

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **ev.č. 4249-046/2023**

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování obchodních závodů

ve věci ocenění jmění obchodní Společnosti eFi Palace, s.r.o., IČ 29378702, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 76976 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, Zábřdovice  
602 00 Brno

**Číslo jednací zadavatele :** není uvedeno

**Účel posudku :** Účelem znaleckého posudku je stanovení/určení hodnoty/ceny jmění a podílu ve výši 100% (reprezentován základním obchodním podílem 100% odpovídajícím vkladu 47.200.000 Kč, plně splaceno) na jmění společnosti emitenta eFi Palace, s.r.o 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 :** 10.05.2023

**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 zatajeni ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a 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 ZNALECKÉHO POSUDKU

<b>A.</b>	<b>ZADÁNÍ</b>	
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>B.</b>	<b>VÝČET PODKLADŮ</b>	
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	
<b>C.</b>	<b>NÁLEZ</b>	
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 (o vlastníkovi)	
C.3.5	Vlastnické a evidenční údaje	
C.3.6	Právní vady a jiné skutečnosti	
C.3.7	Dokumentace a skutečnost	
C.3.8	Celkový popis nemovité věci	
C.3.9	Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen	
<b>D.</b>	<b>POSUDEK - OCENĚNÍ POZEMKŮ A STAVEB</b>	
D.1	Přístup nákladový	
D.2	Přístup výnosový	
D.3	Přístup porovnávací	
D.4	Rekapitulace	
<b>E.</b>	<b>POSUDEK – OCENĚNÍ JMĚNÍ</b>	
E.1	Ocenění pozemků a staveb a rozdíl z ocenění	
E.2	Ostatní položky jmění	
E.3	Výsledná hodnota jmění a podílu	
<b>F.</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ</b>	
F.1	Interpretace výsledků analýzy	
F.2	Kontrola postupu	
<b>G.</b>	<b>ZÁVĚR</b>	
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	
<b>H.</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b>	
<b>I.</b>	<b>PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU</b>	

# 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 eFi Palace, s.r.o., IČ 29378702, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 76976 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 eFi Palace, s.r.o., IČ 29378702, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 76976 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, Zábřovice, 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 10.05.2023.

**Znalecký posudek je zpracován na základě účetní závěrky společnosti emitenta předmětného podílu eFi Palace, s.r.o., IČ 29378702 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:

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



## A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny jmění a podílu ve výši 100% (reprezentován základním obchodním podílem 100% odpovídajícím vkladu 47 200 000 Kč, plně splaceno) na jmění společnosti emitenta eFi Palace, s.r.o 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.

Závodem/ Podnikem se pro účely obchodního práva 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 a oběžná aktiva),
- 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 určení věcné hodnoty** – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje, kolik by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. Je podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější koupit již existující podnik nebo vybudovat nový. Tato metoda ocenění spočívá v postupném aktuálním tržním ocenění jednotlivých položek aktiv, v sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek cizích zdrojů. Použití: 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 skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Poznámka k budoucímu stavu (není předmětem ocenění):

V roce 2019 byla započata na základě stavebního povolení č.j. MCBS/2019/0045123/MIKI přístavba a nástavba původního hotelu, která doplní uliční čáru řadové zástavby – dostavba proluky (není doposud zrealizována, z důvodů výpadku v době covidové pandemie). Nicméně bylo provedeno odstranění původního pavlačového domu, který se na pozemcích parc.č.788 a parc.č.789 nacházel. Stavba bude užívána jako bytový dům. V 2.PP, 1.PP a 1.NP se budou nacházet parkovací stání v třípodlažních krytých garážích (2 podlaží pod hotelem) a jedno podlaží v úrovni 1.NP. V 1.NP se dále bude nacházet lobby hotelu se zázemím a propojovací chodby ke stávajícím etapám (A+B). V 2.NP se bude nacházet restaurace s kuchyní a potřebným zázemím, kongresový sál se zázemím. V 3.NP až 7.NP se nachází byty. V 8.NP se nachází hotelový byt a jednacím místnost s kuchyní a hygienickým zázemím. 7.NP a 8.NP se bude nacházet nad stávající částí hotelu (B). Celá přístavba bude rozdělena na bytové jednotky a vznikne Společenství vlastníků pro bytový dům or.č.56.

### **A.4 Prohlídka a zaměření**

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **10.05.2023** za přítomnosti pana Ivo Škaroupky, Account managera, za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

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

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od zadavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy, www.brno.cz, www.sever.brno.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.

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

## A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel – dle prohlášení zadavatele nedošlo v údobí mezi datem ocenění (31.12.2022) a datem místního šetření (10.05.2023) ke změnám majetku z hlediska stavebně-právního a stavebně-technického.

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

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

*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. §1159 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník: Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*

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

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

## 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 profesionalitu 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 *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, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

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

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

	<p>každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.</p>
<b>Věcná hodnota</b>	<p>Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snižená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.</p>
<b>Obvyklá cena</b>	<p>Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.</p> <p>V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :</p> <p><i>Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i></p> <p>Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.424/2021 Sb.</p> <p><b>§ 1a Určení obvyklé ceny</b></p> <p>(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.</p> <p>(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje</p> <p>a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,</p> <p>b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,</p> <p>c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,</p> <p>d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být rádně odůvodněna,</p> <p>e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a</p> <p>f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.</p> <p>(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.</p> <p>(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.</p>
<b>Cena určená dle předpisu</b>	<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. vyhl.č.424/2021 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace</p>
<b>Tržní ekonomika</b>	<p>Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.</p>
<b>Tržní cena</b>	<p>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</p>
<b>Tržní hodnota</b>	<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>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.</p> <p>Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):</p> <p>Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.</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>

Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).

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

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

**c) ze strany prodejce (či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady

k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazilo potencionální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „**vynucená tržní cena**“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísně (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).

FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně

z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „**záruční tržní cena**“ (**Securities Market Value**) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodejmi 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.*

#### Shrnutí

Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME.

Naopak cena je již skutečně 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 realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.

Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.

#### Předpoklady pro splnění úkolu

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

#### Obecné metody ocenění

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

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

#### Přístup nákladový (Cost Approach)

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností

při současných cenách.

Jedná se o ocenění **časovou cenou / věcnou hodnotou** - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladové), avšak bez koeficientu prodejnosti.

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

#### **Přístup výnosový (Income Approach)**

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

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

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

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

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

#### **Diskontní míra**

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení 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 *pomocně* ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

### §2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
- 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,
  - 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),
  - 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,
  - oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
  - oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
  - oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
  - oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

#### Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

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

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



## B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

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

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

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

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

Pro účely zpracování tohoto posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

- Informace o oblasti,
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů,
- Informace o územním plánu,
- Informace o společnosti.

### Podklady pro vypracování posudku

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

#### 1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Ekonomika spol. efi Palace, s.r.o., ze dne 24.04.2023,
- Obchodní strategie „multifunkční objekt Efi PALACE, Bratislavská 234/52, Brno“, ze dne 04.10.2022, vypracoval: Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M,
- Projektová dokumentace pro vypracování posudku: Část ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ – zodpovědný projektant: Ing. arch. Jozef Kubín, vypracoval: Aleš Čech, datum: 08/2013,
- Projektová dokumentace: *Stavební úpravy objektu – 2.etapa: Dostavba dvorního křídla*, vypracovaná panem Ing. Václavem Křepelkou, ze dne 28.02.2014,
- Kolaudační souhlas – věc : kolaudační souhlas 1.etapy, č.j. MCBS/2013/0006242/SEDE, vydaný odborem výstavby Úřadu městské části města Brna, Brno-střed, ze dne 29.08.2013,
- Kolaudační souhlas – 1. etapa, vydal Úřad městské části města Brna, odbor výstavby, č.j. MCBS/2013/0014450/SEDE, Ing. Lenka Sedláčková, ze dne 28.11.2013, npm. 02.12.2013,
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby – věc : „Přístavba dvorního křídla ubytovacího objektu k uličnímu traktu objektu budovy s bytovými jednotkami na ul. Bratislavská 52/54, č.pop. 234, pozemek parc.č. 786, k.ú. Zábřovice, obec Brno“, č.j. MCBS/2015/0003937/SEDE, vydaný Úřadem městské části města Brna, Brno-střed, ze dne 13.02.2015,
- Stavební povolení – Přístavba hotelu Brno – dostavba proluky, Bratislavská 237/56, 602 00 Brno, vydal Úřad městské části města Brna, stavební úřad, č.j. MCBS/2019/0045123/MIKI, Ing. Irena Šáchorová, ze dne 24.04.2019, npm. 11.06.2019,
- Sdělení Úřadu městské části Brno-střed, stavení úřad, že předmětná stavba - Přístavba hotelu Brno – dostavba proluky, Bratislavská 237/56, 602 00 Brno, byla zahájena v roce 2019, v souladu s vydaným stavebním povolením č.j. MCBS/2019/0045123/MIKI,
- Projektová dokumentace – *Přístavba objektu – dostavba proluky*, vypracoval Ing. Ondřej Mišák Ph.D, září 2017,

- Nabídkové prodejní ceny bytů pro rok 2023, vypracoval Ing. Ivo Škaroupka, upraveno 07.11.2022,
- Účetní závěrky za rok 2022,
- Půdorysy a prohlášení vlastníka, které je vymezeno v rámci podlahových ploch a není zaneseno v KN,
- Manager Report of the 31.01.2023,
- podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

## 2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2023, na LV č. 122 pro k.ú. Zábrdovice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 26.04.2023,
- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2023, na LV č. 656 pro k.ú. Zábrdovice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 26.04.2023,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz), ze dne 26.04.2023,
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru, [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz), ze dne 26.04.2023,
- Územní plán města Brna, právní stav – aktuální (k 31.12.2022),
- 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 hodnoty v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014),
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2022,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů ([www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

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

### LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právníká příručka,

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

#### STANDARDSY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2011),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2014),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2011),
- České stavební standardy ([www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz)),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDSY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU, návrh, Praha, 2011,*
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Comitee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

## JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

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

## ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

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

### B.3 Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

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

## 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 založená 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 - viz níže.**

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

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

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

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

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

## C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

## C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

### C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	viz Výpis z LV č. 122 (Bratislavská č.pop.234/52), hlavní objekt –současný stav viz Výpis z LV č. 656 (Bratislavská č.pop.237/56) - přístavba
Adresa zájmového majetku:	Bratislavská 234/52, BUDOVA A, BUDOVA B Bratislavská 237/56, BUDOVA C (budoucí stav)
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Brno-město
Obec :	Brno
Katastrální území :	Zábrdovice [610704]
Obec :	Brno [582786]
Počet obyvatel :	382 405 (MLO ČR, 2022)
Cenová mapa stavebních pozemků :	ne
Územní plán :	ano

### C.3.2 Informace o oblasti

#### Obec a okolí

Brno, krajské město Jihomoravského kraje, leží v centrální části Evropy. Je druhým největším městem České republiky. Statutární město Brno je rozděleno do 29 městských částí:

Bohunice, Bosonohy, Bystrc, Černovice, Chrlice, Ivanovice, Jehnice, Jundrov, Kníničky, Kohoutovice, Komín, Královo Pole, Líšeň, Maloměřice a Obřany, Medlánky, Nový Lískovec, Ořešín, Řečkovice, Mokrá Hora, Slatina, Starý Lískovec, Střed, Tuřany, Útěchov, Vinohrady, Žabovřesky, Žebětín a Židenice.

V blízkosti Brna v severozápadním směru najdeme Brněnskou přehradu, která je určena k rekreačním účelům. Současné Brno má své oázy klidu a to okolní přírodu - Riviéra v Pisárkách, ale i městské parky.

Město Brno je významnou českou aglomerací s veškerou občanskou vybaveností. Brno je centrem soudní moci České republiky, která je tím i geograficky oddělena od moci výkonné a zákonodárné. Sídli v něm Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud a Nejvyšší státní zastupitelství. Mezi další celostátní orgány sídlící v Brně patří Veřejný ochránce práv, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Úřad pro mezinárodněprávní ochranu dětí, Státní zemědělská a potravinářská inspekce, Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, Ústav pro státní kontrolu veterinárních biopreparátů a léčiv, dále Vinařský fond a některé profesní komory - Exekutorská komora, Komora daňových poradců, Komora patentových zástupců a Komora veterinárních lékařů. Brno je sídlem významných státních institucí, univerzit, vysokých škol, veletržním centrem střední Evropy, branou kraje s dvoutisíciletou vinařskou tradicí, významnou křižovatkou železniční, silniční i letecké dopravy, průmyslovým a obchodním centrem jižní Moravy. Brno je územně členěné statutární město s magistrátem a primátorem, spravované podle statutu města Brna. Vedle zastupitelstva a rady je orgánem města i sněm starostů, jehož členy jsou starostové jednotlivých brněnských městských částí a primátor města Brna.

Silniční doprava činí z Brna mezinárodní křižovatkou dálnic. Jižním okrajem města vedou dvě dálnice, D1 z Prahy přes Brno do Ostravy a dále do Polska a D2 do Bratislavy, kousek za hranicemi Brna začíná dálnice D52 směrem na Vídeň. Brnem také prochází evropské mezinárodní silnice E50, E65, E461 a E462. Ve městě je postupně budován Velký městský okruh, bylo zde postaveno několik silničních tunelů (Pisárecký, Husovický, Hlinky a Královopolský). Parkování v centru města je možné pouze na vyhrazených místech a většinou placené, na okraji města jsou k dispozici velká záchytná parkoviště. K dispozici je rovněž několik velkokapacitních podzemních i nadzemních garáží.

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

Zdroj: [http://www.mistopisy.cz/brno\\_9050.html](http://www.mistopisy.cz/brno_9050.html)



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

#### Obec a okolí majetku

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

#### Umístění majetku v obci

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

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

V území nebyl proveden radonový průzkum.

#### Rizika

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

ANO	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Umožňuje podpis zástavní smlouvy (již existuje)
ANO	Skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN
ANO	Přístup k nemovité věci je zajištěn
ANO	Příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

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

ANO	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitosti jsou v památkové ochraně, ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, pam.zóny, rezervace, nemovitá národní kulturní památka
Komentář: Vyjmenovaná rizika částečně jsou.	

##### Věcná břemena a obdobná zatížení: EXISTUJÍ

ANO	Zástavní právo smluvní, Zákaz zcizení a zatížení,
ANO	Věcné břemeno – umístění a provoz elektrorozvodného zařízení kabelového vedení VN. (viz LV č.122, k.ú. Zábřovice)
Komentář: Vyjmenovaná rizika existují - zástavy	

**Umístění zájmového majetku na LV č.122, k.ú. Zábřovice**

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



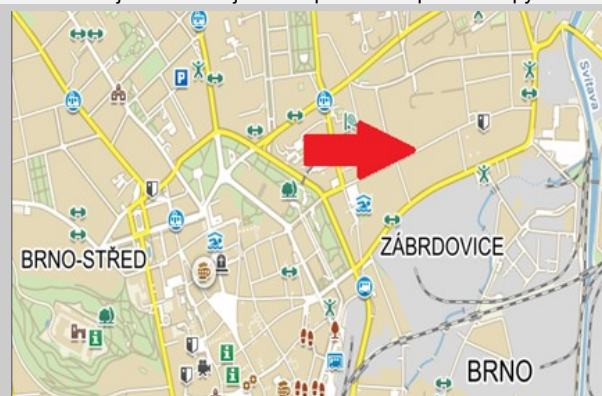
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:

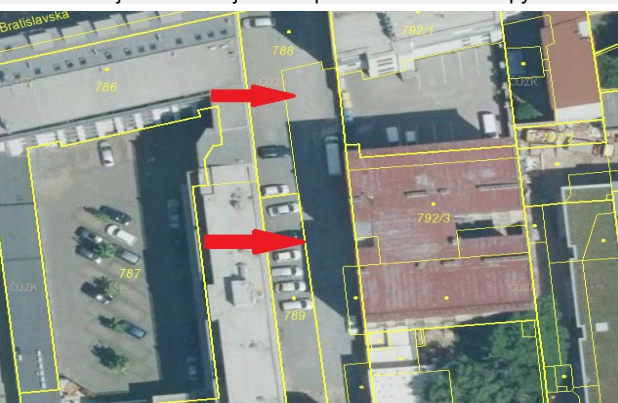


**Umístění zájmového majetku na LV č.656, k.ú. Zábřovice**

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



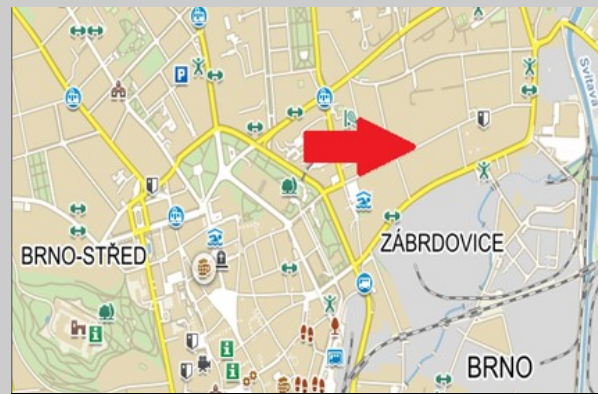
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



