00 |
| 2.NP | Galerie | 33 038 500,00 |
| 3.NP | | 26 728 900,00 |
| 4.NP | | 31 207 000,00 |
| Celkem | | 123 887 720,00 |
| Zaokrouhleno | | 124 000 000,00 |

Ocenění – Kancelářské prostory, sklady a obchodní prostory - na základě realitních nabídek činí 124 000 000.-Kč (bez DPH)

2. Ocenění – Bytové prostory (Byty) 3.NP a 4.NP - na základě kupních smluv

Srovnání je provedeno na základě započitatelné plochy (oceňovaná nemovitá věc) Jedná se o stav, který odpovídá situaci po provedení samotného revitalizačního procesu na objektu (obnovení a oživení staré stavby v roce 2018) a přestavby kanceláří v jižní části objektu ve 3.NP na byt č.1 o velikosti 107,00 m² a ve 4.NP přestavba kanceláří v jižní části objektu na 2 bytové jednotky. Byt č. 2 o velikosti 57,90m² a byt č.3 o velikosti 82,00m². Celková užitná plocha bytů je 246,90m²

Protože byl nalezen dostatečný počet srovnávacích reprezentantů v podobě kupních smluv, použili jsme v této části porovnávací metody důsledně tyto reprezentanty (obchodované ceny).

Oceňovaná nemovitá věc

| | |
|------------------------|---|
| Užitná plocha: | jednotkový průměrný byt (50,00 m ²) |
| Plocha pozemku: | 2 418,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|---|---|------------------------------------|------------------------------------|--|
| Název: | 01 - Byt 2+KK | | | |
| Lokalita: | k.ú. Jihlava | | | |
| Popis: | Kupní smlouva ze dne 02.12.2021, bytová jednotka č.3518/2, k.ú. Jihlava, vkladové číslo V-10947/2021 -707. Celková kupní cena 2 150 000,-Kč, JC= 60 393Kč/m ² . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, realizace:2021 | | | |
| Užitná plocha: | 35,60 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | Zdroj: Katastr nemovitostí |
| K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva | | 1,00 | | |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | | 1,00 | | |
| K3 Poloha - obdobná | | 1,00 | | |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | | 1,00 | | |
| K5 Celkový stav - obdobný | | 1,00 | | |
| K6 Vliv pozemku - stejný | | 1,00 | | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní - index nárůstu cen meziročně 3% (CÚ2021/CÚ2022) | | 1,03 | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. K_c | Upravená j. cena [Kč/m²] |
| 2 150 000 | 35,60 | 60 393 | 1,03 | 62 205 |

| | | | | |
|--|---|------------------------------------|------------------------------------|--|
| Název: | 02 - Byt 1+KK | | | |
| Lokalita: | k.ú. Jihlava | | | |
| Popis: | Kupní smlouva ze dne 25.03.2022, bytová jednotka č. 4124/24, k.ú. Jihlava, vkladové číslo V-2857/2022-707. Celková kupní cena 4 878 300,-Kč, JC= 140991Kč/m ² . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, realizace:2022 | | | |
| Užitná plocha: | 34,60 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | Zdroj: Katastr nemovitostí |
| K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva | | 1,00 | | |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | | 1,00 | | |
| K3 Poloha - obdobná | | 1,00 | | |
| K4 Provedení a vybavení - obdobná | | 1,00 | | |
| K5 Celkový stav - obdobný | | 1,00 | | |
| K6 Vliv pozemku - stejný | | 1,00 | | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní | | 1,00 | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. K_c | Upravená j. cena [Kč/m²] |
| 4 878 300 | 34,60 | 140 991 | 1,00 | 140 991 |

| | | | | |
|------------------|--|--|--|--|
| Název: | 03 - Byt 1+KK | | | |
| Lokalita: | k.ú. Jihlava | | | |
| Popis: | Kupní smlouva ze dne 22.06.2022, bytová jednotka č. 5299/101, k.ú. Jihlava, vkladové číslo V-4870/2022 -707. Celková kupní cena 2 440 000,-Kč, JC= 64042Kč/m ² . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, realizace:2022 | | | |

| | | | | |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| Užitná plocha: | 38,10 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva | | 1,00 | Zdroj: Katastr nemovitostí | |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | | 1,00 | | |
| K3 Poloha - obdobná | | 1,00 | | |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | | 1,00 | | |
| K5 Celkový stav - stejný | | 1,00 | | |
| K6 Vliv pozemku - stejný | | 1,00 | | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní | | 1,00 | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. K_c | Upravená j. cena [Kč/m²] |
| 2 440 000 | 38,10 | 64 042 | 1,00 | 64 042 |

| | |
|------------------|--|
| Název: | 04 - Byt č. 2+KK |
| Lokalita: | k.ú. Jihlava |
| Popis: | Kupní smlouva ze dne 08.11.2021, bytová jednotka č. 5728/101, k.ú. Jihlava, vkladové číslo V-79/2022-707. Celková kupní cena 3 000 000,-Kč, JC= 59785Kč/m ² . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, realizace:2021. |

| | | | | |
|---|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| Užitná plocha: | 50,18 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva | | 1,00 | Zdroj: Katastr nemovitostí | |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | | 1,00 | | |
| K3 Poloha - obdobná | | 1,00 | | |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | | 1,00 | | |
| K5 Celkový stav - stejný | | 1,00 | | |
| K6 Vliv pozemku - stejný | | 1,00 | | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní - index nárůstu cen meziročně 3% (CÚ2021/CÚ2022) | | 1,03 | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. K_c | Upravená j. cena [Kč/m²] |
| 3 000 000 | 50,18 | 59 785 | 1,03 | 61 579 |

| | |
|------------------|--|
| Název: | 05 - Byt 2+KK |
| Lokalita: | k.ú. Hruškové Dvory |
| Popis: | Kupní smlouva ze dne 14.04.2022, bytová jednotka č. 98/4, k.ú. Hruškové Dvory, vkladové číslo V-5011/2022 -707. Celková kupní cena 2 440 000,-Kč, JC= 51 857Kč/m ² . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, realizace:2022 |

| | | | | |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| Užitná plocha: | 53,03 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva | | 1,00 | Zdroj: Katastr nemovitostí | |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | | 1,00 | | |
| K3 Poloha - obdobná | | 1,00 | | |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | | 1,00 | | |
| K5 Celkový stav - obdobný | | 1,00 | | |
| K6 Vliv pozemku - stejný | | 1,00 | | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní | | 1,00 | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. K_c | Upravená j. cena [Kč/m²] |
| 2 750 000 | 53,03 | 51 857 | 1,00 | 51 857 |

| | |
|------------------|--|
| Název: | 06 - Byt 2+KK |
| Lokalita: | k.ú. Jihlava |
| Popis: | Kupní smlouva ze dne 12.02.2022, bytová jednotka č. 5299/101, k.ú. Jihlava, vkladové číslo V-5542/2022 -707. Celková kupní cena 3 575 000,-Kč, JC= 87100Kč/m ² . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, realizace:2022 |

| | | | | |
|---|----------------------|------|----------------------------|--|
| Užitná plocha: | 41,04 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva | | 1,00 | Zdroj: Katastr nemovitostí | |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | | 1,00 | | |
| K3 Poloha - obdobná | | 1,00 | | |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | | 1,00 | | |
| K5 Celkový stav - obdobný | | 1,00 | | |
| K6 Vliv pozemku - stejný | | 1,00 | | |

| K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní | | 1,03 | | |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
| 3 575 000 | 41,04 | 87 110 | 1,03 | 89 723 |