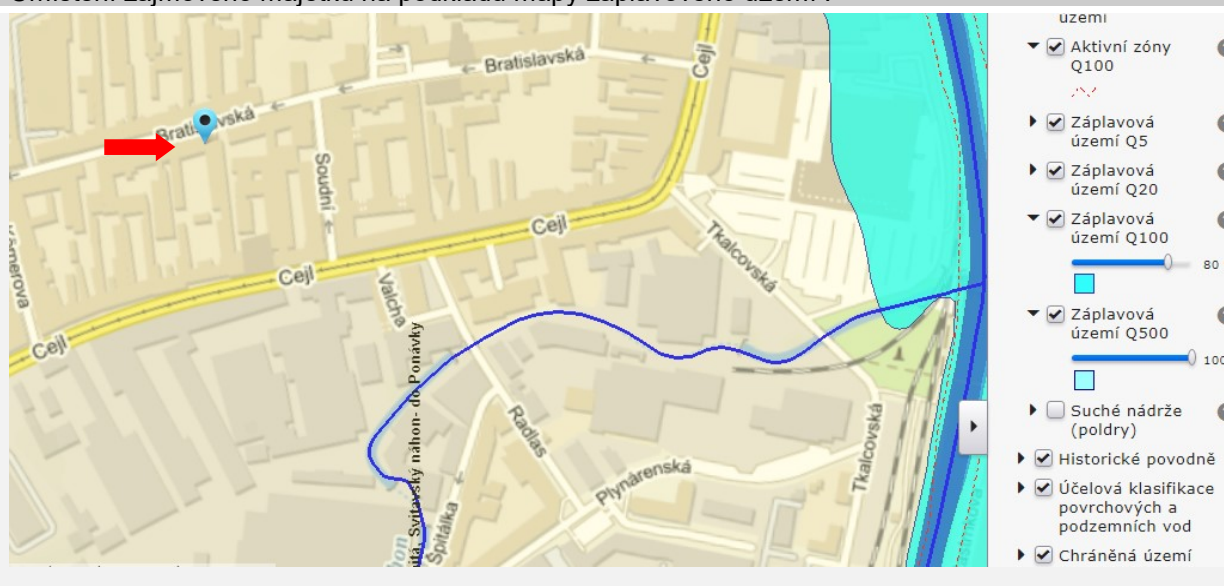
Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:



Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :



zdroj:www.dppcr.cz

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

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

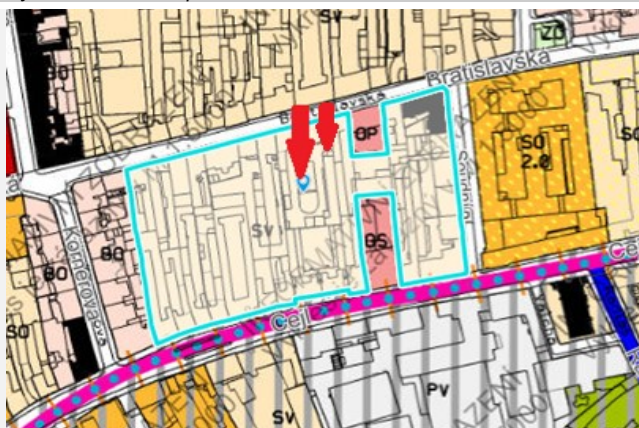


## Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu města Brna

Podle schváleného Územního plánu města Brna, jeho závazné části, vyhlášky statutárního města Brna č.2/2004, v platném znění, přílohy č. 1 Regulativy pro uspořádání území (dále jen ÚPmB), se stavba Plocha stabilizovaná je dílčí částí území, ve kterém se stávající účel ani intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy (IPP), zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačních plánů zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Územní plán města Brna, schválený usnesením XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna ze dne 3. listopadu 1994, je platný ve znění vydaných změn ÚPmB. Závazná část ÚPmB byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna ve znění pozdějších předpisů (Zastupitelstvo města Brna na svém Z4/012 zasedání konaném ve dnech 9. – 10. 12. 2003 schválilo v souladu s § 84 odst. 2 písm. i zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podle § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a podle čl. 3 odst. 2 písm. i vyhlášky č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek, tuto obecně závaznou vyhlášku). Právní stav po zapracování změn je uveden k datu 04.03.2022.

Výřez z Územního plánu města Brna



Legenda k územnímu plánu

PLOCHY STAVBY	
01	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
02	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
03	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
04	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
05	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
06	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
07	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
08	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
09	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
10	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
11	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
12	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
13	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
14	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
15	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
16	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
17	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
18	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
19	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
20	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
21	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
22	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
23	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
24	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
25	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
26	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
27	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
28	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
29	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
30	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
31	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
32	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
33	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
34	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
35	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
36	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
37	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
38	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
39	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
40	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
41	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
42	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
43	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
44	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
45	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
46	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
47	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
48	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
49	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
50	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
51	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
52	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
53	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
54	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
55	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
56	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
57	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
58	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
59	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
60	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
61	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
62	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
63	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
64	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
65	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
66	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
67	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
68	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
69	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
70	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
71	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
72	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
73	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
74	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
75	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
76	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
77	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
78	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
79	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
80	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
81	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
82	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
83	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
84	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
85	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
86	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
87	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
88	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
89	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
90	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
91	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
92	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
93	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
94	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
95	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
96	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
97	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
98	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
99	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY
100	PLOCHA STAVBY - PLOCHA STAVBY

### Funkce plochy: SV - SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB

- slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.

Přípustné jsou:

- provozovny výroby a služeb,
- administrativní budovy,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu, - provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- zahradnictví,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

Podmíněně mohou být přípustné:

- byty pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny, na základě prověření v ÚPD zóny15) :
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do 10 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby.

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

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 122, k.ú. Zábřovice je společnost eFi Palace, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno.

Společnost eFi Palace, s r.o., která zájmový areál vlastní a provozuje, je součástí holdingu e-Finance, a.s.

Výťah z <https://www.efihotel.cz/kontakt>: EFI HOTELY BRNO nabízí svým klientům kromě příjemného ubytování v Brně také špičkovou restauraci EFI Hostinec Osmec s vlastním minipivovarem, EFI Hostinec Zelňák nebo stylovou restauraci Stará Tkalcovna. Hotely mají zabezpečené parkování v areálu hotelu v centru Brna. Všem, kteří mají rádi zdravý životní styl, je k dispozici wellness centrum nebo fitness. Jeden z hotelů disponuje kongresovým centrem o kapacitě až 80 osob. Pokud chcete poznávat centrum Brna či využít našich komplexních služeb, je našim hostům k dispozici hotelový

shuttle bus, který Vás zdarma odveze tam i zpět do hotelu. Všechny naše služby poskytujeme tak, aby Vaše ubytování v Brně bylo příjemné a abyste se k nám rádi vraceli.

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice je společnost eFi Palace Resort, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno. Na těchto pozemcích bude vybudována přístavba a nástavba (Budova C) k dvorní části (Budova B).

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

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

### C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

**Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 122, k.ú. Zábrdovice (610704), obec Brno (582786):**

<b>Vlastník</b>	<b>BUDOVA A, BUDOVA B</b>	
eFi Palace, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno		
<b>List vlastnictví</b>	LV č. 122	
<b>Katastrální území</b>	Zábrdovice	
<b>Obec, okres</b>	Brno-město	
<b>Pozemky</b>	<b>druh pozemku</b>	<b>výměra pozemku</b>
pozemek parc.č. 786	zastavěná plocha a nádvoří	2 353,00 m <sup>2</sup>
pozemek parc.č. 787	ostatní plocha - zeleň	443,00 m <sup>2</sup>
<b>součástí je stavba</b>		
budova s č.pop. 234	ubytovací zařízení	
<b>Způsob ochrany majetku</b>		
Nejsou evidována žádná omezení – lokace areálu se nachází v památkově chráněné oblasti		
<b>Omezení vlastnického práva</b>		
Věcné břemeno umístění a provozního elektrorozvodného zařízení (parc.č. 786)		
Zástavní právo smluvní		
Zákaz zcizení a zatížení		
<b>Jiné zápisy</b>		
Nejsou evidována žádná omezení		

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

<b>Vlastník</b>	<b>BUDOVA C (budoucí stav)</b>	
eFi Palace Resort, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno		
<b>List vlastnictví</b>	LV č. 656	
<b>Katastrální území</b>	Zábrdovice	
<b>Obec, okres</b>	Brno-město	
<b>Pozemky</b>	<b>druh pozemku</b>	<b>výměra pozemku</b>
pozemek parc.č. 788	zastavěná plocha a nádvoří	706,00 m <sup>2</sup>
pozemek parc.č. 789	zastavěná plocha a nádvoří	219,00 m <sup>2</sup>
<b>součástí je stavba</b>		
Bez čp/če	bydlení	
<b>Způsob ochrany majetku</b>		
Nejsou evidována žádná omezení		
<b>Omezení vlastnického práva</b>		
Věcné břemeno - není evidováno		
Zástavní právo smluvní - není evidována		
<b>Jiné zápisy</b>		
Nejsou evidována žádná omezení		

### C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Na LV č. 122 je zapsáno věcné břemeno, umístění a provozování elektrorozvodného zařízení kabelového vedení VN, rozvaděče VN – povinnost pozemku parc.č. 786, k.ú. Zábřdovice.

Na LV č.656 jsou zapsány dnes již neexistující stavby č.pop.237/56 a bez čp/če, obě k.ú. Zábřdovice.

### C.3.7 Dokumentace a skutečnost

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

Dále byla znalci poskytnuta projektová dokumentace: Část ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ – zodpovědný projektant: Ing. arch. Jozef Kubín, vypracoval: Aleš Čech, datum: 08/2013, dále „*Stavební úpravy objektu – 2.etapa: Dostava dvorního křídla*“, vypracovaná panem Ing. Václavem Křepelkou, ze dne 28.02.2014.

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

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

### C.3.8 Celkový popis nemovité věci

**Objekt ubytovacího zařízení č. pop.234/52, k.ú. Zábřdovice**

#### **3.8.1 Popis zájmového majetku - Současný stav:**

Multifunkční areál eFi Palace (Hotel) se nachází v těsné blízkosti centra Brna, asi 7 minut pěšky, při ulici Bratislavská, Brno. Hotel „eFi Palace“ byl kompletně *zrekonstruován a zmodernizován* v roce 2015.

První část výstavby se týkala kompletní *rekonstrukce a modernizace* původního uličního objektu, a to severní a západní části (BUDOVA A) při ulici Bratislavská, druhá část se týkala výstavby celého nového dvorního křídla ve východní a jižní straně areálu (BUDOVA B).

Hotel eFi Palace (Hotel) je zcela uzavřený areál o ploše pozemku 2 796 m<sup>2</sup>, s přímým vjezdem z ulice Bratislavská (průjezdem s mříží).

Ubytovací jednotky mají charakter samostatných bytů ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník (zejm. §2236 a.n.), v platném znění, dále zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, dále ve smyslu vyhl.č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (zejm. §2 písm.c), v platném znění. Ubytovací jednotky neslouží pouze ke krátkodobému ubytování v rádech jednotek dnů, ale jsou pronajímány dlouhodobě v rádech měsíců až let. Ubytovací jednotky splňují požadavky na dlouhodobé (trvalé) bydlení. Mezibytové příčky odpovídají zvukovou neprůzvučností ČSN normám – např. ČSN 73 0532 Akustika - Ochrana proti hluku v budovách a posuzování akustických vlastností stavebních konstrukcí a výrobků 2010. ČSN 73 0818: Požární bezpečnost staveb - Obsazení objektů osobami, 1997.

První část stavby se týkala kompletní *rekonstrukce a modernizace* hlavního objektu (BUDOVA A), který je součástí souboru objektů tvořících samostatný blok s vnitřním nádvořím. Budova byla

původně vystavěna jako součást areálu textilního průmyslu, poslední využití bylo pro potřeby střední odborné školy (Střední odborné učiliště místního hospodářství v Brně).

Kompletní *rekonstrukcí a modernizací* původního objektu zde vzniklo celkem 59 ubytovacích jednotek o velikosti 1+kk až 3+kk s plochou od 24,00 m<sup>2</sup> do 141,00 m<sup>2</sup> a kancelářské prostory o celkové výměře 330 m<sup>2</sup> a ve dvorním nízkém křídle pak kancelářské a skladové prostory, vč. trafostanice, o celkové výměře 180 m<sup>2</sup>, které jsou pronajaty dceřiným společností finanční skupiny e-Finance a.s. (mimo trafostanici).

V BUDOVEĚ A je v 1.NP k dispozici mj. průjezd do dvora a centrální hotelová recepce, v 1.PP pak v autentických revitalizovaných prostorách je situována vyhlášená Restaurace Stará Tkalcovna, o celkové výměře 345 m<sup>2</sup>, s gastro provozem a s přilehlým salonkem; kapacita restaurace je cca 70 míst u stolu.

Jako druhá část byla realizována výstavba – novostavba dvorního křídla (BUDOVA B), které je napojeno kolmo na uliční část (existuje provozní propojení mezi BUDOVOU A a BUDOVOU B). Jako výsledek výstavby bylo navýšení kapacity areálu hotelu eFi Palace Hotel, kdy bylo zrealizováno dalších 29 ubytovacích jednotek, které slouží k ubytování hostů hotelu eFi Palace (Hotel). Zde situované ubytovací jednotky s výměrou od 24 do 164 m<sup>2</sup> jsou plně vybaveny a přizpůsobeny i pro provoz v režimu Aparthotelu. Každá ubytovací jednotka má vlastní kuchyňský kout.

Kompletní *rekonstrukcí a modernizací* původního historického objektu (BUDOVA A) a *dostavbou/přístavbou* dvorního křídla (BUDOVA B) zde vzniklo celkem 88 ubytovacích jednotek o velikosti 1+kk až 4+kk s plochou od 24 m<sup>2</sup> do 164 m<sup>2</sup>.

Hotel eFi Palace (Hotel) poskytuje ve dvoře otevřené parkoviště s celodenním kontrolovaným vjezdem z ul. Bratislavská.

V přízemí nově přistaveného objektu (BUDOVA B) ve východní části areálu je umístěn Kongresový sál (Congress) s plochou 200 m<sup>2</sup> a kapacitou až 100 míst.

V rámci výstavby této etapy bylo také vybudováno Wellness & Fitness; wellness s finskou a parní saunou o výměře 110 m<sup>2</sup> a fitness s kardio zónou o výměře 225 m<sup>2</sup>. Ve wellness je rovněž umístěna hotelová prádelna. Ve dvoře byl dále vybudován venkovní bazén, vč. protiproudu, s přilehlým letním barem. Výstavba druhé etapy se nijak nedotkla kvality bydlení v bytech postavených v první etapě. Jednalo se o výstavbu samostatné budovy ve dvorní části areálu, jakožto samostatného východního křídla (BUDOVA B).

Všechny části areálu – ubytovací (bytová) část, Restaurace Stará Tkalcovna, Congress, Wellness & Fitness a část kanceláří, lze stavebně a organizačně rozdělit do samostatných funkčních celků.

Na parkovišti byly vysázeny stromy, které v letních měsících představují částečné zastínění zde parkujících vozidel.

### **Dispozice a standardní vybavení bytů**

Jednotlivé ubytovací jednotky díky svému standardnímu vybavení mají zcela charakter bytových jednotek. Jednotky jsou tvořeny předsíní, samostatnou koupelnou s WC mísou (některá WC jsou i samostatná), dále obývacím prostorem s kuchyňským koutem. Ubytovací jednotky jsou o velikosti 1+kk až 4+kk s výměrou od 24 m<sup>2</sup> do 164 m<sup>2</sup>.

V kuchyňském koutu, kde je moderní kuchyňská linka s pracovní deskou, dále se sklokeramickou varnou deskou, s horkovzdušnou troubou a s digestoří, jsou zde instalovány vestavěné mikrovlnné trouby s grilem a podstavné lednice. V jídelním koutě jsou jídelní stoly a židle, na jídelní kout navazuje obývací část. V předsíni je vestavěná skříň, koupelny jsou buď s vanou nebo se sprchovým koutem, s umývadlem a WC mísou. V koupelnách je příprava pro instalaci pračky. Všechny byty situované okny na jižní a západní stranu do vnitrobloku mají balkony. Větší mezonetové byty pak mají mimo balkon ještě vlastní prostornou terasu. Vstupní dveře do ubytovacích jednotek jsou s požární odolností.

Jednotky mají svá vlastní měření vody a elektřiny, mimo centrální vytápění - náklady na topení jsou stanovovány podle otopné plochy.

Do každé ubytovací jednotky je zaveden vysokorychlostní internet a celý areál je pokryt wi-fi.

## Hlavní stavby

### 1. Severní uliční objekt č. pop. 234 při ulici Bratislavská – uliční část severní a dvorní část západní (BUDOVA A)

#### 1.1 Uliční část severní

Jedná se o objekt v uliční frontě, který byl původně vystavěn jako objekt učiliště textilního průmyslu, poslední využití objektu před provedenými stavebními úpravami bylo jako střední odborná škola (Střední odborné učiliště místního hospodářství v Brně).

Původní půdorysná stopa objektů sdružených v bloku kolem vnitřního nádvoří zůstala beze změny. Stavební úpravy se týkaly pouze hlavního objektu v uliční frontě. Jeho objem byl až po korunní římsu zachován a místo původní sedlové střechy byla provedena nástavba, která směrem do ulice respektuje tvar (sklon) i výšku hřebene původního dřevěného krovu. Směrem do vnitrobloku je od hřebene střecha navržena jako plochá, umožňující vestavbu dvou podlaží. Vnitřní nádvoří a objekty kolem něj zůstaly beze změny. Řešení respektovalo limity územní regulace, zastavěná plocha, ani výška objektu se neměnila.

Hlavní vstup i vjezd do objektu je průjezdem nebo přes recepci z ulice Bratislavská, těleso schodiště je umístěno ve dvorním křídle, orientace hlavního vstupu i vjezdu je zachována. Pro vertikální komunikaci je využíváno původního schodiště a nově byl instalován osobní výtah na místě původního nákladního. Komerční prostory- kanceláře v přízemí mají své zvláštní vstupy. V přízemí, v západním rohu objektu je umístěna původní trafostanice. Ubytovací jednotky jsou orientovány jak na severní, tak i východní stranu objektu. Obdobně je řešena i půdní vestavba s ubytovacími jednotkami. Suterén je z části využíván pro technické zázemí objektu, v části je provoz restaurace a salonek pro ubytované hosty a pro veřejnost.

#### Stavebně-technické a konstrukční řešení :

Konstrukce	Provedení
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
1. Základy vč. zemních prací	mikropiloty
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450mm a více
2. Svislé konstrukce	ocelové polorámy
3. Stropy	trámové polospalné
4. Krov, střecha	ocelové polorámy
5. Krytiny střech	PVC svařované pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké dvouvrstvé
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná probarvená omítka a keramický obklad
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	dýhované, plastové, protipožární vstupní
12. Vrata	sekční
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC pásy, koberce
15. Vytápění	ústřední vytápění, výměňková stanice
16. Elektroinstalace	220V a 380V
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	el. bojler
22. Vybavení kuchyní	sklokeramická deska, multifunkční trouba
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývadlo, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	EPS, EZS, VZT, ASŘTP, MaR, CCTV

Stáří objektu :



Byl předložen Kolaudační souhlas 1.etapy, č.j. MCBS/2013/0006242/SEDE, vydaný odborem výstavby Úřadu městské části města Brna, Brno-střed, ze dne 29.08.2013. Dle sdělení zástupce zadavatele pochází objekt z roku 1903, v roce 2013 prošel kompletní „rekonstrukcí“.

Proto je uvažováno stáří 2022 – 1903 = 119 let,  
u nových konstrukcí pak 2022 – 2013 = 9 roků.

## 1.2 Dvorní část západní

Jedná se o stavbu, která byla součástí původního areálu, původně sloužila jako nebytové prostory (garáže, sklady, později také jako učebny fotografů), tato část byla v tomto roce předmětem stavebních úprav v rámci, kterých došlo ke změně využití objektu na kancelářské prostory. Stavba je obdélníkového půdorysu, delší osa je orientována směrem na S-J. Stavba je zděná, má pultovou střechu, jedná se o klasickou řadovou stavbu s tím, že na severní straně je stavba provozně napojena na budovu č.pop. 234/ or.č. 52 (BUDOVA A) a tvoří součást této stavby. V objektu jsou v současné době kanceláře realitních makléřů, skladovací prostory a trafostanice.

### Stavebně-technické a konstrukční řešení :

Konstrukce	Provedení
1. Základové konstrukce	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450mm
3. Stropy	dřevěné, polospalné
4. Krov, střecha	pultová
5. Krytina střechy	trapézový plech/asfaltové pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké dvouvrstvé
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná probarvená omítka
9. Vnitřní obklady keramické	nejsou
10. Schody	nejsou
11. Dveře	dřevěné, plastové
12. Vrata	plechová
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	koberce
15. Vytápění	elektrické přímotopy
16. Elektroinstalace	220V a 380V
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	není
19. Vnitřní kanalizace	není
20. Vnitřní plynovod	není
21. Ohřev teplé vody	není
22. Vybavení kuchyní	není
23. Vnitřní hygienické vyb.	není
24. Výtahy	není
25. Ostatní	není
Stavebně-technický stav	vzhledem k provedeným stavebním úpravám je současný stav objektu výborný

Stáří objektu :

Dle sdělení zástupce objednatele pochází objekt z roku 1903, proto je uvažováno stáří 2022 – 1903 = 119 let.

## 2. Dvorní část východní a jižní (BUDOVA B)

BUDOVA B - přístavba/dostavba dvorní části (křídla) navazuje na první etapu výstavby areálu, která byla zkolaudována dne 29.08.2013. Přístavba byla realizována jako novostavba na východní a částečně jižní straně areálu, kde se původně nacházely objekty určené k odstranění (k demolici) – pavlačové dělnické domy. Zástavba dvorů tímto způsobem je v lokalitě obvyklá. Výškově a půdorysnou stopou navazuje realizovaná přístavba (BUDOVA B) na uliční objekt (BUDOVA A) v úhlu 90 stupňů.

Objekt přístavby je dispozičně rozdělen na 2 hlavní celky, s různými účely užívání, které vytvářejí půdorysně tvar písmene „L“ :

1) Hlavní objekt (BUDOVA B) - má tvar obdélníka o půdorysných rozměrech 47,00 × 9,30 m. Objekt není podsklepený. Nadzemní část je tvořena 6 podlažními, která půdorysně ustupují v úrovni 2.NP a posledního, 6.NP. Celý objekt je logicky členěn na tři části – centrální ztužující jádro, ve kterém jsou umístěna schodiště a výtahová šachta a dvě krajní části (délky přibližně 21m), ve kterých jsou umístěny byty. Všechny byty mají balkony do dvora.

2) Wellness - část objektu sloužící jako Wellness má tvar obdélníka o rozměrech 9,70 × 13,00 m v 1.NP a půdorysně zmenšeným 2.NP. Objekt je nepodsklepený, je zastřešený plochou střechou. Vzhledem k ustupujícímu 2.NP tvoří stropní konstrukce 1.NP nad částí svého půdorysu venkovní terasy. Propojení nadzemních podlaží je zajištěno dvouramenným schodištěm. Wellness je s hlavním objektem propojen úzkým krčkem, který tvoří dilataci mezi oběma stavebními objekty. Krček je zastřešen plochou střechou, sloužící jako terasa pro byty v 2.NP.

U šestipodlažní části je jediná fasáda s okny orientována do dvora a je doplněna balkony/ terasami. Štítové stěny a zadní stěna na hranici pozemku jsou bez oken. Střecha je plochá. Fasády jednotlivých pokojů jsou půdorysně zešíklené tak, aby byly pokoje lépe orientovány ke světovým stranám. Z každého pokoje je okno a balkonové dveře s jedním plným a jedním otvíravým dílem. Část mezi nimi je obložena deskou cetris v šedé barvě. Fasáda objektu je ve světlém přírodním tónu. Část Wellness je tvořena dvěma podlažními, spodní podlaží navazuje na podnož šestipodlažního objektu. 2.NP je doplněno střešní terasou nad 1.NP a zelenou střechou. Zastřešení dvoupodlažní části je plochou střechou. Vstup do obou celků je ze dvora, samostatným vchodem.

Ubytovací část je řešena ve 2.- 6. nadzemním podlaží, ve středu dispozice jsou schodiště a výtah, tento úsek je uzavřen dveřmi a tvoří chráněnou únikovou cestu. Na ni navazuje společná chodba, ze které je přístup do jednotlivých pokojů. Z chodby je na každém podlaží přístupná úklidová komora. Pokoje 1+kk sestávají z hlavní obytné místnosti s kuchyňským koutem, zádveří a koupelny. Pokoje 2+kk mají navíc jeden pokoj. V 5.NP jsou dvě bytové jednotky, mezonetové, vybavené vlastním vnitřním schodištěm do 6.NP.

V 1.NP se nacházejí technické místnosti – strojovna VZT pro posilovnu a Wellness, místnost hlavního rozvaděče a místnost pro technologii vytápění, strojovna VZT, chráněné únikové cesty. Provoz posilovny je přístupný přes recepci, součástí vstupní části je bar s indoor golfovými tretražery. Na vstup navazuje „špinavá“ chodba, blok šaten (muži x ženy) se sprchami a WC. Po převlečení pokračují návštěvníci čistou chodbou do kardiozóny nebo do posilovny. Chodbou a schodištěm je přístupné Wellness centrum ve 2.NP - odpočívárna, parní a finská sauna, WC, úklidová komora a ochlazovací sprchy. V blízkosti parní sauny je malá technická místnost pro její provoz. Zázemí personálu (sklady, kancelář, kuchyňka, prádelna) jsou umístěny v 1.NP a jsou přístupny z chodby.

Objekty jsou komunikačně propojeny v úrovni 1.NP (Fitness), a tak je všem hostům a obyvatelům umožněno přímé projítí, bez nutnosti průchodu dvorem. Objekty tvoří jeden funkční i provozní celek.

### Stavebně-technické a konstrukční řešení :

Konstrukce	Provedení
1. Základy vč. zemních prací	piloty (400/resp.630mm), ŽB základové pasy
2. Svislé konstrukce	1.NP – ŽB skelet, betonové stěny
2. Svislé konstrukce	2-6.NP – zděné tl. 200, 365mm
2. Svislé konstrukce	Wellness – zděné tl. 365mm a tl. 200mm
3. Stropy	ŽB monolitické stropy
4. Krov, střecha	1.NP-6.NP – plochá střecha, kce. dřevěná trámová
4. Krov, střecha	Wellness - plochá střecha, kce. ŽB monolitická

5. Krytiny střech	1.NP-6.NP – krytina PVC, asfaltové pasy
5. Krytiny střech	Wellness - vegetační kryt
6. Klempířské konstrukce	titanzinkový plech
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenocementové, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	silikátové tenkovrstvé nástřiky, sokl - desky cetris
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	vstupní dveře hliníkové, vnitřní z DTD desek s CPL laminátovou fólií
12. Vrata	nejsou
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	anhydrit, betonová mazanina, keramická dlažba, plovoucí podlahy
15. Vytápění	centrální vytápění
16. Elektroinstalace	230/ 400V, jističe, měď
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	Rozvody teplé a studené vody, plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	el. bojler v ubytovacích jednotkách, centrální ohřev pro 1.NP
22. Vybavení kuchyní	sklokeramická deska, multifunkční trouba
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývadlo, vana/ sprchový kout
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	EPS, EZS, VZT, ASŘTP, MaR, CCTV

Stáří objektu :

Byl předložen Kolaudační souhlas čj. MCBS/2015/0003937/SEDE, vydaný odborem výstavby Úřadu městské části města Brna, Brno-střed, ze dne 11.02.2015, npm 13.02.2015. Proto je uvažováno stáří 2022 – 2015 = 7 roků, jedná se o stavbu ve výborném technickém stavu.

### Dispozice bytových jednotek - BUDOVA A

2. NP			3.NP		
Byt č.	Dispozice	Plocha ( m <sup>2</sup> )	Byt č.	Dispozice	Plocha ( m <sup>2</sup> )
201	1+kk	36,48	301	1+kk	36,48
202	1+kk	28,76	302	1+kk	29,08
203	1+kk	23,96	303	1+kk	24,23
204	1+kk	24,95	304	1+kk	24,97
205	1+kk	23,53	305	1+kk	23,79
206	1+kk	24,68	306	1+kk	24,83
207	1+kk	23,53	307	1+kk	23,79
208	2+kk	45,09	308	2+kk	45,47
209	1+kk	29,41	309	1+kk	29,69
210	1+kk	28,81	310	1+kk	28,94
211	1+kk	26,41	311	1+kk	26,61
212	1+kk	28,20	312	1+kk	28,33
213	1+kk	26,41	313	1+kk	26,61
214	1+kk	29,55	314	1+kk	29,71
215	2+kk	45,52	315	2+kk	45,98
CELKEM		445,29	CELKEM		448,51

4.NP			5.NP		
Byt č.	Dispozice	Plocha ( m <sup>2</sup> )	Byt č.	Dispozice	Plocha ( m <sup>2</sup> )
401	1+kk	36,48	501	1+kk	38,24
402	1+kk	29,38	502	1+kk	29,07
403	1+kk	24,50	503	1+kk	23,99
404	1+kk	25,13	504	1+kk	24,17

405	1+kk	24,06		505	1+kk	23,56
406	1+kk	24,99		506	1+kk	24,17
407	1+kk	24,06		507	1+kk	23,35
408	2+kk	45,86		508	2+kk	46,31
409	1+kk	29,97		509	3+kk mezonet	120,72
410	1+kk	29,06		510	2+kk mezonet	99,44
411	1+kk	26,81		511	2+kk mezonet	99,15
412	1+kk	28,45		512	2+kk mezonet	100,42
413	1+kk	26,81		513	2+kk mezonet	98,17
414	1+kk	29,80		514	3+kk mezonet	140,55
415	2+kk	46,34				
CELKEM		451,70		CELKEM		891,31
<b>CELKEM BUDOVA A</b>						<b>2 236,80</b>

### Dispozice bytových jednotek - BUDOVA B

2. NP			3.NP		
Byt č.	Dispozice	Plocha ( m <sup>2</sup> )	Byt č.	Dispozice	Plocha ( m <sup>2</sup> )
201	1+kk	45,98	301	1+kk	45,98
202	1+kk	32,93	302	1+kk	32,93
203	1+kk	32,93	303	1+kk	32,93
204	1+kk	34,54	304	1+kk	34,54
205	1+kk	33,66	305	1+kk	33,66
206	1+kk	32,93	306	1+kk	32,93
207	2+kk	114,74	307	1+kk	32,93
			308	1+kk	47,34
<b>CELKEM</b>		<b>327,71</b>	<b>CELKEM</b>		<b>293,24</b>

4.NP			5.NP		
Byt č.	Dispozice	Plocha ( m <sup>2</sup> )	Byt č.	Dispozice	Plocha ( m <sup>2</sup> )
401	1+kk	45,98	501	4+kk mezonet	162,76
402	1+kk	32,93	502	2+kk	67,68
403	1+kk	32,93	503	2+kk	66,80
404	1+kk	34,54	504	4+kk mezonet	167,45
405	1+kk	33,66	<b>CELKEM</b>		<b>464,69</b>
406	1+kk	32,93	6.NP		
407	1+kk	32,93	601	4+kk mezonet	162,76
408	1+kk	47,34	602	2+kk	85,11
<b>CELKEM</b>		<b>293,24</b>	603	2+kk	85,11
			604	4+kk mezonet	167,45
			<b>CELKEM</b>		<b>500,43</b>
<b>CELKEM BUDOVA B</b>					<b>1 861,31</b>

**Dispozice – Wellness, Fitness, Kongresový sál, Kanceláře (BUDOVA A), Kanceláře/ Sklady (západní křídlo) a Restaurace Stará Tkalcovna****Wellness**

Místnost	Název	Plocha (m <sup>2</sup> )
2.36	schodiště	12,71
2.37	chodba	10,56
2.38	odpočívárna	31,72
2.39	umývárna	1,71
2.40	WC	1,98
2.41	sprchy + vědra	5,29
2.42	finská sauna	11,89
2.43	parní sauna	6,50
2.44	úklidová komora	2,21
2.45	technická místnost	2,21
2.46	terasa	11,63
2.47	zelená střecha	12,47
<b>CELKEM</b>		<b>110,88</b>

**Fitness**

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

**Kongresový sál (Congress)**

Místnost	Název	Plocha (m <sup>2</sup> )
1.01	schodiště	21,97
1.04	úklidová místnost	1,29
1.05	technická místnost	5,43
1.06	technická místnost	6,00
1.08	Kongresový sál	134,73
1.09	WC	28,94
<b>CELKEM</b>		<b>198,36</b>

**Kanceláře v BUDOVĚ A (uliční část severní, západní křídlo)**

Místnost	Název	Plocha (m <sup>2</sup> )
1.10	WC hosté	5,45
1.11	recepce	37,28
1.12	kancelář	14,28
1.13	kancelář	14,46
1.14	kancelář	14,28
1.15	kancelář	13,07
1.16	kuchyňka	25,20
1.17	chodba	23,63
1.18	zasedací místnost	19,37
1.19	chodba	15,85
1.20	chodba	8,90
1.21	WC	1,35
1.22	WC	2,10
1.23	chodba	3,65
1.24	neobsahuje	
1.25	zasedací místnost	15,74
1.26	kancelář	42,03
1.27	chodba	12,65
1.28	zavětrí	4,51
1.29	kancelář	25,66
1.30	zasedací místnost	31,09
<b>CELKEM</b>		<b>330,55</b>

**Kanceláře a sklady v BUDOVĚ A (dvorní část západní)**

Místnost	Název	Plocha (m <sup>2</sup> )
1.1	sklad, technologie bazénu	33,16
1.2	kancelář	14,87
1.3	kancelář	14,53
1.4	kancelář	24,45
1.5	kancelář	14,30
1.6	sklad	26,22
1.7	kancelář	15,10
1.8	sklad	17,21
1.9	trafostanice	11,56
1.10	sklad	8,90
<b>CELKEM</b>		<b>180,30</b>

**Restaurace Stará Tkalcovna**

Místnost	Název	Plocha(m <sup>2</sup> )
0.01	Schodiště	8,65
0.02	Technická místnost	9,45
0.03	Chodba	18,70
0.04	Chodba	5,70
0.05	Chodba	12,85
0.06	WC muži	7,85
0.07	WC ženy	7,10
0.08	Chodba	6,65
0.09	Sklad obaly, zelenina	4,16
0.10	Úklid	2,10
0.11	WC invalidé	4,65
0.12	Odpady	2,40
0.13	Sklad potravin	6,37

0.14	Neobsahuje	
0.15	Kuchyně	40,55
0.16	Šatna personál	15,80
0.17	Výtahová šachta	3,80
0.18	Strojovna	39,36
0.19	Sklad výčep	5,20
0.20	Sklad	2,59
0.21	Bar	24,20
0.22	Restaurace	106,28
0.23	WC personál	1,95
0.24	Koupelna personál	3,10
0.25	Zádveří	6,44
<b>CELKEM</b>		<b>345,90</b>

### Fotodokumentace



Pohled celkový ze dvora na uliční severní část



Pohled do dvora – parkovací stání + západní část



Pohled na východní část (Budova B) a Kongresový sál (Congress) v 1.NP



Pohled z ulice Bratislavská (Budova A)



Kongresový sál (Congress)



Pohled přes parkoviště na dvorní jižní část (Wellness)





Wellness- odpočívárna



Venkovní bazén s protiproudem



Kanceláře – západní strana



Sociální zařízení



Ubytovací jednotka



Kuchyňský kout – ubytovací jednotka



Fitness



Restaurace





Kotelna  
zdroj: vlastní



Kotelna - technické rozvody tepla, TUV, vody, MaR

### 3. Objekty - venkovní úpravy, inženýrské stavby

Výčet ostatních staveb v areálu :

Ozn.	Název objektu a jeho využití
1.	Přípojka elektro
2.	Přípojka vodovodní
3.	Přípojka kanalizace
4.	Přípojka plynovodní
5.	Venkovní osvětlení
6.	Venkovní úpravy - jedná se o přípojky - elektro (rozvody VN/ NN), vodovodní a kanalizační přípojka, plynová přípojka, venkovní osvětlení, zpevněné plochy, parkoviště, parkové úpravy a venkovní bazén, vč. protiproudu a s objektem letního baru.