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 51 857 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 78 400 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 140 991 Kč/m ² |
| Zaokrouhleno | 78 500 Kč/m ² |

Zdůvodnění:

Pro daný segment realitního trhu bylo nalezeno dostatečný počet srovnávacích reprezentantů v podobě kupních smluv, použili jsme v této části porovnávací metody reprezentanty z kupních smluv (obchodované ceny).

| Bytové jednotky | Plocha (m ²) | Průměrná porovnávací cena (Kč) | Celkem (Kč) |
|-----------------|--------------------------|--------------------------------|----------------|
| Byt č.1 ve 3.NP | 107,00 | 78 500 Kč/m ² | 8 399 500 |
| Byt č.2 ve 4.NP | 57,90 | 78 500 Kč/m ² | 4 545 150 |
| Byt č.3 ve 4.NP | 82,00 | 78 500 Kč/m ² | 6 437 000 |
| | 246,90 | | 19 381 650,-Kč |
| Zaokrouhleno | | | 19 400 000,-Kč |

Ocenění – Bytové prostory (Byty) 3.NP a 4.NP - na základě kupních smluv činí 19 400 000.-Kč (bez DPH).

3. Ocenění Garáží a Parkovacích stání ve dvoře - na základě realitních nabídek

Realitní inzerce v roce 2021/2022 nejsou nabídky na parkovací stání skoro žádné, obchoduje se s nimi velice sporadicky. Proto jsme se rozhodli využít znalostí našich kolegů, se kterými spolupracujeme v oblasti oceňování, jedná se o společnost FINEKO, spol. s r.o., realitní a oceňovací kancelář, se sídlem Matky Boží 11, PSČ 586 01, Jihlava, společnost je zapsaná v obch. rejstříku u Krajského soudu v Brně; oddíl C, číslo vložky 8474, IČ 469 90 691, DIČ CZ46990691, kteří situaci ve městě Jihlavě dobře znají a monitorují kupní ceny.

S vyhrazenými parkovacími stáními v objektech se obchoduje v částce approx. 270 000,00 Kč/ks. Z těchto objektivních důvodů se přikláníme k ceně jednoho Parkovacího stání v uzavřeném zájmovém areálu v částce 270 000,-Kč/ks.

Zájmový areál multifunkčního objektu obsahuje ještě 3 další Garáže, pro které bylo nalezeno na realitních serverech dostatečné množství porovnávacích objektů.

| Č.místnosti | Název místnosti | Plocha v (m ²) | Úprava povrchů podlah |
|-------------|-----------------|----------------------------|-----------------------|
| 002 | Garáž | 19,33 | cementový potěr |
| 003 | Garáž | 39,33 | cementový potěr |
| 004 | Garáž | 15,77 | cementový potěr |

Oceňovaná nemovitá věc

| | |
|------------------------|---|
| Užitná plocha: | jednotková plocha průměrné Garáže (40,00 m ²) |
| Plocha pozemku: | 2 418,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | |
|------------------|--------------------------------------|
| Název: | 01 - Prodej garáže 18 m ² |
| Lokalita: | Husova, Jihlava |

Popis: Pokud si chcete splnit své přání o garáži v krajském městě Jihlavě a navíc neřešit problém s parkováním svého vozidla nebo využít příležitosti k vhodnému investování do nemovitosti v žádané lokalitě, našli jste to právě...Nabízíme prostornou garáž s výměrou 18 m². Všem zájemcům rádi poskytneme a zajistíme plnohodnotný realitní servis s bezplatným finančním poradenstvím včetně výběru bankovního ústavu.
Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální

Užitná plocha: 18,00 m²

Zastavěná plocha: 18,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | 1,00 |
| K3 Poloha - obdobná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaný objekt je lepší | 1,10 |
| 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: Oceňované garážové stání se nachází v areálu multifunkčního objektu v centru Jihlavy, Garáž má celkově lepší vybavení, má zavedenou elektřinu, nachází se v objektu, který je vytápěn.

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 599 000 | 18,00 | 33 278 | 0,99 | 32 945 |

Název: 02 - Prodej garáže 21 m²

Lokalita: U Dlouhé stěny, Jihlava

Popis: Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji garáž 21 m² na vlastním pozemku se zavedenou elektřinou na ul. U Dlouhé stěny v Jihlavě. Garážová vrata jsou na el. pohon s dálkovým ovládáním. Součástí kupní ceny je spoluvlastnický podíl na příjezdové komunikaci. Garáž má samostatný elektroměr.
Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální

Užitná plocha: 21,00 m²

Zastavěná plocha: 21,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | 1,00 |
| K3 Poloha - oceňovaná je lepší | 1,10 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné | 1,00 |
| K5 Celkový stav - obdobný | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - obdobný | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Oceňované garážové stání se nachází v areálu multifunkčního objektu v centru Jihlavy, Garáž má celkově lepší vybavení, má zavedenou elektřinu, nachází se v objektu, který je vytápěn.

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 800 000 | 21,00 | 38 095 | 0,99 | 37 714 |

Název: 03 - Prodej garážového stání 27 m²

Lokalita: Za Prachárnou, Jihlava - Horní Kosov

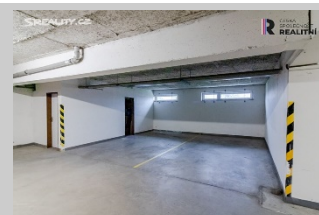
Popis: Nabízím k prodeji dvě garážová stání v suterénu bytového domu v Jihlavě, ul. Za Prachárnou (převod spoluvlastnického podílu na jednotce). Rozměr stání 2,75 x 5,00 m. Vjezd do prostoru vraty na dálkové ovládání.
Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální

Užitná plocha: 27,00 m²

Zastavěná plocha: 27,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | 1,00 |
| K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaný objekt je lepší | 1,20 |
| jedná se o garáž | 1,20 |
| K5 Celkový stav - obdobný | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - obdobná | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Oceňované garážové stání se nachází v areálu multifunkčního objektu v centru

Jihlavy, Garáž má celkově lepší vybavení, má zavedenou elektřinu, nachází se v objektu, který je vytápěn.