Tyto venkovní úpravy/ inženýrské stavby nemají v daném případě cenotvorný význam, avšak jsou nutné k plnění funkčnosti areálu.

#### **3.8.2 Popis zájmového majetku - Budoucí rozvojové možnosti (neoceňují se):**

##### **Objekt ubytovacího zařízení č. pop.234/52**

Objekt ubytovacího zařízení č. pop.234/52 (BUDOVA A) zůstane ve stejném stavebně technickém stavu jako je v současnosti, jeho dvorní část (BUDOVA B) bude propojena s dostavbou proluky (BUDOVA C) a budou tak tvořit jeden velký multifunkční komplex ubytování (BUDOVA A+BUDOVA B+BUDOVA C).

##### **Plánovaná dostavba proluky Bratislavská č. pop.237/56 (stav po plánované dostavbě proluky, BUDOVA C)**

V roce 2019 byla zahájena výstavba Přístavby objektu „Brno – Dostavba proluky, Bratislavská 237/56, Brno“. V současné době bylo do projektu proinvestováno (viz tab.)

Rok pořízení	Název	Pořizovací cena (Kč)
2017	studie I. projektu B56	2 100 000,00
2017	Projektová dokumentace I. Územní a stavební řízení I. B56	3 500 000,00
2018	poplatek - územní řízení B56	5 500,00
2018	studie II. projektu B56	350 000,00
2019	Projektová dokumentace I. Územní a stavební řízení I. B56	3 000 000,00
2020	stavební práce projekt B56	1 000 000,00
2021	Prováděcí projektová dokumentace I. B56	6 600 000,00
2021	Prováděcí projektová dokumentace II. B56	3 000 000,00
2022	autorský dozor, technická infrastruktura	600 000,00

2022	oprava vysokonapěťového nabíječe - záložního zdroje	261 500,00
2022	správa nemovitostí a majetku - FP441	1 749 544,00
2022	právní služby - FP440	328 594,00
2022	personální služby - FP443	174 375,00
2022	marketing a programování aplikací - FP444	406 318,00
2022	právní služby spojené s přípravou přístavby B56 1-8/2022	109 531,00
2022	zabezpečování smluvních vztahů pro přípravu stavby a inženýring B56 1-8/2022	583 181,00
2022	Technický dozor při budování sítí na stavbě B56 1-8/2022	58 125,00
2022	činnosti týkající se přípravy projektové dokumentace B56 za 1-8/2022	135 439,00
Celkem		23 962 107,00

Pozemky pro zamýšlený záměr dostavby proluky novým objektem pro bydlení/ubytování (BUDOVA C) se nachází na ulici Bratislavská, v katastrálním území Zábrdovice. Proluka vznikla odstraněním původního historického objektu, a to na přelomu roku 2016 a 2017. Pozemky proluky v současné době slouží jako soukromá odstavná plocha pro osobní automobily (hotelové nekryté parkoviště). Na tyto pozemky již byl zřízen vjezd v části, která bude i do budoucna využívána jako příjezd do parkovacího prostoru ubytování.

Objekt je navržen tak, aby dodržoval uliční stavební čáru, architektonicky odpovídal stávající zástavbě a zároveň odpovídal i funkčnímu využití plochy pozemků dle Územního plánu města Brna.

Stavba bude užívána jako bytový dům a stravovací zařízení. V 2.PP, 1.PP a 1.NP se budou nacházet parkovací stání v třípodlažních krytých garážích. V 1.NP se bude nacházet lobby celého komplexu se zázemím a propojovací chodby ke stávajícím etapám. V 2.NP se bude nacházet restaurace s kuchyní a potřebným zázemím, kongresový sál. V 3.NP až 7.NP se budou nacházet pokoje (bytové jednotky) pro ubytování. V 8.NP se bude nacházet bytová jednotka a jednací místnost s kuchyní a hygienickým zázemím. 7.NP a 8.NP se bude nacházet nad stávající částí východního křídla multifunkčního areálu eFi Palace.

Zastavěná plocha stávající	2391,34 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha nová	1466,34 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor – stávající	23 865 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – nový	26 069 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem	49 934 m <sup>3</sup>
Počet podzemních/nadzemních podlaží	2/8
Užitná plocha – stávající	5 415,55 m <sup>2</sup>
Užitná plocha – nová	4 200,46 m <sup>2</sup>
Užitná plocha – celkem	9 616,01 m <sup>2</sup>
Počet lůžek – stávající	217,00
Počet lůžek – nové	115,00
Počet lůžek – celkem	332,00
Počet parkovacích stání – stávající	31,00
Počet parkovacích stání – nové	65,00
Počet parkovacích stání – celkem	96,00

Hlavní vstup do objektu bude z ulice Bratislavská, z této strany je rovněž i vjezd do garáží. Hlavní vstup vyúsťuje v lobby, odtud se to dále větví do jednotlivých bloků komplexu a k výtahu. Poloha vjezdu zůstane zachována, stejně tak vjezd na pozemku parc. č.786.

Podzemní podlaží objektu bude tvořit převážně parkovací stání doplněné o technické místnosti a sklady. V nadzemních podlažích se budou nacházet restaurace, kongresový sál včetně zázemí, jednací místnost se zázemím a ubytovací jednotky. Přístavba bude sloužit jako rozšíření stávajícího multifunkčního objektu. V lobby bude umístěna výtahová šachta s výtahem, který bude probíhat přes všechna podlaží a bude sloužit pro bezbariérový přístup do jednotlivých podlaží. Dvorní část objektu bude přístupná přes stávající multifunkční objekt a po schodišti k bezbariérovém výtahu.

**Stavební a konstrukční řešení:**

Konstrukce	Provedení
1. Základy vč. zemních prací	základy budou založeny na hlubinných základech tzv. pilotech, které budou podpírat základovou bílou vanu z vodotěsného betonu.
2. Svislé konstrukce	2PP – 2.NP monolitického železobetonu
2. Svislé konstrukce	3.NP - 8.NP monolitická železobetonová s betonovými stropy, sloupy a vyzdívanými stěnami, zateplení, výtahové šachty jsou železobetonové
3. Stropy	2. PP – 2.NP ŽB monolitické stropy, předpjatými stropními panely Spiroll s nadbetonávkou
3. Stropy	3.NP – 7.NP stropní desky monolitické, strop na 8.NP bude tvořen lehkou dřevěnou konstrukcí
4. Krov, střecha	plochá střecha, dřevěná trámová
5. Krytiny střech	krytina PVC, separační folie a hydroizolační folie mPVC
6. Klempířské konstrukce	titanzinkový plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové omítky, štukové omítky v případě monolitického železobetonu pohledového, nebude provedena žádná úprava
8. Úprava vnějších povrchů	silikátové tenkovrstvé nástříky, sokl - desky cetris
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	vstupní dveře hliníkové, vnitřní hliníkové, dřevěné plné, prosklené
12. Vrata	nejsou
13. Okna	plastová, v exteriéru typu antracit a v interiéru bílé
14. Povrchy podlah	anhydrit, betonová mazanina, keramická dlažba, plovoucí podlahy, zátěžové koberce, pancéřovaný beton
15. Vytápění	stacionární TČ centrální vytápění
16. Elektroinstalace	230/ 400V, jističe, měď
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	rozvody teplé a studené vody, plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	TČ
22. Vybavení kuchyní	sklokeramická deska, multifunkční trouba
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývadlo, vana/ sprchový kout
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	EPS, EZS, VZT, ASŘTP, MaR, CCTV, Klimatizace, kazetové fan-coily na chlazení vzduchu, Sprinkler – hasící zařízení

**Dispoziční řešení:**

Dispozice jednotlivých podlaží v objektu (dle původní projektové dokumentace) :

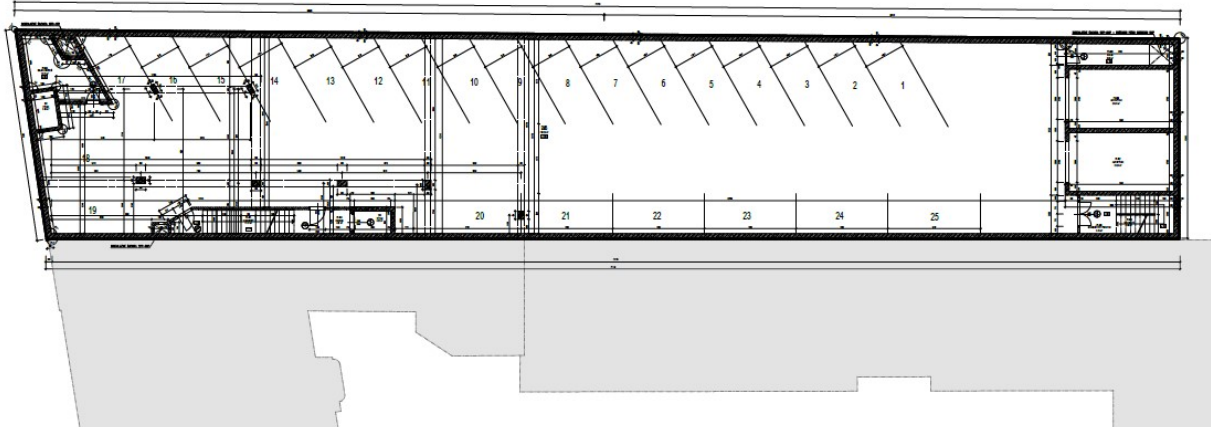
## Legenda místností 2.PP

Podlaží	Č. místn.	Název místnosti	Plocha [m <sup>2</sup> ]
2.PP	102	Výtah	3,36
	103	Výtah	3,22
	P2-001	Schodiště	11,51
	P2-002	Garáž	740,23
	P2-003	Sklad zřízení	12,73
	P2-004	Chodba	4,82
	P2-005	Schodišťový prostor	5,16
	P2-006	Schodiště	9,00
	P2-007	Autovýtah	24,24
P2-008	Autovýtah	24,24	
P2-009	Sklad	8,93	

Plocha místností celkem

847,44

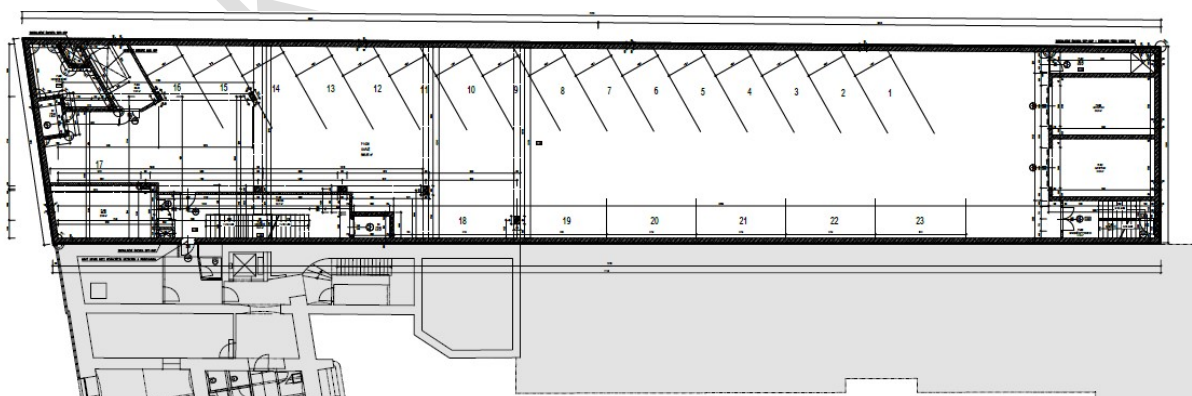
Půdorys 2.PP



Legenda místností 1.PP

Podlaží	Č. místn.	Název místnosti	Plocha [m <sup>2</sup> ]
1. PP	102	Výtah	3,36
	103	Výtah	3,22
	P2-001	Schodiště	11,51
	P2-002	Garáž	740,23
	P2-003	Sklad zřízení	12,73
	P2-004	Chodba	4,82
	P2-005	Schodišťový prostor	5,16
	P2-006	Schodiště	9,00
	P2-007	Autovýtah	24,24
	P2-008	Autovýtah	24,24
	P2-009	Sklad	8,93
Plocha místností celkem			847,41

Půdorys 1.PP

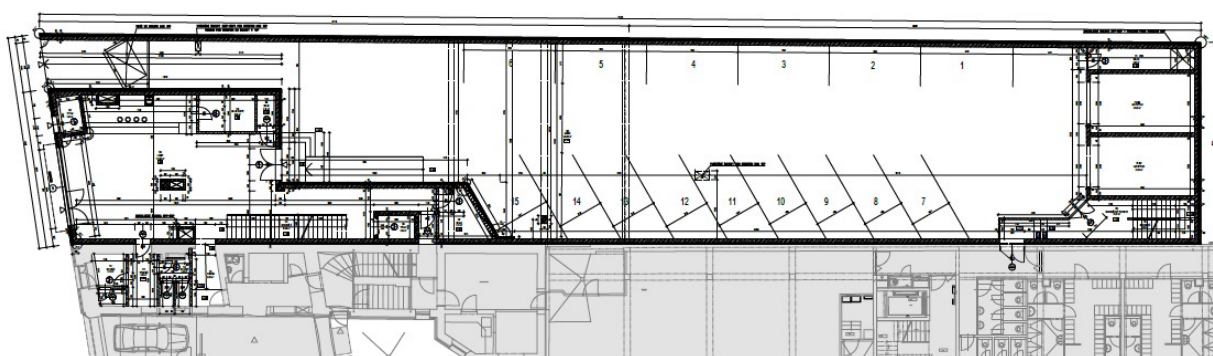


Legenda místností 1.NP

Podlaží	Č. místn.	Název místnosti	Plocha [m <sup>2</sup> ]
1.NP	101	Schodiště	9,70
	102	Výtah	3,34
	103	Výtah	3,33

104	Lobby	114.99
105	Skład kufry	8.05
106	Skład	2.64
107	Skład	7.61
108	Garáž	545.08
109	Schodišťový prostor	13.87
110	Schodiště	9.94
111	Skład	8.93
112	Předsíň	6.55
113	WC ženy	5.49
114	WC muži	6.15
115	Chodba	6.63
P2-007	Autovýtah	24.23
P2-008	Autovýtah	24.23
Plocha místností celkem:		800.76

## Půdorys 1.NP



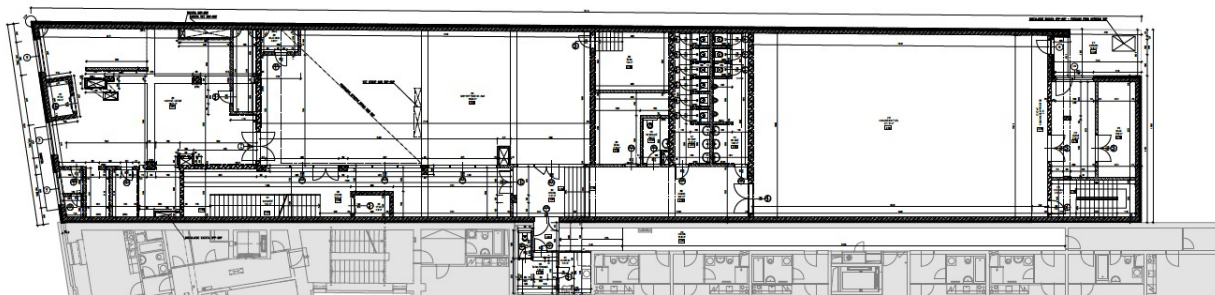
## Legenda místností 2.NP

Podlaží	Č. místn.	Název místnosti	Plocha [m2]
<b>2.NP</b>	102	Výtah	3.34
	103	Výtah	3.33
	201	Schodiště	10.56
	202	Chodba	53.66
	203	Kuchyně + zázemí	136.61
	204	Odbytový prostor + Bar	186.63
	205	Skład baru	3.82
	206	Šatna	18.94
	207	Chodba	11.21
	208	Chodba	34.91
	209	Šatna	17.02
	210	WC invalidé	5.04
	211	WC ženy	19.43
	212	WC muži	19.92
	213	Kongresový sál	221.16
	214	Komunikační prostor	12.42
	215	Zázemí	17.90
	216	Skład	15.50
	217	Kuřárna	16.95
	218	Chodba	3.57
	219	Chodba	52.89
	220	Šatna personál	6.39
	221	Koupelna	5.81
	222	WC	1.62

Plocha místností celkem:

877.53

## Půdorys 2.NP



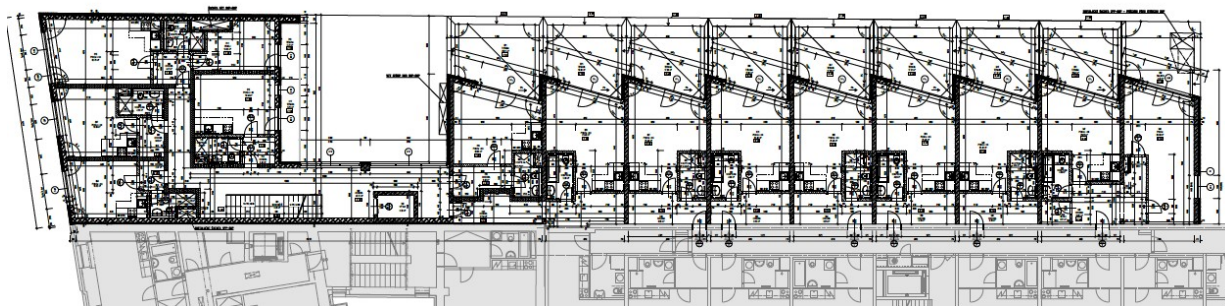
## Legenda místností 3.NP

Podlaží	Č. místn.	Název místnosti	Plocha [m <sup>2</sup> ]
<b>3.NP</b>	103	Výtah	3.33
	301	Schodiště	8.44
	302	Chodba	45.76
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 301		
	303	Chodba	2.87
	304	Pokoj + KK	16.02
	305	Koupelna	3.76
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 302		
	306	CHODBA	3.80
	307	POKOJ + KK	18.09
	308	KOUPELNA	4.53
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 303		
	309	Chodba	4.47
	310	Pokoj + KK	26.76
	311	Koupelna	4.42
	312	Pokoj	13.05
	313	Terasa	3.77
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 304		
	314	Chodba	3.40
	315	Pokoj + KK	18.94
	316	Koupelna	4.53
	317	Terasa	6.73
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 305		
	318	Chodba	6.02
	319	Pokoj + KK	22.96
	320	Koupelna	4,45
	321	Terasa	20,61
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 306		
	322	Chodba	17.54
	323	Pokoj + KK	25.48
	324	Koupelna	5.08
	325	Terasa	18,06
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 307		
	326	Chodba	8.55
	327	Pokoj + KK	25.48
	328	Koupelna	4.54
	329	Terasa	17.68



UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 308			
330	Chodba		8,55
331	Pokoj + KK		25,48
332	Koupelna		4,99
333	Terasa		17,68
UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 309			
334	Chodba		8,55
335	Pokoj + KK		25,48
336	Koupelna		4,99
337	Terasa		17,50
UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 310			
338	Chodba		8,55
339	Pokoj + KK		25,48
340	Koupelna		4,99
341	Terasa		17,31
UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 311			
342	Chodba		8,55
343	Pokoj + KK		25,48
344	Koupelna		4,54
345	Terasa		17,12
UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 312			
346	Chodba		13,55
347	Pokoj + KK		23,65
348	Pokoj		29,62
349	Šatna		21,61
350	Koupelna		4,99
351	Terasa		16,94
352	Balkon		4,07
Plocha místností celkem:			688,91

## Púdorys 3.NP



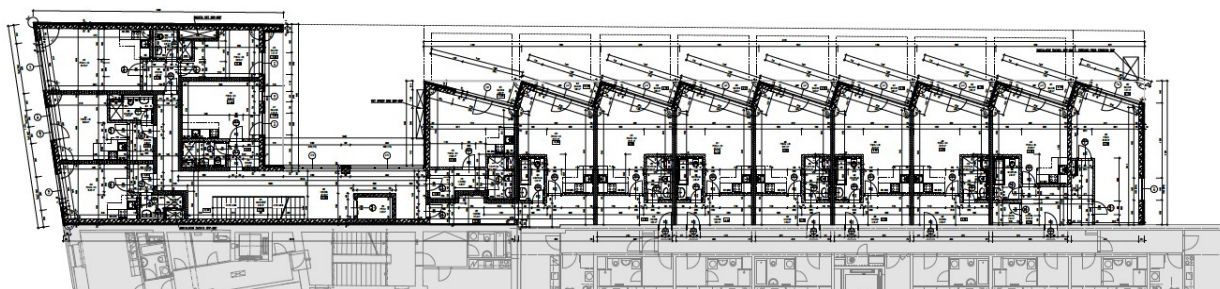
## Legenda místností 4.NP

Podlaží	Č. místn.	Název místnosti	Plocha [m <sup>2</sup> ]
<b>4.NP</b>	103	Výtah	3,33
	401	Schodiště	8,44
	402	Chodba	45,76
UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 401			
1+kk	403	Chodba	2,87
	404	Pokoj + KK	16,02
	405	Koupelna	3,76
UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 402			
1+kk	406	Chodba	3,80
	407	Pokoj + KK	18,09

	408	Koupelna	4,53
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 403		
2+kk	409	Chodba	4,47
	410	Pokoj + KK	26,76
	411	Pokoj	13,05
	412	Koupelna	4,42
	413	Balkon	3,77
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 404		
1+kk	414	Chodba	3,40
	415	Pokoj + KK	18,94
	416	Koupelna	4,53
	417	Balkon	6,73
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 405		
1+kk	418	Chodba	6,02
	419	Pokoj + KK	23,06
	420	Koupelna	4,45
	421	Balkon	4,86
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 406		
1+kk	422	Chodba	17,54
	423	Pokoj + KK	25,51
	424	Koupelna	5,08
	425	Balkon	4,86
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 407		
1+kk	426	Chodba	8,55
	427	Pokoj + KK	25,51
	428	Koupelna	4,54
	429	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 408		
1+kk	430	Chodba	8,55
	431	Pokoj + KK	25,51
	432	Koupelna	4,54
	433	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 409		
1+kk	434	Chodba	8,55
	435	Pokoj + KK	25,51
	436	Koupelna	4,99
	437	Balkon	3,90
1+kk	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 410		
	438	Chodba	8,55
	439	Pokoj + KK	25,51
	440	Koupelna	4,99
	441	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 411		
1+kk	442	Chodba	8,55
	443	Pokoj + KK	25,51
	444	Koupelna	4,54
	445	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 412		
2+kk	446	Chodba	13,55
	447	Pokoj + KK	23,68
	448	Pokoj	29,80
	449	Šatna	2,61
	450	Koupelna	4,99
	451	Balkon	3,90
	452	Balkon	3,31
	Plocha místností celkem:		577,90



## Púdorys 4.NP

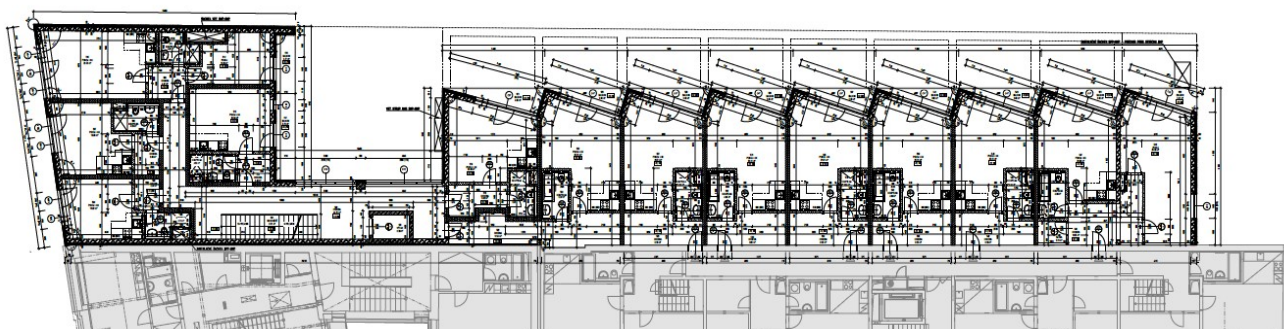


## Legenda místností 5.NP

Podlaží	Č. místn.	Název místnosti	Plocha [m2]
<b>5.NP</b>	103	Výtah	3,33
	501	Schodiště	8,88
	502	Chodba	45,33
<b>UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 501</b>			
1+kk	503	Chodba	2,87
	504	Pokoj + KK	16,02
	505	Koupelna	3,76
<b>UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 502</b>			
1+kk	506	Chodba	3,80
	507	Pokoj + KK	18,09
	508	Koupelna	4,53
<b>UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 503</b>			
2+kk	509	Chodba	4,47
	510	Pokoj + KK	26,76
	511	Pokoj	13,05
	512	Koupelna	4,42
	513	Balkon	3,77
<b>UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 504</b>			
1+kk	514	Chodba	3,40
	515	Pokoj + KK	18,94
	516	Koupelna	4,53
	517	Balkon	6,73
<b>UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 505</b>			
1+kk	518	Chodba	6,02
	519	Pokoj + KK	23,06
	520	Koupelna	4,45
	521	Balkon	4,86
<b>UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 506</b>			
1+kk	522	Chodba	17,54
	523	Pokoj + KK	25,51
	524	Koupelna	5,08
	525	Balkon	3,90
<b>UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 507</b>			
1+kk	526	Chodba	8,55
	527	Pokoj + KK	25,51
	528	Koupelna	4,54
	529	Balkon	3,90
<b>UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 508</b>			
1+kk	530	Chodba	8,55
	531	Pokoj + KK	25,51
	532	Koupelna	4,99

	533	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 509		
1+kk	534	Chodba	8,55
	535	Pokoj + KK	25,51
	536	Koupelna	4,54
	537	Balkon	3,90
1+kk	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 510		
	538	Chodba	8,55
	539	Pokoj + KK	25,51
	540	Koupelna	4,99
	541	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 511		
1+kk	542	Chodba	8,55
	543	Pokoj + KK	25,51
	544	Koupelna	4,54
	545	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 512		
2+kk	546	Chodba	13,55
	547	Pokoj + KK	23,68
	548	Pokoj	29,80
	549	Šatna	2,61
	550	Koupelna	4,99
	551	Balkon	3,90
	552	Balkon	3,31
	Plocha místností celkem:		577,91

## Půdorys 5.NP

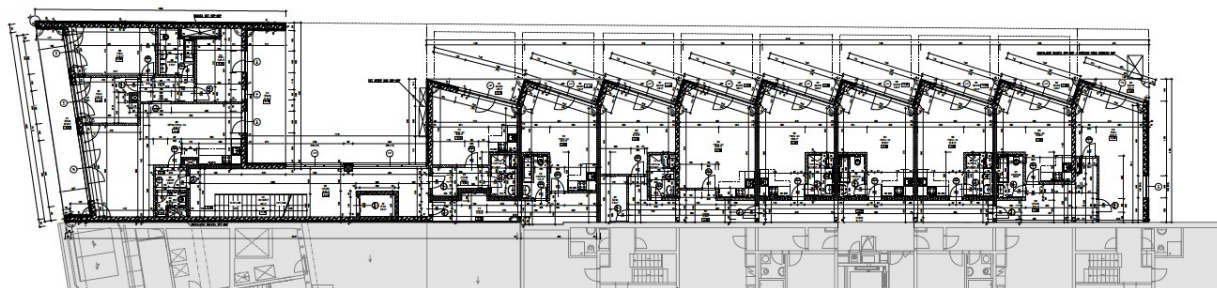


## Legenda místností 6.NP

Podlaží	Č. místn.	Název místnosti	Plocha [m2]
<b>6.NP</b>	103	Výtah	3,33
	601	Schodiště	8,44
	602	Chodba	36,16
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 601		
4+kk	603	Zádvěří	3,00
	604	WC	2,42
	505	Obývací pokoj + KK	49,09
	606	Chodba	5,59
	607	Pokoj	11,27
	608	Pokoj	17,26
	609	Koupelna	6,78
	610	Pokoj	13,00

	611	Terasa	20,84
	612	Terasa	21,78
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 602		
1+kk	613	Chodba	6,02
	614	Pokoj + KK	23,06
	615	Koupelna	4,45
	616	Balkon	4,86
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C.603		
1+kk	617	Chodba	17,54
	618	Pokoj + KK	25,51
	619	Koupelna	5,08
	620	Balkon	3,90
	621	Chodba	22,11
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 604		
2+kk	622	Chodba	15,38
	623	Pokoj	22,06
	624	Pokoj + KK	30,93
	625	Šatna	5,25
	626	Koupelna	4,54
	627	Balkon	3,90
	628	Balkon	3,09
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 605		
1+kk	629	Pokoj + KK	26,58
	630	Koupelna	4,36
	631	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 606		
1+kk	632	Pokoj + KK	26,58
	633	Koupelna	4,81
	634	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 607		
1+kk	635	Pokoj + KK	26,58
	636	Koupelna	4,36
	637	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 608		
2+kk	638	Chodba	8,55
	639	Pokoj + KK	25,51
	640	Pokoj	35,71
	641	Koupelna	4,54
	642	Balkon	3,31
	643	Balkon	3,90
	Plocha místností celkem:		584,08

## Púdorys 6.NP



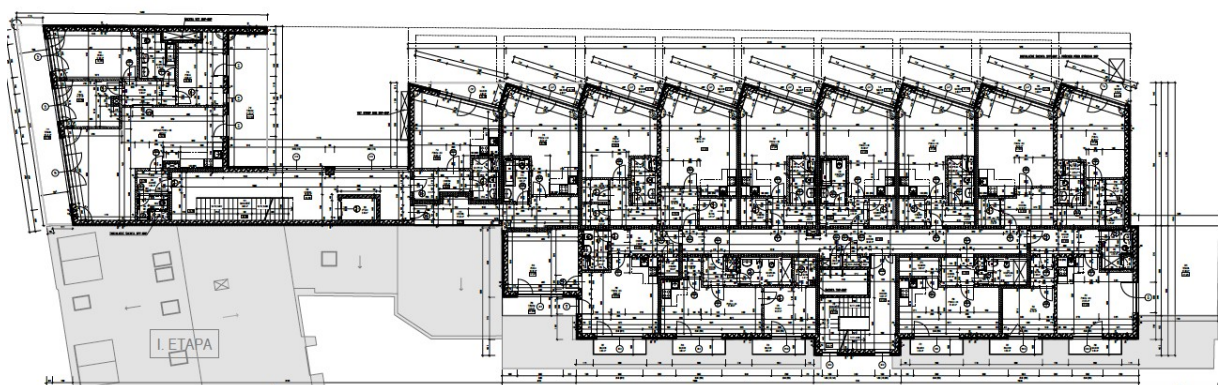
## Legenda místností 7.NP

Podlaží	Č. místn.	Název místnosti	Plocha [m2]
<b>7.NP</b>	103	Výtah	3,33
	701	Schodiště	8,88
	702	Chodba	35,73
	<b>UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 701</b>		
4+kk	703	Zádvěří	3,00
	704	WC	2,42
	705	Obývací pokoj + KK	49,09
	706	Chodba	5,59
	707	Pokoj	11,27
	708	Pokoj	17,26
	709	Koupelna	6,78
	710	Pokoj	13,00
	711	Terasa	22,41
	712	Terasa	21,78
	<b>UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 702</b>		
1+kk	713	Chodba	6,02
	714	Pokoj + KK	23,06
	715	Koupelna	4,45
	716	Balkon	4,86
	<b>UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 703</b>		
1+kk	717	Chodba	17,54
	718	Pokoj + KK	25,51
	719	Koupelna	5,08
	720	Balkon	3,90
	722	Schodiště	9,54
	723	Chodba	10,27
	724	Chodba	36,49
	725	Tech. zázemí	1,19
	726	Úklid	0,52
		<b>UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 704</b>	
2+kk	727	Chodba	12,20
	728	Pokoj	22,16
	729	Koupelna	4,80
	730	Pokoj + KK	29,19
	731	Šatna	4,41

	732	Šatna	2,54
	733	Šatna	2,54
	734	Balkon	3,90
	735	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 705		
	736	Chodba	4,72
1+kk	737	Pokoj + KK	25,82
	738	Koupelna	4,80
	739	Komora	3,06
	740	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 706		
	741	Chodba	4,72
1+kk	742	Pokoj + KK	25,82
	743	Koupelna	5,25
	744	Komora	3,06
	745	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 707		
	746	Chodba	4,72
1+kk	747	Pokoj + KK	25,82
	748	Koupelna	4,80
	749	Komora	3,06
	750	Balkon	3,90
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 708		
2+kk	751	Chodba	14,10
	752	Pokoj + KK	29,19
	753	Koupelna	4,36
	754	Pokoj	4,54
	755	Šatna	1,75
	756	Komora	1,75
	757	Šatna	2,52
	758	Balkon	3,90
	759	Balkon	3,31
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 709		
2+kk	760	Chodba	7,27
	761	Pokoj + KK	22,75
	762	Koupelna	4,73
	763	Šatna	2,95
	764	Pokoj	10,10
	765	Terasa	31,00
	766	Balkon	3,50
	767	Balkon	3,50
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 710		
	768	Chodba	4,07
1+kk	769	Pokoj + KK	21,43
	770	Komora	3,28
	771	Koupelna	5,52
	772	Balkon	3,50
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 711		
2+kk	773	Chodba	3,36
	774	Pokoj + KK	21,46
	775	Pokoj	10,27
	776	Šatna	2,47