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 1 100 000 | 27,00 | 40 741 | 1,08 | 44 000 |

Název: 04 - Prodej garáže 16 m²

Lokalita: U Hřbitova, Jihlava

Popis: Garáž v osobním vlastnictví, Jihlava, ul. U Hřbitova na pozemku Města Jihlava o výměře 16 m². Garáž je ve velmi dobrém stavu a v současnosti je bez elektřiny. Jedná se o řadovou garáž. - 520.000,- Kč
Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální

Užitná plocha: 16,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná | 1,00 |
| K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu | 1,10 |
| K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší vybavení | 1,20 |
| K5 Celkový stav - lepší | 1,10 |
| K6 Vliv pozemku - lepší | 1,10 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Oceňované garážové stání se nachází v areálu multifunkčního objektu v centru Jihlavy, Garáž má celkově lepší vybavení, má zavedenou elektřinu, nachází se v objektu, který je vytápěn.

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 520 000 | 16,00 | 32 500 | 1,44 | 46 800 |

Minimální jednotková porovnávací cena 32 945 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena 40 365 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 46 800 Kč/m²

Zdůvodnění:

Pro daný segment realitního trhu nebyl nalezen dostatečný počet srovnávacích reprezentantů v podobě kupních smluv, použili jsme v této části porovnávací metody reprezentanty z realitních nabídek (obchodovatelné ceny).

Výpočet porovnávací hodnoty Garáží na základě užitné plochy

| | |
|--|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena – JC | 40 365 Kč/m ² |
| Zaokrouhleno | 40 400Kč/m ² |
| Celková hodnota pro užitnou plochu – Garáž 19,33m ² | 780 932 Kč |
| Celková hodnota pro užitnou plochu – Garáž 39,33m ² | 1 588 932 Kč |
| Celková hodnota pro užitnou plochu - Garáž 19,33m ² | 780 932 Kč |
| Výsledná porovnávací hodnota | 3 150 796 Kč |
| Zaokrouhleno | 3 151 000 Kč |

Výpočet porovnávací hodnoty Parkovacích stání

| | |
|--|----------------------|
| Průměrná hodnota | 270 000 Kč |
| Celková hodnota 35 Parkovacích stání v areálu | 9 450 000 Kč |
| Výsledná porovnávací hodnota | 9 450 000 Kč |
| Celkem Ocenění 3 Garáží a 35 Parkovacích stání (zaokrouhleně) | 12 600 000 Kč |

Ocenění - Garáže a Parkovací stání ve dvoře na základě realitních nabídek činí 12 600 000.-Kč (bez DPH).

D 3.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného rozboru nabídkových cen ve městě Jihlava a v okolí, se zohledněním pozitiv/negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že pro komerční prostory, k.ú. Jihlava je možno navrhnout porovnávací hodnotu ve výši 156 000 000,00 Kč (resp. 160 000 000,-Kč), vše včetně všech součástí a příslušenství.

| REKAPITULACE | Hodnota (Kč) |
|--|-------------------------|
| 1. Ocenění kancelářských prostorů a skladů | 124 000 000,00 |
| 2. Ocenění bytových prostorů 3.NP a 4.NP | 19 400 000,00 |
| 3. Ocenění parkovacích stání a 3 garáží | 12 600 000,00 |
| Výsledná porovnávací hodnota | 156 000 000,00 |
| Výsledná porovnávací hodnota činí, zaokrouhleně | 160 000 000,- Kč |

| | |
|---|--------------------------|
| Výsledná porovnávací hodnota, zaokrouhleně se pohybuje ve výši | 160 000 000,00 Kč |
|---|--------------------------|

Ceny jsou uvedeny bez DPH.

D.4 Rekapitulace

Na základě provedeného rozboru nabídkových, ale i realizovaných cen ve městě Jihlava a v okolí, se zohledněním pozitiv/negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že pro nebytové a bytové prostory, k.ú. Jihlava v zájmovém objektu je možno navrhnout hodnotu, která byla získána metodou porovnávací (Přístup porovnávací) ve výši 160 000 000,00 Kč, vše včetně všech součástí a příslušenství.

| REKAPITULACE | Hodnota (Kč) |
|---|-------------------------|
| 1. Ocenění věcnou hodnotou (Přístup nákladový, vč. pozemků) | 133 200 000,00 |
| 2. Ocenění výnosovou metodou (Přístup výnosový) | 100 000 000,00 |
| 3. Ocenění porovnávací metodou (Přístup porovnávací) | 160 000 000,00 |
| Výsledná porovnávací hodnota | 160 000 000,00 |
| Výsledná porovnávací hodnota činí, zaokrouhleně | 160 000 000,- Kč |

| | |
|---|--------------------------|
| Výsledná porovnávací hodnota, zaokrouhleně se pohybuje ve výši | 160 000 000,00 Kč |
|---|--------------------------|

Ceny jsou uvedeny bez DPH.

E. OCENĚNÍ JMĚNÍ

Pro účely ocenění vlastního kapitálu/ jmění Společnosti byla v návaznosti na závěry analýzy společnosti použita metoda substanční na založené bázi stanovení nákladů na znovupořízení jednotlivých složek jmění a to v podobě cen obvyklých v místě a čase (v podstatě jde u těchto položek majetku o nahrazení účetních hodnot hodnotami reálnými ve smyslu cen obvyklých v místě a čase).

Při aplikaci této metody lze v podstatě vycházet z účetní evidence oceňovaného subjektu, v níž cenou obvyklou, vyjadřující náklady na znovupořízení majetku v místě a čase, oceníme ty položky jmění, jejichž účetní hodnotu nelze pokládat za relevantní kvantifikaci tržní/reálné hodnoty položky. **Rozdíl mezi oceněním příslušné položky cenou na bázi tržní hodnoty a její účetní netto hodnotou pak představuje korekci, kterou je nutno při stanovení substanční hodnoty jmění s respektováním znaménka modifikovat účetní hodnotu vlastního kapitálu.**

E.1 Ocenění pozemků a staveb a rozdíl z ocenění

Výsledek ocenění nemovitého majetku (pozemků a staveb) vychází z výsledků shrnutých v podkapitole „D.4 Rekapitulace“ - viz výše. V následující tabulce je pak stanoven rozdíl mezi oceněním této položky a její účetní zůstatkovou hodnotou (ROZDÍL Z OCENĚNÍ).

| Údaje v tisících Kč (k 31.12.2022) | e-Finance Jihlava a.s. |
|---|------------------------|
| IČ | 10888951 |
| Vlastní kapitál - účetní hodnota | 22 607 |
| Pozemky a stavby - účetní zůstatková hodnota | 71 186 |
| Pozemky a stavby - ocenění tržní hodnotou | 160 000 |
| Rozdíl Ocenění - účetní zůstatková hodnota | 88 814 |
| <i>Aktiva celkem - účetní zůstatková hodnota</i> | <i>75 991</i> |
| Podíl úč. hodnot nemovitostí na celkových aktivech | 93,68% |

E.2 Ostatní položky jmění

Společnosti typu SPV zaměřené na využívání nemovitostí jsou charakteristické tím, že jejich hlavní a podstatnou majetkovou složkou jsou věci nemovité (pozemky a stavby) - tyto je nutno ocenit na bázi reálné/ tržní hodnoty. Vzhledem k povaze případně ke stáří ostatních složek dlouhodobého majetku lze tyto složky (zejména věci movité) relevantně ocenit jejich účetní zůstatkovou hodnotou.