	777	Komora	1,63
	778	Koupelna	6,34
	779	Balkon	3,50
	780	Balkon	3,50
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 712		
2+kk	781	Chodba	7,24
	782	Pokoj + KK	23,02
	783	Pokoj	18,32
	784	Koupelna	4,26
	785	Komora	1,50
	786	Terasa	5,91
	787	Balkon	3,50
	Plocha místností celkem:		882,17

Půdorys 7.NP



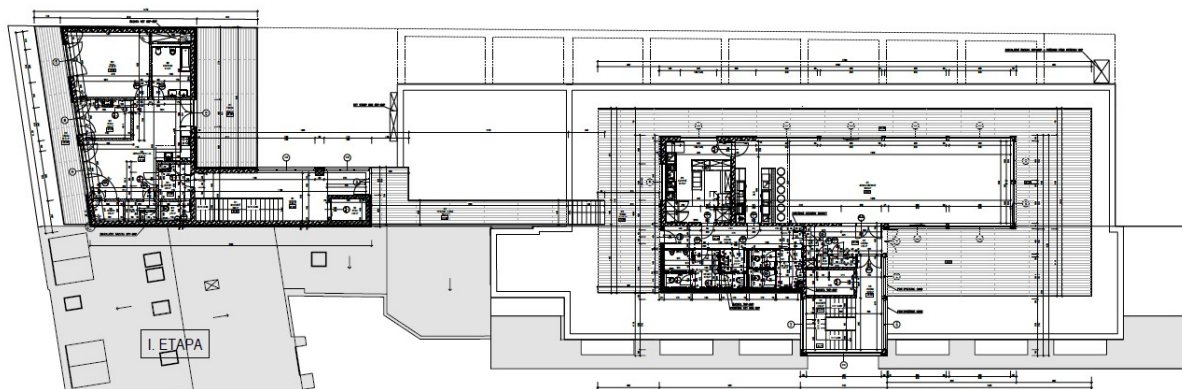
Legenda místností 8.NP

Podlaží	Č. místn.	Název místnosti	Plocha [m2]
<b>8.NP</b>	103	Výtah	3,33
	801	Chodba	23,88
	UBYTOVACÍ JEDNOTKA C. 801		
4+kk	802	Zádveří	4,52
	803	WC	2,79
	804	Šatna	1,90
	805	Komora	2,55
	806	Obývací pokoj + KK	30,88
	807	Pokoj	8,24
	808	Koupelna	9,10
	809	Pokoj	21,80
	810	Terasa	22,51
	811	Terasa	36,94
	812	Vyhlička + Lávka	26,41
	813	Terasa	190,78
	814	Chodba	13,04
	815	Chodba	9,55
	816	Chodba	10,26
	817	Jednací místnost	98,28



818	Kuchyně	23,76
819	WC muži	10,55
820	WC ženy	8,40
821	Úklid	2,17
822	Úklid	0,52
823	Strojovna výtahu	1,19
Plocha místností celkem:		563,35

## Půdorys 8.NP




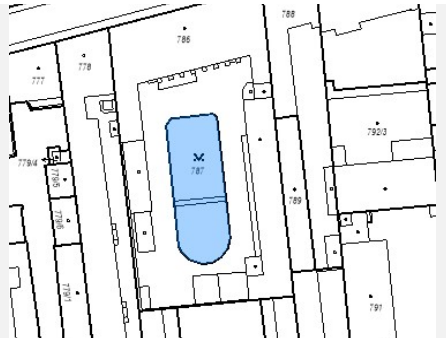


### 3.8.3 Pozemky

#### A) Základní popis zájmových pozemků (LV č.122, k.ú. Zábrdovice)

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

Zájmové pozemky jsou situovány v rámci komplexu hotelu eFi Palace Hotel, při jižní straně ul. Bratislavská, Brno (adresní místo Bratislavská 234/52, Brno). Celková výměra zájmových pozemků je 2 796m<sup>2</sup>. Pozemek parc.č. 786 je zastavěn stavbami pozemního charakteru, je takto uzavřený, má lichoběžníkový tvar a je rovinného charakteru. Na pozemku parc.č. 787 se nachází zpevněná plocha s trvalými porosty.

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
<p><b>Parc.č.786</b></p> 		<p>Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 2353 m<sup>2</sup>, -zastavěná plocha a nádvoří -podle územního plánu města Brna je pozemek veden v ploše smíšené plochy výroby a služeb</p>
<p><b>Parc.č.787</b></p> 		<p>Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 443 m<sup>2</sup>, - ostatní plocha, zeleň - podle územního plánu města Brna je pozemek veden v ploše smíšené plochy výroby a služeb.</p>

#### Pozemky zapsané na LV č. 122, k.ú. Zábrdovice

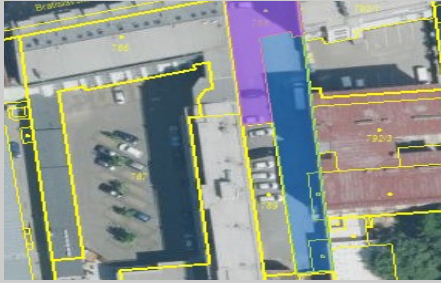
Parc.č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Poznámka
786	2 353	zastavěná plocha a nádvoří	památková ochrana
787	443	ostatní plocha - zeleň	památková ochrana
Celkem	2 796		





**B) Základní popis zájmových pozemků (LV č.656, k.ú. Zábřdovice) – neoceňují se**

Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku, které jsou mírně rovinné, pozemky jsou pravidelného obdélníkového tvaru, jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě a jsou přístupné z veřejné komunikace.

Zájmové pozemky jsou situovány vedle komplexu eFi Palace (Hotel), při jižní straně ul. Bratislavská, Brno (adresní místo Bratislavská 237/56, Brno). Celková výměra zájmových pozemků je 925m<sup>2</sup>. Pozemek parc.č. 788 bude zastavěn stavbami pozemního charakteru.

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
Parc.č.788		
		Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 706 m <sup>2</sup> , - zastavěná plocha a nádvoří - podle Územního plánu města Brna je pozemek veden v ploše smíšené plochy výroby a služeb

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
Parc.č.788		
		Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 219 m <sup>2</sup> , -zastavěná plocha a nádvoří -podle Územního plánu města Brna je pozemek veden v ploše smíšené plochy výroby a služeb

**Pozemky zapsané na LV č. 656, k.ú. Zábřdovice**

Parc.č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Poznámka
788	706	zastavěná plocha a nádvoří	památková ochrana
789	219	zastavěná plocha a nádvoří	památková ochrana
Celkem	925		

## Zatřídění stavby pro účely ocenění

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 pro ubytování a služby podle platné katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) v platném znění:

*Stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené (hotel, motel, penzion, turistická ubytovna, kolej, internát, kemp a skupina chat-bungalovů, kulturní nebo památkový objekt využívaný pro přechodné ubytování apod.); stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavba pro rodinnou rekreaci [§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 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.

#### PRŮZKUM ARTN

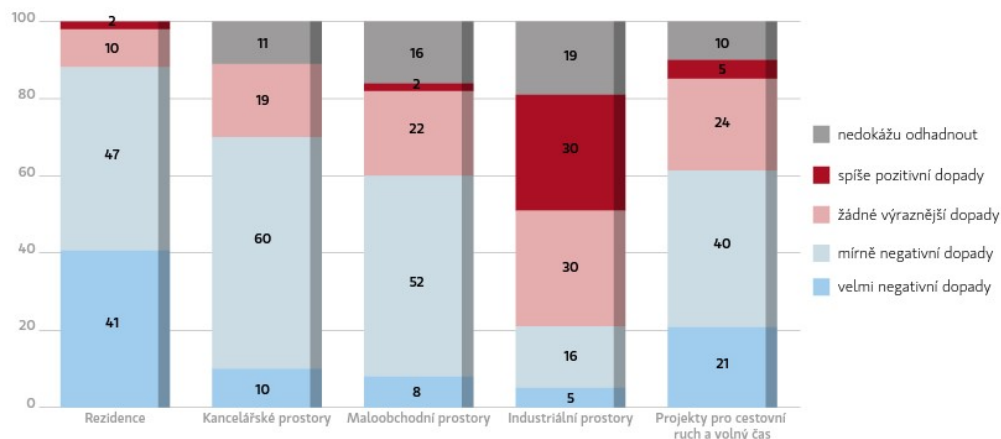
Jako každý rok i letos ARTN provedla při přípravě Trend Reportu průzkum trhu mezi panelem respondentů. Letošní situaci v jednotlivých tržních segmentech realitního trhu formují především tato čtyři hlavní témata:

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



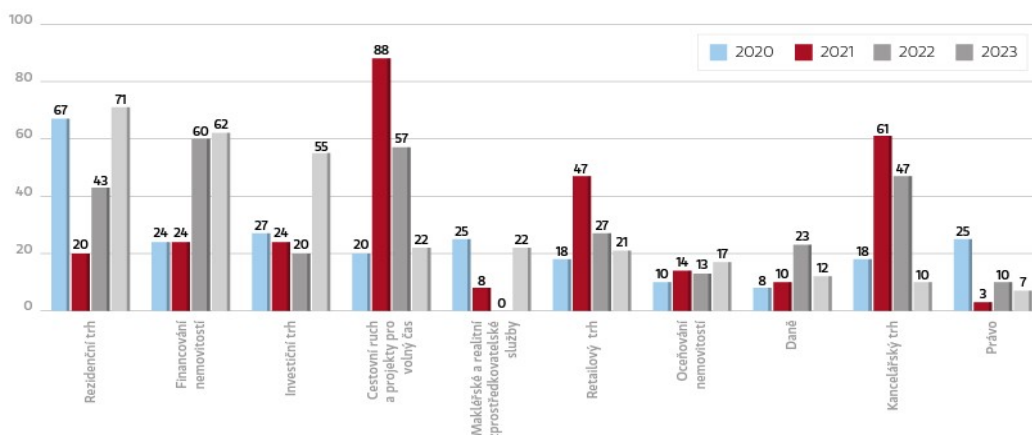
#### MAKROEKONOMICKÝ POHLED NA TRH

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

úvěřů 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 nepříliš příznivému hospodářskému výhledu zůstane úvěrová dynamika poměrně nízká i v roce 2023.

GRAF Očekávané oblasti největších změn v letech 2023–2024



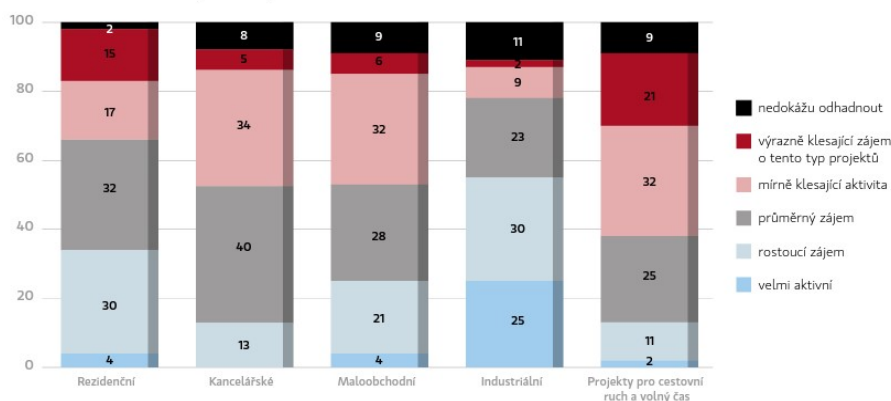
## TRH INVESTIC

„Rok 2022 měl být pro investiční trh prvním pocovidovým rokem s velkými očekáváními, 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 třešňových a prvotřídních investičních nemovitostí cenu drží,“ doplňuje Zdenka Klapalová.

GRAF Atraktivita nemovitostí pro investory

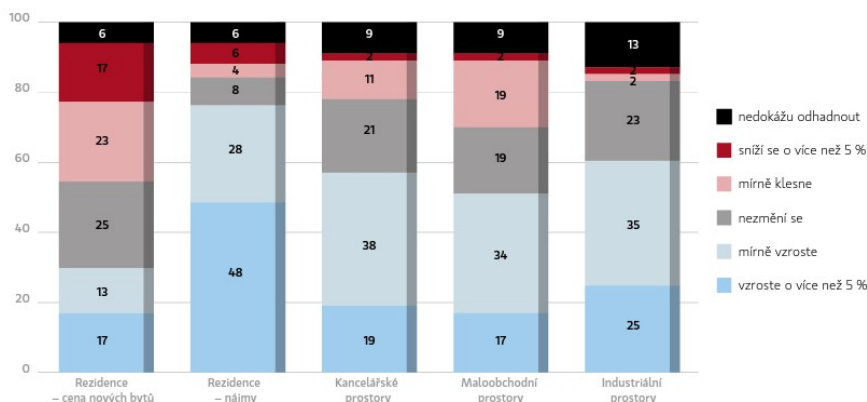


## TURBULENCE NA TRHU BYDLENÍ

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.

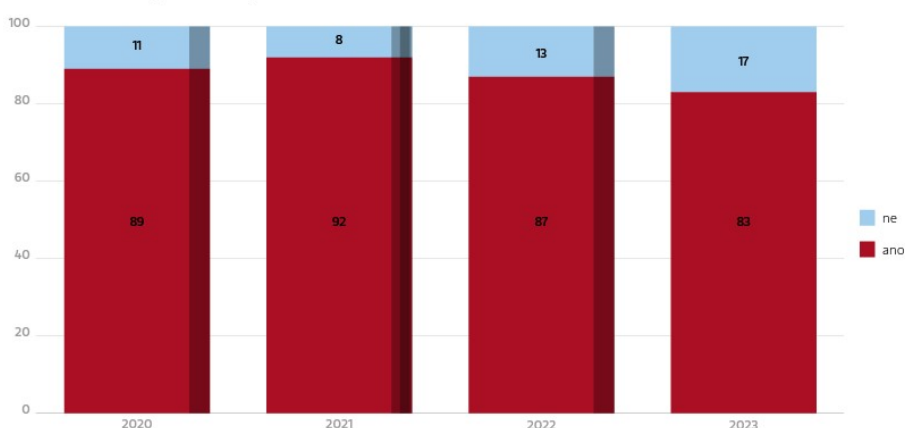
GRAF Předpokládaný vývoj nájemného



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 nenavzdává. 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. Developpeři 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 odražen 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

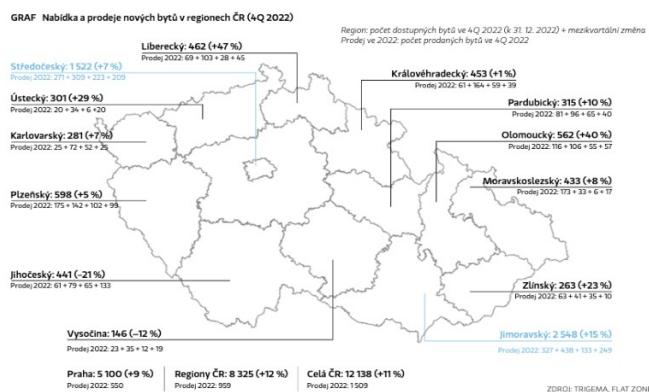
Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina loňského roku byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který 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 událostí, 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

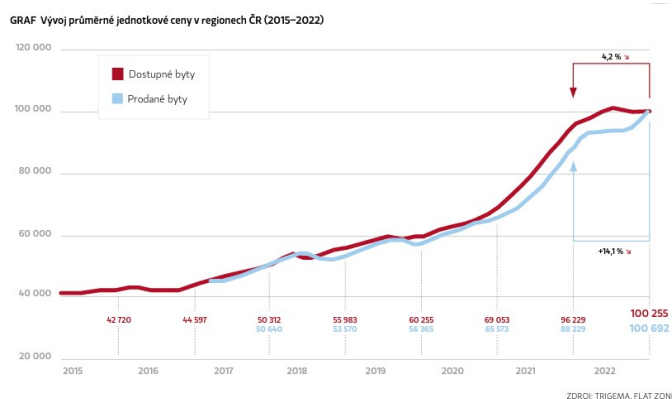
V regionech se za celý loňský rok prodalo 4 917 nových bytů, tedy o téměř o 49 % méně než v roce 2021. Dominantními trhy s nabídkou nad 1 000 bytů byly Středočeský a Jihomoravský kraj, ostatní kraje se svou nabídkou pohybovaly v rozmezí 200-500 bytů. Totéž v jiném měřítku platilo i pro poptávku, které 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/m<sup>2</sup>. Prodejní ceny meziročně vzrostly o zhruba 7,7 % a v posledním čtvrtletí roku zůstaly na hodnotě 100 692 Kč/m<sup>2</sup>.

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%.



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/m<sup>2</sup>, tedy okolo 6 mil. Kč. Nejdraž bylo z pohledu regionů v Jihomoravském a Středočeském kraji, následoval kraj Jihočeský a Liberecký.



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. m<sup>2</sup>. Oproti předchozímu roku je to nárůst jen o 75 400 m<sup>2</sup> 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 nájmů v tomto segmentu.

## PRŮZKUM TRHU

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

zdroj: TREND Report 2023



Výše uvedený text rozbor tržního prostředí uvádíme pouze pro informaci.

V tomto posudku uvažujeme s cenovým indexem 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.

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

Elektronická kopie

# 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)

##### OCENĚNÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., a vyhl.č.424/2021 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění) a používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2022), použije se zpravidla cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota.

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně se obvykle sečtou (stavby a pozemky), čímž se zjistí hodnota oceňovaného celku.

Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena.

Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost.

Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

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

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží, v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočítání na příslušnou cenovou úroveň a připočítou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- b) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS a.s., Brno, Lazaretní 13,
- c) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce; v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b). Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke

stáří, stavu a předpokládané zbyvajících životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebování jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.

Předmětem ocenění většinou nejsou speciální technologie případného interního provozu (v řešeném případě – ano). Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

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

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

- pro nákladové ocenění použijeme pomocně postup výpočtu podle vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty  $K_4$ ,  $K_5$  (kde  $K_4$  = koeficient vybavení stavby,  $K_5$  = koeficient polohový), koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebování 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

#### 1.1 Severní uliční objekt č. pop. 234 při ulici Bratislavská – uliční část severní a dvorní část západní (BUDOVA A)

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	$21,61 \cdot 15,15 + 1,25 \cdot 1,25 \cdot 7 + 3,00$	=	341,33
1.NP	$38,57 \cdot 15,15 + 7,65 \cdot 4,50 + 1,25 \cdot 1,25 \cdot 7 + 3,00$	=	632,70
	$6,80 \cdot 7,20$	=	48,96
	$5,00 \cdot 10,49 + 12,00 \cdot 5,00 + 9,45 \cdot 5,00$	=	159,70
2.NP	$38,57 \cdot 15,15 + 7,65 \cdot 4,50 + 1,25 \cdot 1,25 \cdot 7 + 3,00$	=	632,70
	$6,80 \cdot 7,20$	=	48,96
3.NP	$38,57 \cdot 15,15 + 7,65 \cdot 4,50 + 1,25 \cdot 1,25 \cdot 7 + 3,00$	=	632,70
	$6,80 \cdot 7,20$	=	48,96
4.NP	$38,57 \cdot 15,15 + 7,65 \cdot 4,50 + 1,25 \cdot 1,25 \cdot 7 + 3,00$	=	632,70
	$6,80 \cdot 7,20$	=	48,96
5.NP + 6.NP	$(38,57 \cdot 15,15 + 7,65 \cdot 4,50 + 1,25 \cdot 1,25 \cdot 7 + 3,00) \cdot (1,10) + 285,00$	=	980,97

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.PP	341,33	3,60	3,60	1 228,79
1.NP	632,70	4,05	4,05	2 562,44
	48,96	2,50	4,05	198,29
	159,70	3,35	4,05	646,79
2.NP	632,70	3,80	3,80	2 404,26
	48,96	3,80	3,80	186,05
3.NP	632,70	3,80	3,80	2 404,26
	48,96	3,80	3,80	186,05
4.NP	632,70	3,80	3,80	2 404,26
	48,96	3,80	3,80	186,05
5.NP + 6.NP	980,97	3,30	3,30	3 237,20
<b>Součet</b>	<b>4 208,64</b>			<b>15 644,43</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	15 644,43 / 4 208,64	= 3,72 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	4 208,64 / 6	= 701,44 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
Základy	(1,25*38,57*2+0,90*38,57+0,90*29,64*2)*(0,80)	=	147,59 m <sup>3</sup>
	12,00*20,00*2,00*3,14*0,152	=	229,09 m <sup>3</sup>
1.PP	(21,61*15,15+1,25*1,25*7+3,00)*(3,60)	=	1 228,78 m <sup>3</sup>
1.NP	(38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00)*(4,05)	=	2 562,43 m <sup>3</sup>
	(6,80*7,20)*(2,50)	=	122,40 m <sup>3</sup>
	(5,00*10,49+12,00*5,00+9,45*5,00)*(3,35)	=	535,00 m <sup>3</sup>
2.NP	(38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00)*(3,80)	=	2 404,25 m <sup>3</sup>
	(6,80*7,20)*(3,80)	=	186,05 m <sup>3</sup>
3.NP	(38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00)*(3,80)	=	2 404,25 m <sup>3</sup>
	(6,80*7,20)*(3,80)	=	186,05 m <sup>3</sup>
4.NP	(38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00)*(3,80)	=	2 404,25 m <sup>3</sup>
	(6,80*7,20)*(3,80)	=	186,05 m <sup>3</sup>
5.NP + 6.NP	((38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00)*(1,10)+285,00)*(3,30)	=	3 237,19 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(38,57*15,15+7,65*4,50+1,25*1,25*7+3,00)*(1,10)	=	695,97 m <sup>3</sup>
	2,85*7,65*4,50/2	=	49,06 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	PP	147,59 m <sup>3</sup>
	PP	229,09 m <sup>3</sup>
1.PP	PP	1 228,78 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	2 562,43 m <sup>3</sup>
	NP	122,40 m <sup>3</sup>
	NP	535,00 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	2 404,25 m <sup>3</sup>
	NP	186,05 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	2 404,25 m <sup>3</sup>
	NP	186,05 m <sup>3</sup>
4.NP	NP	2 404,25 m <sup>3</sup>
	NP	186,05 m <sup>3</sup>
5.NP + 6.NP	NP	3 237,19 m <sup>3</sup>

Zastřešení	Z	695,97 m <sup>3</sup>
	Z	49,06 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		16 578,41 m <sup>3</sup>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	50
1. Základy vč. zemních prací	mikropiloty	N	50
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 450mm a více	S	85
2. Svislé konstrukce	ocelové polorámy	S	15
3. Stropy	trémové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	uliční část - sedlová střecha, ocelové polorámy dvorní část – plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	PVC svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná probarvená omítka a keramický obklad	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické, s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dýhované, plastové, protipožární vstupní	S	100
12. Vrata	nejsou	X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední vytápění, výměňková stanice	S	100
16. Elektroinstalace	230/400V, jističe, měděné rozvody	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	Rozvod teplé a studené vody, plastové potrubí	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	sklokeramická deska, multifunkční trouba	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana/ sprchový kout	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	EPS, EZS, VZT, ASŘTP, MaR, CCTV	S	100
26. Instalační pref. jádra	ne	X	100
27. Tepelná čerpadla	tepelná čerpadla BOSCH	A	100
28. Technologie a MaR TČ	technologie a MaR TČ	A	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	50	1,00	3,15
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	50	1,54	4,85
2. Svislé konstrukce	S	15,00	85	1,00	12,75

2. Svislé konstrukce	S	15,00	15	1,00	2,25
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Tepelná čerpadla	A	0,62	100	1,00	0,62
Cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$613\ 607,00 / (16\ 578,41 * 2\ 710,- * 0,9390 * 0,9294 * 0,8645 * 1,2000 * 2,4200) = 0,62$					
28. Technologie a MaR TČ	A	0,29	100	1,00	0,29
Cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$288\ 866,00 / (16\ 578,41 * 2\ 710,- * 0,9390 * 0,9294 * 0,8645 * 1,2000 * 2,4200) = 0,29$					
Součet upravených objemových podílů					102,61
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>1,0261</b>

**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. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	50,00	1,00	3,15	3,07	119	175	68,00	2,0876
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	50,00	1,54	4,85	4,73	9	175	5,14	0,2431
2. Svislé konstrukce	S	15,00	85,00	1,00	12,75	12,43	119	140	85,00	10,5655
2. Svislé konstrukce	S	15,00	15,00	1,00	2,25	2,20	9	140	6,43	0,1415
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,00	119	140	85,00	6,8000
4. Krov, střecha	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,94	9	110	8,18	0,4859
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,63	9	60	15,00	0,3945
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,58	9	55	16,36	0,0949
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,92	9	65	13,85	0,9584
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,12	9	45	20,00	0,6240
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,02	9	40	22,50	0,6795
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,73	119	140	85,00	2,3205
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,70	9	65	13,85	0,5125
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,75	9	65	13,85	0,7964
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,22	4	47	8,51	0,2740
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	4,78	9	35	25,71	1,2289
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,65	9	37	24,32	1,3741

17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	9	40	22,50	0,0653
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,22	9	35	25,71	0,8279
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,12	9	45	20,00	0,6240
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	9	35	25,71	0,0746
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,14	9	30	30,00	0,6420
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,75	9	22	40,91	0,7159
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,19	9	45	20,00	0,8380
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,36	9	40	22,50	0,3060
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,29	9	55	16,36	0,7018
27. Tepelná čerpadla	C	0,62	100,00	1,00	0,62	0,60	0	20	0,00	0,0000
28. Zprovoznění měření TČ		0,29	100,00	1,00	0,29	0,28	0	20	0,00	0,0000
Opotřebení:										<b>34,4 %</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9294
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8645
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0261
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4200
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 092,41</b>
<b>Plná cena:</b> 16 578,41 m <sup>3</sup> * 6 092,41 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>101 002 470,87 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 34,4 % /100)	*	0,656
<b>Severní uliční objekt č.pop.234 při ul. Bratislavská – uliční část severní a dvorní část západní (BUDOVA A) – věcná hodnota</b>	=	<b>66 257 620,89 Kč</b>
<b>Zaokrouhleno</b>		<b>66 257 600,00 Kč</b>

**1.2. Dvorní část východní a jižní (BUDOVA B)**

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto posudku.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	47,04*9,38	=	441,24
	3,00*9,87	=	29,61
	13,38*9,87	=	132,06
2.NP	47,04*8,21	=	386,20
	13,38*9,87	=	132,06
3.NP	47,04*8,21	=	386,20
4.NP	47,04*8,21	=	386,20
5.NP	47,04*8,21	=	386,20
6.NP	(5,1*5,61)+(31,2*7,31)+(5,2*8,38)+(5,55*5,61)	=	331,39

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	441,24	3,75	3,75	1 654,65
	29,61	3,90	3,75	111,04
	132,06	4,11	3,75	495,23



2.NP	386,20	2,88	2,88	1 112,26
	132,06	3,08	2,88	380,33
3.NP	386,20	2,88	2,88	1 112,26
4.NP	386,20	2,88	2,88	1 112,26
5.NP	386,20	2,88	2,88	1 112,26
6.NP	331,39	3,21	3,21	1 063,76
<b>Součet</b>	<b>2 611,16</b>			<b>8 154,04</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	8 154,04 / 2 611,16	= 3,12 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	2 611,16 / 6	= 435,19 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
Základy-a	$(1,25*47,04*2+0,90*47,04+0,90*9,38)*(0,80)$	=	134,70 m <sup>3</sup> (1,25*47,04*2)
Základy-b	$(1,25*3,00*2+0,90*9,87)*(0,80)$		13,11 m <sup>3</sup>
Základy-c	$(1,25*13,38*2+0,90*9,87)*(0,80)$		33,87 m <sup>3</sup>
1.NP	$(47,04*9,38)*(3,75)$	=	1 654,63 m <sup>3</sup>
	$(3,00*9,87)*(3,90)$	=	115,48 m <sup>3</sup>
	$(13,38*9,87)*(4,11)$	=	542,77 m <sup>3</sup>
2.NP	$(47,04*8,21)*(2,88)$	=	1 112,25 m <sup>3</sup>
	$(13,38*9,87)*(3,08)$	=	406,75 m <sup>3</sup>
3.NP	$(47,04*8,21)*(2,88)$	=	1 112,25 m <sup>3</sup>
4.NP	$(47,04*8,21)*(2,88)$	=	1 112,25 m <sup>3</sup>
5.NP	$(47,04*8,21)*(2,88)$	=	1 112,25 m <sup>3</sup>
6.NP	$((5,1*5,61)+(31,2*7,31)+(5,2*8,38)+(5,55*5,61))*(3,21)$	=	1 063,78 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy-a	PP	134,70 m <sup>3</sup>
Základy-b	PP	13,11 m <sup>3</sup>
Základy-c	PP	33,87 m <sup>3</sup>
1.NP-a	NP	1 654,63 m <sup>3</sup>
	NP	115,48 m <sup>3</sup>
	NP	542,77 m <sup>3</sup>
2.NP-a	NP	1 112,25 m <sup>3</sup>
2.NP-b	NP	406,75 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	1 112,25 m <sup>3</sup>
4.NP	NP	1 112,25 m <sup>3</sup>
5.NP	NP	1 112,25 m <sup>3</sup>
6.NP	NP	1 063,78 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>8 414,09 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované, piloty	N	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet, betonové stěny	S	15
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 20cm a tl .36,5 cm	S	85
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	plochá, železobetonová monolitická kce	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové, PVC	S	80

5. Krytiny střech	vegetační kryt	S	20
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	desky CETRIS	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hliníkové, DTD desky s CPL laminátovou fólií	S	100
12. Vrata	ne	X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	plovoucí podlahy, anhydrit, betonová mazanina, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná i třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev 1.NP, jinak bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	EPS, EZS, VZT, ASŘ TP a MAR	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	N	6,30	100	1,54	9,70
2. Svislé konstrukce	S	15,00	15	1,00	2,25
2. Svislé konstrukce	S	15,00	85	1,00	12,75
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	80	1,00	2,16
5. Krytiny střech	S	2,70	20	1,00	0,54
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					103,40
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0340</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9352
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9731
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0340
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4200
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 953,67</b>
<b>Plná cena:</b> 8 232,41 m <sup>3</sup> * 6 953,67 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>58 508 805,21 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 93 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 7 / 100 = 7,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 7,0 % / 100)	*	0,930
<b>Dvorní část východní a jižní (Budova B) – věcná hodnota</b>	=	<b>54 413 188,85 Kč</b>
<b>Zaokrouhлено</b>		<b>54 413 188,85 Kč</b>

**2. Věcná hodnota ostatních staveb****2.1 Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem**

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto posudku.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Stanovená cena staveb	<b>120 670 800,- Kč</b>
-----------------------	-------------------------

**Ocenění:**

Výchozí celková cena staveb	<b>120 670 800,- Kč</b>
4,00 % z ceny staveb	* 0,0400
<b>Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem – věcná hodnota (vč.předpřípravy k zástavbě proluky)</b>	= <b>4 826 832,- Kč</b>
<b>Zaokrouhлено</b>	<b>4 826 800,-Kč</b>

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1 Pozemky

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

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

#### Ocenění:

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>01 - Kupní smlouva V - 6278/2020-702, parc.č. 273</b>			
<b>Lokalita:</b>	Brno, k.ú.Pisárky			
<b>Popis:</b>	Kupní smlouva mezi společnostmi R. K. s.r.o. a R. L. s.r.o., ze dne 07.04.2020, pozemek parc.č. 273 (zahrada), k.ú. Pisárky, vkladové číslo V-6278/2020-702. Celková kupní cena 3.556.000,- Kč, JC= 7.000,- Kč/m <sup>2</sup> .Celková výměra pozemku 508 m <sup>2</sup> . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: Kupní smlouva, realizace:2020			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00		
velikost pozemku - posuzovaný je větší		0,95		
poloha pozemku - obdobná		1,00		
dopravní dostupnost - obdobná		1,00		
možnost zastavění poz. - obdobná		1,00		
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší		1,10		
vybavenost pozemku - oceňovaný je lepší		1,20		
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní, index nárůstu cen ročně 3% (CÚ2020/CÚ2022)		1,06		
	<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>
	[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>
	3 556 000	508	7 000,00	1,33
				<b>Upravená JC.</b>
				[ Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>9 310,00</b>



<b>Název:</b>	<b>02 - Kupní smlouva V-10388/2020-702, parc.č. 1547/2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Brno k.ú.Bohunice			
<b>Popis:</b>	Kupní smlouva mezi manželi Ing.L.T., a Ing.J.T. a mezi panem J.R.I., ze dne 11.06.2020, pozemek parc.č. 1547/2 a další (zahrada), k.ú. Bohunice, vkladové číslo V-10388/2020-702. Celková kupní cena 10 900 000,-Kč, JC= 7.708,86 Kč/m <sup>2</sup> . Celková výměra pozemků 1 414 m <sup>2</sup> . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: Kupní smlouva, realizace:2020.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00		
velikost pozemku - oceňované pozemky jsou větší		0,95		
poloha pozemku - obdobná		1,00		
dopravní dostupnost - obdobná		1,00		
možnost zastavění poz. - obdobná		1,00		
intenzita využití poz. - oceňované mají lepší		1,05		
vybavenost pozemku - oceňované mají lepší		1,20		
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní, index nárůstu cen ročně 3% (CÚ2020/CÚ2022)		1,06		
	<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>
	[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>
	10 900 000	1 414	7 708,63	1,27
				<b>Upravená JC.</b>
				[ Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>9 789,96</b>



<b>Název:</b>	<b>03 - Kupní smlouva V-20870/2021-702, parc.č. 272/4</b>			
<b>Lokalita:</b>	Brno, k.ú. Pisárky			
<b>Popis:</b>	Kupní smlouva mezi společnostmi R. K.s.r.o. a mezi R. L. s.r.o., ze dne 26.08.2021, pozemek parc.č.272/4 (zahrada) + další, k.ú. Pisárky, vkladové číslo V-20870/2021-702. Celková kupní cena 3.262.000.-Kč, JC= 7.000,- Kč/m <sup>2</sup> .Celková výměra pozemků 466 m <sup>2</sup> . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, realizace:2021			

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - oceňovaný je větší	0,95
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší	1,20
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší	1,20
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní, index nárůstu cen ročně 3% (CÚ2021/CÚ2022)	1,03



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 262 000	466	7 000,00	1,69	11 830,00

**Název:** 04 - Kupní smlouva V-10920/2021-702, parc.č. 299/6**Lokalita:** Brno, k.ú. Pisárky

**Popis:** Kupní smlouva mezi společnostmi P. F. S., a.s. a manželi D.S., a J.S., ze dne 07.05.2021, pozemek parc.č.299/6 (ostatní plocha –zeleň), k.ú. Pisárky, vkladové číslo V-10920/2021-702. Celková kupní cena 3 500 000,-Kč., JC= 4.985,75 Kč/m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemku 702 m<sup>2</sup>. Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně.  
Zdroj: kupní smlouva, realizace:2021

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
velikost pozemku - oceňované pozemky jsou větší	0,95
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňované mají lepší	1,10
intenzita využití poz. - oceňované mají lepší	1,20
vybavenost pozemku - oceňované mají lepší	1,40
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní, index nárůstu cen ročně 3% (CÚ2021/CÚ2022)	1,03



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 500 000	702	4 985,75	1,81	9 024,21

Minimální jednotková porovnávací cena

9 024 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

9 989 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

11 830 Kč/m<sup>2</sup>

Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena

10 000 Kč/m<sup>2</sup>

Druh pozemku LV č. 122	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	786	2 353	10 000,00	23 530 000
ostatní plocha - zeleň	787	443	10 000,00	4 430 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 796</b>		<b>27 960 000</b>

Druh pozemku LV č. 656	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	788	706	10 000,00	neoceněno
ostatní plocha - zeleň	789	219	10 000,00	neoceněno
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>925</b>		<b>neoceněno</b>

Pozemky zapsané na LV č. 122, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

27 960 000,00

Pozemky zapsané na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno

neoceněno

**Celkem hodnota pozemků****27 960 000,-Kč**

### D.1.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého nákladového přístupu (věcná hodnota) stanovujeme hodnotu zájmového majetku ve výši :

<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	
<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Severní uliční objekt č.pop.234 při ul. Bratislavská – uliční část severní a dvorní část západní (BUDOVA A), zaokr.	<b>66 257 600,- Kč</b>
1.2. Dvorní část východní a jižní (BUDOVA B), zaokr.	<b>54 413 200,- Kč</b>
Věcná hodnota staveb - celkem:	<b>120 670 800,- Kč</b>
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. Ocenění ostatních staveb zjednodušeným způsobem	<b>4 826 800,- Kč</b>
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Pozemky zapsané na LV č. 122, k.ú. Zábrdovice	<b>27 960 000,- Kč</b>
Věcná hodnota celkem	<b>153 457 632,- Kč</b>
Věcná hodnota celkem, zaokrouhleně	<b>153 500 000,- Kč</b>

#### Zdůvodnění stanovené nákladové hodnoty:

Zájmový majetek je ve vlastnictví společnosti eFi Palace, s.r.o., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno a nachází se v k.ú. Zábrdovice, okres Brno-město. Pozemek parc.č. 786 a pozemek parc.č. 787 leží defacto v širším středu města Brna.