Pokud jde o oběžná aktiva, tyto společnosti typu SPV v podstatě nemají zásoby a v minimální míře jsou ZDE zastoupeny případné pohledávky po lhůtě splatnosti (časové zpoždění inkasa těchto pohledávek je přitom téměř vždy pouze v řádu dní). Proto i oběžná aktiva jsou relevantně kvantifikována svojí účetní hodnotou.

Položka pasiv cizí zdroje je relevantně vyjádřena svojí účetní hodnotou.

Účetní závěrka Společnosti e-Finance Jihlava a.s. je v příloze tohoto znaleckého posudku. Inventurní seznamy jsou uloženy v archivu znalce.

E.3 Výsledná hodnota jmění a podílu

Shrňeme-li výše uvedený postup, pak tržní hodnotu aktiv získáme tak, že účetní hodnotu vlastního kapitálu modifikujeme souhrnným rozdílem mezi oceněním odpovídajícím součtu ocenění těchto položek stanovenou tržní hodnotou a součtem jejich účetních hodnot netto.

Hodnota podílu ve výši 100% je pak rovna takto modifikované účetní hodnotě vlastního kapitálu.

| Údaje v tisících Kč (k 31.12.2022) | e-Finance Jihlava a.s. |
|---|--|
| IČ | 10888951 |
| Vlastní kapitál - účetní hodnota | 22 607 |
| Pozemky a stavby - účetní zůstatková hodnota | 71 186 |
| Pozemky a stavby - ocenění tržní hodnotou | 160 000 |
| Rozdíl Ocenění - účetní zůstatková hodnota | 88 814 |
| Tržní hodnota jmění a 100% podílu | 111 421 |
| KONTROLA | |
| Aktiva celkem - účetní zůstatková hodnota | 75 991 |
| Aktiva - tržní hodnota | 164 805 |
| Cizí zdroje + ČRP | 53 384 |
| Tržní hodnota jmění a 100% podílu | 111 421 |
| Podíl úč. hodnot nemovitostí na celkových aktivech | 93,68% |
| <i>Použité metody ocenění nemovitostí</i> | <i>cenové porovnání výnosové ocenění věcná hodnota</i> |
| <i>Relevantní metoda pro výsledek</i> | <i>cenové porovnání</i> |
| <i>Poznámka k ocenění</i> | <i>bez dostavby 5.NP</i> |

F. ODŮVODNĚNÍ

F.1 Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem ke struktuře jmění a dalším okolnostem popsaným v části C.0 byla tržní hodnota jmění Společnosti e-Finance EU, a.s. kvantifikována/ stanovena na úrovni hypotetických nákladů na znovupřízení analogického jmění v místě a čase.

| Údaje v tisících Kč (k 31.12.2022) | e-Finance Jihlava a.s. |
|---|------------------------|
| IČ | 10888951 |
| Vlastní kapitál – metoda účetní hodnoty | 22 607 |
| Tržní hodnota jmění a 100% podílu | 111 421 |

Tržní hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě věcné, výnosové a porovnávací metody, kdy bylo vzhledem k charakteru nemovitosti přikloněno k metodě porovnávací. Ve stanovené hodnotě bylo přihlédnuto k tomu že jde o nemovitou věc ke komerčnímu využití – je na 95% pronajata. U všech metod byla stanovena dílčí analýza výsledků použitých metod a zároveň byly zváženy všechny okolnosti ovlivňující tržní prostředí, čas a místo, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

F.2 Kontrola postupu

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

G. ZÁVĚR

G.1 Citace zadané odborné otázky

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

ocenění jmění obchodní Společnosti e-Finance Jihlava a.s., IČ 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 8545, vedená u Krajského soudu v Brně, a podílu ve výši 100% na jmění této společnosti.

Vymezení vybraného (oceňovaného) majetku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny jmění obchodní Společnosti e-Finance Jihlava a.s., IČ 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 8545, vedená u Krajského soudu v Brně a podílu ve výši 100% (podíl je reprezentován 1 000 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 2 000,-Kč, plně splaceno) na jmění společnosti emitenta e-Finance Jihlava a.s., a to pro účely nepeněžitý vkladu tohoto podílu do nově vznikající obchodní společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. ve smyslu ustanovení § 251 zák.č. 90/2012 Sb.

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty je zpracován na základě požadavku zadavatele, a to společnosti, která předmětný podíl k datu ocenění vlastní:

e-Finance, a.s., IČ 26272504, sídlo Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno Spisová značka: B 3663 vedená u Krajského soudu v Brně.

Ocenění zpracovat na základě stavu ke dni 31.12.2022.

Místní šetření bylo provedeno dne 11.05.2023.

Znalecký posudek bude zpracován na základě účetní závěrky společnosti emitenta předmětného podílu e-Finance Jihlava a.s., IČ 10888951 provedené k datu ocenění 31.12.2022 na základě podrobných technických a ekonomických údajů o těch složkách majetku, které budou předmětem individuálního ocenění tímto znaleckým posudkem.

Znalecký posudek bude zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat obvyklou cenu/ tržní hodnotu na stávající stav zájmového majetku,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
- d) zadavatel požaduje uvést výsledné ceny bez DPH.

Hlavní nemovitý majetek - zpracovat znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného zájmového majetku - s otázkou, a to:

- k pozemku parc.č. 3440, k.ú. Jihlava, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti č.pop./č.or. 1683/13, k.ú. Jihlava, pozemků parc.č. 3446/1 a pozemek parc.č.3447/2, k.ú. Jihlava, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.

Znalecký posudek je zpracován na základě požadavku jediného akcionáře/ resp. společníka, kterým je společnost e-Finance, a.s., IČ **26272504**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno. Společnost je zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8545.

G.2 Odpověď

Znalecký posudek byl zpracován na základě technického, ekonomického a právního stavu, ve kterém se oceňované jmění nachází.

Ocenění bylo zpracováno ke dni **31.12.2022**.

Znalecký posudek byl zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

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 *pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky*; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěným zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

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

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

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

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

ocenění jmění obchodní Společnosti e-Finance Jihlava a.s., IČ 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 8545, vedená u Krajského soudu v Brně, a podílu ve výši 100% na jmění této společnosti.

Vymezení vybraného (oceňovaného) majetku

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení hodnoty/ ceny jmění obchodní Společnosti e-Finance Jihlava a.s., IČ 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 8545, vedená u Krajského soudu v Brně a podílu ve výši 100% (podíl je reprezentován 1 000 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 2 000,-Kč, plně splaceno) na jmění společnosti emitenta e-Finance Jihlava a.s., a to pro účely nepeněžitého vkladu tohoto podílu do nově vznikající obchodní společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. ve smyslu ustanovení § 251 zák.č. 90/2012 Sb.

Ocenění bylo provedeno na bázi účetních hodnot položek jmění a dále stanovením substanční hodnoty jmění s dopadem přecenění složek nemovitého majetku společnosti jejich tržní hodnotou v místě a čase (viz volba metod ocenění), uvedený druhý postup je prezentován jako relevantní výsledek ocenění (kvantifikuje náklady na pořízení srovnatelného jmění v místě a čase).

| Údaje v tisících Kč (k 31.12.2022) | e-Finance Jihlava a.s. |
|---|------------------------|
| IČ | 10888951 |
| Vlastní kapitál – metoda účetní hodnoty | 22 607 |
| Tržní hodnota jmění a 100% podílu | 111 421 |

Cena nepeněžitého vkladu stanovená postupy použitými a popsány v tomto znaleckém posudku odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kurzu akcií, které mají být společností příjemce vkladu vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad.

Předmětný nepeněžitý vklad popsany v tomto znaleckém posudku se oceňuje na částku ve výši

=111 421 tisíc Kč=

(slovy jednojedenáctmilionůčtyřistadvacetjedentisíc korun českých).

Tržní hodnota je uvedena bez DPH.

Znalecký posudek byl zpracován za účelem ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. ve smyslu ustanovení § 251 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.

Byl použit způsob ocenění Porovnávací metodou a cena nepeněžitého vkladu získaná použitými způsoby odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad.

Nepeněžitý vklad se oceňuje na částku 111 421 000.-Kč.

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

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

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

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 *pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.*

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

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

G.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 5245, k. Jihlava
2. Účetní závěrka společnosti e-Finance Jihlava a.s., ke dni 31.12.2022.
3. Výpis z obchodního rejstříku společnosti e-Finance Jihlava a.s.
4. Výpis z obchodního rejstříku společnosti e-Finance, a.s.

G.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

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

G.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek spojených s oceněním jmění a podílů byl přibrán a byl jím pan doc. Ing. Pavel Legát, CSc. – znalec jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR pod čj. M - 1665/2000.

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

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit: pan doc. Ing. Pavel Legát, CSc. (v otázkách Oceňování obchodních závodů) a pan Ing. Jaroslav Hába, MBA (v otázkách Oceňování nemovitých věcí).

(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,*

G.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

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

DOVĚTEK

Zadavatel (klient, objednatel) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) 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., 1999-2023

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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 čj.M-166/2004.

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

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

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č.6248-045/2023 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 16.06.2023

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

Doc. Ing. Pavel Legát, CSc. – znalec jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR pod čj. M-1665/2000

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

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

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali : doc. Ing. Pavel Legát, CSc.,
znalec

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

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

Otisk znalecké pečeti

I. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev. č. 6248-045/2023

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

16

1. Výpis z LV č. 5245
2. Účetní závěrka společnosti e-Finance Jihlava a.s., ke dni 31.12.2022.
3. Výpis z obchodního rejstříku společnosti e-Finance Jihlava a.s.
4. Výpis z obchodního rejstříku společnosti e-Finance, a.s.

Elektronická kopie

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2023 09:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 5245

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

e-Finance Jihlava a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 10888951
60200 Brno

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3440 1327 zastavěná plocha a
nádvoří

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

Součástí je stavba: Jihlava, č.p. 1683, obč.vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3440

3446/1 1083 ostatní plocha

manipulační
plocha

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

3447/2 8 ostatní plocha

manipulační
plocha

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

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zákaz zcizení a zatížení

- bez souhlasu zástavního věřitele
- doba trvání: do zániku dluhu dle smlouvy o úvěru č. 160201313400US dlužníka e-Finance, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO 262 72 504

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zakazu zcizení a zatížení č. 160201313400ZZ01 ze dne 18.03.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2016 09:41:47. Zápis proveden dne
12.04.2016.

V-2305/2016-707

Pořadí k 22.03.2016 09:41

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující, vzniklá dle Smlouvy o úvěru reg. č. 160201313400US na splacení jistiny úvěrů ve výši 23.000.000,- Kč
- budoucí, vzniklá dle Smlouvy o zřízení zástavního práva reg. č. 160201313400ZS02, která bude vznikat do 31.3.2046, až do celkové výše 46.000.000,- Kč

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2023 09:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 5245

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 160201313400ZS02 ze dne 13.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2016 09:20:00. Zápis proveden dne 11.10.2016.

V-7510/2016-707

Pořadí k 16.09.2016 09:20

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

- existující, na splacení jistiny úvěru ve výši 18.000.000,- Kč, vzniklá na základě smlouvy o úvěru reg. č. 180607320300US
- budoucí, určená druhem a dobou vzniku ze smlouvy o zřízení zástavního práva reg. č. 180607320300ZS01, která bude vznikat do 30.11.2048 až do celkové výše jistin všech pohledávek 36.000.000,- Kč

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 180607320300ZS01 ze dne 11.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 11:12:39. Zápis proveden dne 07.08.2018.

V-5855/2018-707

Pořadí k 17.07.2018 11:12

o **Zákaz zcizení a zatížení**

jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 180607320300ZS01 ze dne 11.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 11:12:39. Zápis proveden dne 07.08.2018.

V-5855/2018-707

Pořadí k 17.07.2018 11:12

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

- existující, na splacení jistiny úvěru ve výši 50.000.000,- Kč, vzniklá na základě smlouvy o úvěru
- budoucí, určená druhem a dobou vzniku ze smlouvy o zřízení zástavního práva, která bude vznikat do 30.6.2051 až do celkové výše jistin všech pohledávek 100.000.000,- Kč

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2106009321200ZS01 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:56:00. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Jihlava

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2023 09:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 5245

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-5752/2021-707

Pořadí k 29.06.2021 08:56

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2106009321200ZS01 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:56:00. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Jihlava

V-5752/2021-707

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2106009321200ZS01 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:56:00. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Jihlava

V-5752/2021-707

o **Zákaz zcizení a zatížení**

jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu banky, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Senovážné náměstí 1375/19, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2106009321200ZS01 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:56:00. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Jihlava

V-5752/2021-707

Pořadí k 29.06.2021 08:56

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:59:59. Zápis proveden dne 21.07.2021.**

V-5753/2021-707

Pro: **e-Finance Jihlava a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 RČ/IČO: 10888951 Brno**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2023 09:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 5245

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.02.2023 09:29:38

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

ROZVAHA v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance Jihlava a.s.

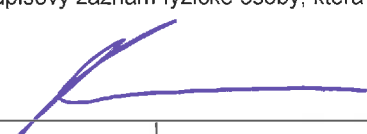
ke dni 31.12.2022
(V celých tisících Kč)

| Rok | Měsíc | | IČ | | | | | | | | |
|------|-------|---|----|---|---|---|---|---|---|---|--|
| 2022 | 1 | 2 | 1 | 0 | 8 | 8 | 8 | 9 | 5 | 1 | |

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
Bratislavská 234/52
60200 Brno

| Označení a | AKTIVA b | Číslo řádku c | Běžné účetní období | | | Minulé úč. období |
|---------------|--|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
| | | | Brutto 1 | Korekce 2 | Netto 3 | Netto 4 |
| | AKTIVA CELKEM (ř.2+3+37+78) | 001 | 76.860 | -869 | 75.991 | 73.387 |
| B. | Stálá aktiva (ř.4+14+27) | 003 | 76.255 | -869 | 75.386 | 72.486 |
| B.II. | Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24) | 014 | 76.255 | -869 | 75.386 | 72.486 |
| B.II.1. | Pozemky a stavby (ř.16+17) | 015 | 72.055 | -869 | 71.186 | 71.786 |
| B.II.1.1. | Pozemky | 016 | 12.090 | 0 | 12.090 | 0 |
| B.II.1.2. | Stavby | 017 | 59.965 | -869 | 59.096 | 71.786 |
| B.II.5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný | 024 | 4.200 | 0 | 4.200 | 700 |
| B.II.5.2. | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 026 | 4.200 | 0 | 4.200 | 700 |
| C. | Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75) | 037 | 459 | 0 | 459 | 847 |
| C.II. | Pohledávky (ř.47+57+68) | 046 | 339 | 0 | 339 | 308 |
| C.II.1. | Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52) | 047 | 91 | 0 | 91 | 0 |
| C.II.1.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 048 | 91 | 0 | 91 | 0 |
| C.II.2. | Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61) | 057 | 248 | 0 | 248 | 308 |
| C.II.2.1. | Pohledávky z obchodních vztahů | 058 | 177 | 0 | 177 | 308 |
| C.II.2.4. | Pohledávky ostatní (ř.62 až 67) | 061 | 71 | 0 | 71 | 0 |
| 3. | Stát - daňové pohledávky | 064 | 23 | 0 | 23 | 0 |
| 4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy | 065 | 48 | 0 | 48 | 0 |
| C.IV. | Peněžní prostředky (ř.76+77) | 075 | 120 | 0 | 120 | 539 |
| C.IV.1. | Peněžní prostředky v pokladně | 076 | 11 | 0 | 11 | 48 |
| C.IV.2. | Peněžní prostředky na účtech | 077 | 109 | 0 | 109 | 491 |
| D. | Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81) | 078 | 146 | 0 | 146 | 54 |
| D.1. | Náklady příštích období | 079 | 43 | 0 | 43 | 26 |
| D.3. | Příjmy příštích období | 081 | 103 | 0 | 103 | 28 |

| Označení a | PASIVA b | Číslo řádku c | Stav v běžném účetním období 5 | Stav v minulém účetním období 6 |
|---------------|--|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| | PASIVA CELKEM (ř.102+124+129+166) | 101 | 75.991 | 73.387 |
| A. | Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122) | 102 | 22.607 | 23.044 |
| A.I. | Základní kapitál (ř.104 až 106) | 103 | 2.000 | 2.000 |
| A.I.1. | Základní kapitál | 104 | 2.000 | 2.000 |
| A.II. | Ážio a kapitálové fondy (ř.108+109) | 107 | 20.128 | 20.128 |
| A.II.2. | Kapitálové fondy (ř.110 až 114) | 109 | 20.128 | 20.128 |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy | 110 | 20.128 | 20.128 |
| A.IV. | Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120) | 118 | 916 | 0 |
| A.IV.2. | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-) | 120 | 916 | 0 |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | 121 | -437 | 916 |
| B.+ C. | Cizí zdroje (ř.124+129) | 123 | 53.269 | 50.266 |
| C. | Závazky (ř.130+145+163) | 129 | 53.269 | 50.266 |
| C.I. | Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141) | 130 | 47.360 | 49.130 |
| C.I.2. | Závazky k úvěrovým institucím | 134 | 47.360 | 49.130 |
| C.II. | Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155) | 145 | 5.909 | 1.136 |
| C.II.3. | Krátkodobé přijaté zálohy | 150 | 209 | 198 |
| C.II.4. | Závazky z obchodních vztahů | 151 | 5.005 | 813 |
| C.II.6. | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba | 153 | 494 | 0 |
| C.II.8. | Závazky ostatní (ř.156 až 162) | 155 | 201 | 125 |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům | 158 | 3 | 3 |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 159 | 0 | 1 |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace | 160 | 90 | 96 |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní | 161 | 108 | 25 |
| D. | Časové rozlišení pasiv (ř.167+168) | 166 | 115 | 77 |
| D.1. | Výdaje příštích období | 167 | 115 | 64 |
| D.2. | Výnosy příštích období | 168 | 0 | 13 |

| | | | |
|------------------------------|-------------------|--|--|
| Sestaveno dne: | | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou | |
| Právní forma účetní jednotky | Předmět podnikání |  | |
| | | Poznámka | |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky
e-Finance Jihlava a.s.

ke dni 31.12.2022

(V celých tisících Kč)

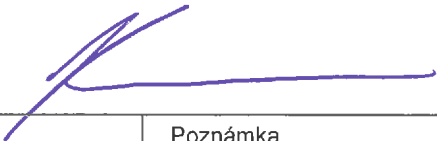
| Rok | Měsíc | IČ |
|------|-------|-----------------|
| 2022 | 1 2 | 1 0 8 8 8 9 5 1 |

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234/52
60200 Brno

| Označení a | TEXT b | Číslo řádku c | Skutečnost v účetním období | |
|---------------|--|---------------------|-----------------------------|--------------|
| | | | běžném 1 | minulém 2 |
| I. | Tržby z prodeje výrobků a služeb | 001 | 6.763 | 2.950 |
| A. | Výkonová spotřeba (ř.4 až 6) | 003 | 2.132 | 505 |
| A.2. | Spotřeba materiálu a energie | 005 | 1.451 | 390 |
| A.3. | Služby | 006 | 681 | 115 |
| D. | Osobní náklady (ř.10+11) | 009 | 38 | 13 |
| D.1. | Mzdové náklady | 010 | 38 | 13 |
| E. | Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19) | 014 | 600 | 269 |
| E.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17) | 015 | 600 | 269 |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé | 016 | 600 | 269 |
| F. | Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29) | 024 | 75 | 17 |
| F.3. | Daně a poplatky | 027 | 19 | 1 |
| F.5. | Jiné provozní náklady | 029 | 56 | 16 |
| * | Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24) | 030 | 3.918 | 2.146 |

| Označení a | TEXT b | Číslo řádku c | Skutečnost v účetním období | |
|---------------|--|---------------------|-----------------------------|--------------|
| | | | běžném 1 | minulém 2 |
| J. | Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45) | 043 | 4.354 | 1.124 |
| J.2. | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady | 045 | 4.354 | 1.124 |
| VII. | Ostatní finanční výnosy | 046 | 1 | 0 |
| K. | Ostatní finanční náklady | 047 | 2 | 1 |
| * | Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47) | 048 | -4.355 | -1.125 |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48) | 049 | -437 | 1.021 |
| L. | Daň z příjmu (ř.51+52) | 050 | 0 | 105 |
| L.1. | Daň z příjmu splatná | 051 | 0 | 105 |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50) | 053 | -437 | 916 |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54) | 055 | -437 | 916 |
| * | Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. | 056 | 6.764 | 2.950 |

| | | | |
|------------------------------|-------------------|--|--|
| Sestaveno dne: | | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou | |
| | |  | |
| Právní forma účetní jednotky | Předmět podnikání | Poznámka | |
| | | | |

Příloha v účetní závěrce za rok 2022 ve zkráceném rozsahu

Společnost **e-Finance Jihlava, a.s.** je mikro účetní jednotkou, která nemá povinnost ověření účetní závěrky auditorem a při sestavení této účetní závěrky postupovala dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění platném pro účetní období započaté v roce 2022.

Účetní závěrku tvoří rozvaha sestavená v plném rozsahu, výkaz zisku a ztrát sestavený v plném rozsahu a příloha v účetní závěrce.

I. Údaje dle § 39, odst. 1

Informace dle § 18, odst. 3 zákona

| | |
|--------------------------------------|--|
| Název společnosti: | e-Finance Jihlava, a.s. |
| Sídlo společnosti: | Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00 |
| Převažující předmět činnosti: | Správa vlastního majetku Ubytovací služby Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor |
| Datum vzniku : | 26.5.2021 |
| IČO: | 108 88 951 |
| DIČ: | CZ10888951 |
| Právní forma: | akciová společnost |
| Spisová značka: | vedená u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8545 |
| Rozvahový den: | 31.12.2022 |
| Okamžik sestavení úz: | 18.4.2023 |

1.1. Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu v procentech: e-Finance, a.s..... 100%

vydáno 1 000 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
základní kapitál společnosti : 2 000 000,00 Kč
Splaceno ... 100%

1.2. Změny a dodatky v obchodním rejstříku za rok 2022 nebyly

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Statutární orgán – správní rada:

Správní rada

Člen správní rady: Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M.

II.

Informace o použitých obecných účetních zásadách a použitých účetních metodách a odchylkách od těchto metod s uvedením jejich vlivu na majetek závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky.

Účetní závěrka je sestavena podle českých účetních předpisů, tj. zákona 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů a Českých účetních standardů pro podnikatele.

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Odpisy

Odpisy budou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Společnost v roce 2021 koupila pozemky parc. č. 3440, 3446/1 a 3447/2 v katastrálním území Jihlava. Součástí pozemku parc. č. 3440 v katastrálním území Jihlava je stavba objektu občanské vybavenosti (multifunkční objekt) č.p. 1683, na adrese Žižkova 1683/13, 586 01 Jihlava. Na pozemcích parc. č. 3446/1 a 3447/2 v katastrálním území Jihlava se nachází plocha parkoviště a komunikace, která slouží výše uvedenému objektu. Výše uvedený nemovitý majetek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, a katastrální území Jihlava na LV č. 5245.

V rámci stavby multifunkčního objektu, který nese název EFI Obchodní Galerie, bylo v posledních letech provedeno již několik etap rekonstrukcí. Byla provedena rekonstrukce výplní stavebních otvorů a pláště budovy. Dále byla provedena kompletní rekonstrukce obchodní galerie ve 2.NP stavby, a to včetně sociálních zařízení, komunikačních prostor, hlavního vstupu do objektu a výtahu. Další dokončenou částí rekonstrukce pak bylo provedení 3 bytových jednotek ve 3. NP (1 bytové jednotky) a 4. NP (2 bytové jednotky). Všechny tyto etapy byly završeny úspěšnou kolaudací a jsou v současnosti v provozu, stejně jako ostatní části stavby.

Dále je zpracovaná projektová dokumentace na nástavbu tohoto objektu, kterou má vzniknout 11 nových bytových jednotek 1+KK až 3+KK. V současnosti probíhá inženýrská činnost za účelem opatření potřebných závazných stanovisek dotčených orgánů a vyjádření správců sítí. Následně bude podána žádost o vydání společného územní rozhodnutí a stavebního povolení.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu.

opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dlouhodobý hmotný majetek s významně vyšší tržní hodnotou, než je jeho ocenění v rozvaze:

Na základě použitých postupů ve Znaleckém posudku ev.č.5886-011/2021 zpracovaného k 7.4.2021 je tržní hodnota nemovitého majetku - pozemku parc.č. 3440, k.ú. Jihlava, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti č.pop./č.or. 1683/13, k.ú. Jihlava, pozemků parc.č. 3446/1 a 3447/2, k.ú. Jihlava, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, činí : 72 000 000,- Kč

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

c) Zásoby

Materiál a zboží jsou oceněny cenou pořizovací, včetně jejich vedlejších nákladů na pořízení.

d) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, vedených u Komerční banky, a.s. a TRINITY BANK a.s. evidované v české měně a oceněné jmenovitou hodnotou.

e) Pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů

Společnost eviduje krátkodobé pohledávky ve splatnosti ve výši 177 tis. Kč oceněnou jmenovitou hodnotou.

Dlouhodobá pohledávka ve výši 91 tis. Kč byla předaná k vymáhání právnímu oddělení.

Na dluh spol. Double Fitness, .s.r.o bylo vydáno předběžné zajišťovací právo.

Daňové pohledávky

Daňová pohledávka ve výši 23 tis je záloha na DPPO roku 2022

f) Časové rozlišení aktiv

Zde jsou uvedeny částky za služby (pojištění, domény) vyfakturované v letošním roce a jedná se o náklady časově související s uzavřeným rokem. Tyto částky jsou evidovány na účtu 381-Náklady příštích období

g) Vlastní kapitál

Vlastní kapitál je tvořen základním kapitálem společnosti ve výši 2 000 tis. Kč a je vykázán ve výši zapsaném v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně.

Tento základní kapitál je ve 100 % splacen, vkladem jediného akcionáře na účet společnosti.

Vlastní kapitál dále tvoří vklad jediného akcionáře mimo základní jmění ve výši 20 128 tis. Kč a je evidován na účtu 413000 ostatní kapitálové fondy.

Vlastní kapitál také tvoří nerozdělený zisk a neuhrazená ztráta minulých let.

Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu je na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

h) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě.

Společnosti byl poskytnut dlouhodobý úvěr od TRINITY BANK a.s. ve výši 50 mil. Kč. se splatností do 30.6.2041.

V roce 2021 bylo čerpáno 50 mil. Kč na financování kupní ceny nemovitosti bývalého Globusu Jihlava, nyní EFI Obchodní galerie Jihlava. V roce 2022 jsme začali tento úvěr splácet.

K 31.12.2022 činí nesplacená jistina 47 360 tis. Kč. Úroky z tohoto úvěru jsou průběžně placeny a k 31.12.2022 neeviduje společnost žádný dluh na nesplaceném úroku.

i) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

j) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

k) Časové rozlišení pasiv

Výdaje příštích období zahrnují platby za el. energii, teplo, vodu. Tyto náklady jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně i časově spadají.

l) Závazky

Závazky z obchodních vztahů ve výši 5 005 tis. tvoří především faktury za projektovou dokumentaci a inženýrská činnost k připravovanému projektu nadstavby Obchodní galerie Jihlava splatná 30.6.2023. Z toho závazky po lhůtě splatnosti nad 180 dní nejsou žádné.

m) Daň z příjmů

Daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

III. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

a) Zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím osobám

Zápůjčky a úvěry ovládanými nebo ovládajícím osobami, osobami s podstatným vlivem nejsou žádné

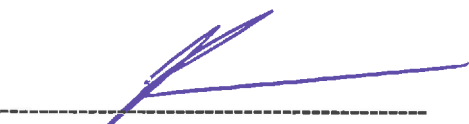
Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem

V roce 2022 nebylo poskytnuto žádné plnění osobám, které jsou statutárním orgánem.

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců: 0

V Brně dne: 18.4.2023

Zpracovala: Jana Málková
tel: 515 555 514



za spol. e-Finance Jihlava, a.s.
Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M- člen správní rady

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 8545

| | |
|-------------------------------|--|
| Datum vzniku a zápisu: | 26. května 2021 |
| Spisová značka: | B 8545 vedená u Krajského soudu v Brně |
| Obchodní firma: | e-Finance Jihlava a.s. |
| Sídlo: | Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno |
| Identifikační číslo: | 108 88 951 |
| Právní forma: | Akciová společnost |
| Předmět činnosti: | správa vlastního majetku pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor |
| Správní rada: | |
| člen správní rady: | RADEK JAKUBEC, MBA, MSc, LL.M, dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku členství: 26. května 2021 |
| Počet členů: | 1 |
| Způsob jednání: | Společnost zastupuje navenek člen správní rady. |
| Jediný akcionář: | e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504 Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno |
| Akcie: | 1 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 000 ,- Kč |
| Základní kapitál: | 2 000 000,- Kč Splaceno: 100% |

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 3663

| | |
|---|---|
| Datum vzniku a zápisu: | 19. prosince 2001 |
| Spisová značka: | B 3663 vedená u Krajského soudu v Brně |
| Obchodní firma: | e-Finance, a.s. |
| Sídlo: | Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno |
| Identifikační číslo: | 262 72 504 |
| Právní forma: | Akciová společnost |
| Předmět podnikání: | Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona |
| Statutární orgán - představenstvo: | |
| předseda | |
| představenstva: | RADEK JAKUBEC, MBA, MSc, LL.M., dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku funkce: 17. ledna 2017 Den vzniku členství: 17. ledna 2017 |
| Počet členů: | 1 |
| Způsob jednání: | Společnost zastupuje člen představenstva. |
| Prokura: | |
| | Ing. ONDŘEJ MIŠÁK, Ph.D., dat. nar. 27. září 1979 č.p. 266, 664 04 Hostěnice |
| | MARCELA NOVOTNÁ, dat. nar. 27. ledna 1969 Hybešova 126, 664 17 Tetčice |
| | Ing. MIROSLAV PALA, dat. nar. 1. března 1969 A. B. Svojsíka 767/51, Dědice, 682 01 Vyškov |
| | Mgr. ONDŘEJ ĎURIŠ, dat. nar. 29. srpna 1983 Denisova 1103/6, 690 02 Břeclav |
| | Touto prokurou společnost zmocňuje tyto prokuristy ke všem právním jednáním, k nimž dochází při provozu závodu, i když se k nim jinak vyžaduje zvláštní plná moc. V této prokure není zahrnuto oprávnění zcizovat a zatěžovat nemovité věci. Společnost zastupují vždy dva prokuristé společně. Prokurista se podepisuje tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis a dodatek označující prokuru. |
| Dozorčí rada: | |
| předseda dozorčí rady: | |
| | LENKA CHLÁDKOVÁ, dat. nar. 2. května 1964 Sokolská 767/7, Veveří, 602 00 Brno Den vzniku funkce: 17. ledna 2017 Den vzniku členství: 17. ledna 2017 |
| místopředseda dozorčí rady: | |
| | JUDr. JÁCHYM KANAREK, dat. nar. 22. dubna 1957 bratří Čapků 140/20, Veveří, 602 00 Brno Den vzniku funkce: 17. ledna 2017 Den vzniku členství: 17. ledna 2017 |
| člen dozorčí rady: | |

PETR BARŠA, dat. nar. 5. října 1972
Brněnská 157/4, 664 47 Střelice
Den vzniku členství: 17. ledna 2017

| | |
|---------------------|---|
| Počet členů: | 3 |
|---------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Akcie: | 100 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000,- Kč |
| | 187 300 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100,- Kč |

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| Základní kapitál: | 20 730 000,- Kč |
| | Splaceno: 20 730 000,- Kč |

| | |
|-----------------------------|---|
| Ostatní skutečnosti: | Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. |
| | Na základě fúze ve formě sloučení, společnost e-Finance, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČ 26272504, jako nástupnická společnost, převzala jmění zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, IČ 29294169. |