Hlavní objekt pochází z roku 1903 (prvky dlouhodobé životnosti), kolem roku 2013 byla provedena *celková rekonstrukce a modernizace* (prvky dlouhodobé i krátkodobé životnosti), kdy došlo ke změně užívání objektu. Výpočet opotřebení byl proveden z těchto důvodů pomocí analytické metody. Majetek (stavby) je ve velmi dobrém technickém stavu a je udržovaný a ekonomicky velmi výnosný. Způsob stanovení nákladové (věcné) hodnoty odpovídá obvyklým postupům a výsledek je reálný.

S ohledem na současnou turbulenci cen na nemovitostním trhu a s ohledem na obvyklé ceny pozemků, stanovujeme jednotkovou cenu pozemků ve výši 10 000.-Kč/m<sup>2</sup>, index nárůstu cen je uveden ve výši 3% meziročně (z dlouhodobého hlediska v podstatě koresponduje s poklesem/ růstem HDP v posledních letech).

## 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 podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

### D.2.2 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 (nemovité 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)	
<b>Reálná úroková míra</b>	$i_r$	úroková míra, ve které je zohledněna i inflace
<b>Míra inflace</b>	$i_i$	
<b>Úročitel:</b>	$q$ (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.)	
<b>Úrok</b>	U (Kč) - částka, která naběhne k jistině (J) za dobu (t) při úrokové míře (u)	
<b>Jednoduché úrokování</b>	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)	
<b>Složené úrokování</b>	někdy též „složitě úrokování“ Úroky se připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se úroky z úroků)	
<b>Čistý výnos (zisk)</b>	$z$ [Kč]	(rozdíl příjmů a výdajů)
<b>Kapitalizovaný výnos (výnosová hodnota)</b>	$H_k$ [Kč]	
<b>Výnosová cena</b>	$C_v$ [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 pronajimatelných prostor nemovité věci včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronajatých. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se dokladují nájemními smlouvami. V odborném posudku se uvedou jednotlivě výměry všech pronajimatelných 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 určité době, 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 cena určená výnosovým způsobem – § 2 odst.9 písm. d) :

(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 jim 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 pojištění ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojištění převzít do výpočtu. Zejména pokud by se jednalo o určení obvyklé ceny jako informaci pro kupujícího, bylo by samozřejmě na místě ověřit, zda pojištná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojištění do plné hodnoty, aby ev. nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojištění 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 opotřebení). 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 závodou 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 velkou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovu postavením, nebo koupí obdobné – obdobně opotřeбенé – 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):

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

$X$  ... 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 opotřeбенí); při zkoumání podnikatelského záměru na koupí 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

**Stanovení kapitalizační míry:**

Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že nastavená kapitalizační míra ve výši **6,02%** pro daný záměr – vyhovuje, a to z těchto důvodů:

- je zde minimální rizikovost pronajimatelnosti, majetek přináší vysoký výnos,
- jedná se o majetek s vysokou obsazeností, což odpovídá výborně vedenému marketingu a kvalitám služeb, vyhlášené gastronomii atd.
- jedná se o majetek s vysokým standardem vybavení celého objektu,
- areál má k dispozici – vnitroareálové parkoviště, Wellness & Fitness, Venkovní bazén a Letní bar,

- zájmový majetek se nachází poblíž centra obce.

## Výnosová hodnota

V současnosti jsou všechny ubytovací jednotky, jeho části - Kongresový sál, Wellness & Fitness-provozovány jako kompaktní celek a s ním související služby pod obchodní značkou „eFi Palace Hotel“. Ostatní nebytové prostory jsou kompletně pronajaty, jedná se o Restauraci, nebytové prostory a kanceláře.

Aktuální ekonomické údaje a z nich plynoucí výnosy, jsou uváděny na základě doložených podkladů, a to na základě nájemních smluv, dále na základě „Obchodní strategie multifunkčního objektu eFi Palace, Bratislavská 234/52, Brno“ a na základě Ekonomické analýzy „Ekonomika eFi Palace 2022“, získaných od zadavatele.

Zadavatel provozuje areál pod značkou „eFi Palace Hotel“ a zajišťuje následující provoz a činnosti v areálu:

- ubytování krátkodobého typu – hotel kategorie \*\*\*,
- ubytování dlouhodobější na období jeden měsíc až jeden rok,
- pronájem konferenčního sálu,
- pronájem nebytových prostor a kanceláří
- pronájem parkovacích stání hostům hotelu
- doplňkové služby – Wellness & Fitness.

## Údaj o pronajatých bytových jednotkách/ apartmánech - krátkodobé pronájmy (v řádu jednotek dnů)

Ze zajištěných údajů a dodaných podkladů ze strany zadavatele bylo vyvozeno, že 62 bytových jednotek/ apartmánů je provozováno jako hotelové zařízení pod značkou „eFi Palace Hotel“, s průměrnou tržbou za pokoj ve výši 2 518.- Kč/ pokoj/ noc.

Pozn.: pro porovnání - průměrná denní tržba za pokoj v eFi Palace Hotel dle ukazatele ARR (average room rate gross) v říjnu 2022 činila 2 518.- Kč; naopak v roce 2019 činilo ARR ve stejném období 1 521.- Kč, což znamená navýšení průměrné ceny za pokoj během tří let o 65%.

## Údaj o pronajatých bytových jednotkách/ apartmánech - dlouhodobé pronájmy

Ze zajištěných údajů a dodaných podkladů ze strany zadavatele bylo vyvozeno, že 25 bytových jednotek/ apartmánů je pronajímáno dlouhodobě, s následujícími tržbami :

Budova	Typ smlouvy	Podlaží	Č.bytu	Koupelna	Kategorie	Celková výměra (m <sup>2</sup> )	Nájemné celkem, ceníková cena (Kč/měsíc)
A	Ubytovací smlouva	2	201	vana	1+kk	36,48	16 603
A	Ubytovací smlouva	2	203	sprcha	1+kk	23,96	13 915
A	Ubytovací smlouva	2	204	vana	1+kk	24,95	13 915
A	AIRBNB	2	206	vana	1+kk	24,68	25 970
A	Ubytovací smlouva	2	212	sprcha	1+kk	28,20	14 346
A	Ubytovací smlouva	2	302	vana	1+kk	29,08	14 548
A	AIRBNB	3	303	sprcha	1+kk	24,23	21 059
A	Ubytovací smlouva	3	304	vana	1+kk	24,97	13 915
A	Ubytovací smlouva	3	312	sprcha	1+kk	28,33	13 200
A	Ubytovací smlouva	3	313	vana	1+kk	26,61	11 880
A	Ubytovací smlouva	3	315	vana	2+kk	45,98	18 343
A	Ubytovací smlouva	4	404	vana	1+kk	25,13	13 915
A	Ubytovací smlouva	4	405	sprcha	1+kk	24,06	13 915
A	Ubytovací smlouva	4	406	vana	1+kk	24,99	13 915
A	Ubytovací smlouva	4	407	sprcha	1+kk	24,06	13 915
A	Ubytovací smlouva	4	414	sprcha	1+kk	29,80	15 939
A	Ubytovací smlouva	4	415	vana	2+kk	46,34	19 260
A	Ubytovací smlouva	5	502	vana	1+kk	29,07	11 385

A	Ubytovací smlouva	5	504	vana	1+kk	24,17	12 100
A	Ubytovací smlouva	5	507	sprcha	1+kk	23,35	13 915
A	Ubytovací smlouva	5	509	vana	3+kk	120,72	33 207
A	Ubytovací smlouva	5	513	vana	2+kk	98,17	45 000
B	Ubytovací smlouva	2	224	vana	1+kk	46,43	13 860
B	Ubytovací smlouva	4	417	sprcha	1+kk	33,16	13 860
B	Ubytovací smlouva	5	521	vana+sprcha	4+kk	164,04	52 515
Celkem							372 366

### 1. Výnosy z krátkodobého ubytování:

Z následující předložené Ekonomické analýzy „Ekonomika eFi Palace 2022“ vyplývá následující souhrnný výsledek:

#### Tržby za hotelové ubytování, bez stravy + parkování - 2022 (01.01.2022 – 31.12.2022)

Tržby z prodeje služeb - ubytování/ hotel	19 807 968 Kč
Ostatní provozní výnosy – stornopoplatky hotel	221 509 Kč
<b>Celkem</b>	<b>20 029 477 Kč</b>

### 2. Výnosy z dlouhodobého ubytování:

Z následující předložené Ekonomické analýzy „Ekonomika eFi Palace 2022“ vyplývá následující souhrnný výsledek:

#### Tržby za dlouhodobé pronájmy + parkování - 2022 (01.01.2022 – 31.12.2022)

Dlouhodobé nájem bytových jednotek (dle uzavřených nájemních smluv)	7 364 720 Kč
<b>Celkem</b>	<b>7 364 720 Kč</b>

### 3. Výnosy z Kongresového sálu (Congress) a Wellness:

Z následující předložené Ekonomické analýzy „Ekonomika eFi Palace 2022“ vyplývá následující souhrnný výsledek:

#### Tržby za Kongresový sál a Wellness - 2022 (01.01.2022 – 31.12.2022)

Tržby z prodeje služeb - Wellness & Fitness	481 967 Kč
Tržby z prodeje služeb - Kongresový sál	185 460 Kč
<b>Celkem</b>	<b>667 427 Kč</b>

### 4. Výnosy z dlouhodobých nájmu kanceláří a restaurace:

Z následující předložené Ekonomické analýzy „Ekonomika eFi Palace 2022“ vyplývá následující souhrnný výsledek:

#### Tržby nájmu kanceláří a restaurace - 2022 (01.01.2022 – 31.12.2022)

Tržby z prodeje služeb - nájem kanceláře	70 193 Kč
Tržby z prodeje služeb - nájem kanceláře	1 200 000 Kč
Tržby z prodeje služeb - nájem kanceláře	510 782 Kč
Tržby z prodeje služeb - nájem restaurace	272 806 Kč
Tržby z prodeje služeb - nájem kanceláře	130 920 Kč
Tržby z prodeje služeb - nájem kanceláře	130 920 Kč
<b>Celkem</b>	<b>2 315 621 Kč</b>

Zkontrolovali jsme vstupy poskytnuté zadavatelem, považujeme je za hodnověrné a potvrzujeme jejich soulad se skutečností.

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů (tržeb)

č.	Plocha - účel	Podlaží	Nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]	Míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	1.NP a 2.NP kanceláře a Restaurace	192 968	2 315 621	6,50
2.	Provozní prostory	Wellness + Fitness	40 164	481 968	7,00
3.	Kancelářské prostory	Kongresový sál	15 455	185 460	6,50
4.	Obytné prostory	krátkodobé ubytování + parkování	1 669 123	20 029 476	6,50
5.	Obytné prostory	dlouhodobé nájmy + parkování	613 727	7 364 720	4,50
			<b>30 377 240</b>		

### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Výnosy (za rok)			
Dosažitelné hrubé roční nájemné	$N_j * PP$	Kč/rok	30 377 240
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	$N_h$	Kč/rok	28 858 378
Náklady (za rok), OPEX (částečně)			
Daň z nemovitosti (z podkladů zadavatele)		Kč/rok	70 000
Pojištění (z podkladů zadavatele)		Kč/rok	30 000
Opravy a údržba (z podkladů zadavatele)		Kč/rok	924 000
Správa nemovitosti (mzdy+úklid) (z podkladů zadavatele)		Kč/rok	444
Ostatní náklady (Booking, reklama, ostatní) (z podkladů zadavatele)		Kč/rok	3 244 421
Náklady celkem	$V$	Kč/rok	10 753 201
<b>Čisté roční nájemné (forma hodnoty EBITDA)</b>	$N=N_h-V$	Kč/rok	18 105 177
Míra kapitalizace		%	6,02
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	$C_v$	<b>Kč</b>	<b>300 750 449</b>

### D.2.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého výnosového přístupu (za pomoci poskytnutých nájemních smluv a přehledu nákladů) stanovujeme hodnotu zájmového majetku výnosovou metodou ve výši :

Výnosová hodnota	Hodnota (Kč)
	<b>300 750 000,- Kč</b>

Elektronická kopie



## 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 reálních nabídek na reálních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

#### 1. Porovnávací hodnota na základě kupních smluv (pro byty/ apartmány)

K objektům (BUDOVA A a BUDOVA B) není zpracováno Prohlášení vlastníka budovy (v současné době se připravuje), budova není rozdělena na bytové jednotky, vytváříme fiktivní stav jako by objekt byl na bytové jednotky rozdělen, stavebně-technický stav takovýto postup umožňuje; jedná se o samostatně větratelné a přímo osvětlené místnosti, se samostatným sociálním zařízením (sprcha, umývadlo, WC), se samostatným vytápěním a s přípravou TUV a s plnohodnotně vybavenou kuchyňskou linkou a ostatními zařizovacími předměty.

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

Celkem jsme k ocenění objektů v areálu porovnávací metodou zajistili ze Sbírký listin příslušného katastrálního pracoviště 6 kupních smluv (porovnávacích reprezentantů) pro velikost bytových jednotek 1+kk a 2+kk, z toho 3 kupní smlouvy byly pro daný účel vyhovující. Dále jsme zajistili dalších 6 kupních smluv (porovnávacích reprezentantů) pro velikost bytových jednotek 3+kk a 4+kk, z toho 3 kupní smlouvy byly pro daný účel vyhovující.

S ohledem na to, že zák.č.151/1997 Sb. požaduje použít min. 3 smlouvy, použili jsme dle našeho odborného názoru ty kupní smlouvy, které vyhovovaly nejlépe.

#### 2. Porovnávací hodnota na základě nabídek reálních kanceláří (pro Kanceláře a Restauraci)

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

Z 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 (reální časopisy, reální 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 správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je

následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku.

Bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny majetku nejvíce vystihující. V současné době platný Územní plán města Brna určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

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

Vzhledem k tomu, že se v současné době v dané lokalitě a jejím okolí nenabízí žádné obdobné objekty kancelářské prostory, Restaurace, Wellness a Fitness, je budoucí porovnávací hodnota stanovena zvlášť pro kancelářské prostory a nebytové prostory.

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

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

### D.3.2 Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota na základě (ocenění bytových jednotek) na základě kupních smluv

Jedná se o ocenění bytových jednotek ve stávajících objektech (BUDOVA A a BUDOVA B).

Srovnatelné nemovité věci o velikosti 1+kk:

Oceňovaná nemovitá věc				
<b>Užitná plocha:</b>	Do 45,00 m <sup>2</sup>			
<b>Plocha pozemku:</b>	2 796,00 m <sup>2</sup>			
Srovnatelné nemovité věci:				
<b>Název:</b>	<b>V - 29 849/2021 - 702</b>			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Zábřdovice			
<b>Popis:</b>	Kupní smlouva ze dne 26.11.2021, bytová jednotka č.461/101, k.ú. Zábřdovice, vkladové číslo V-29849/2021-702. Celková kupní cena 2 000 000,-Kč, JC= 71 035 Kč/m <sup>2</sup> . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, Realizace:2021			
<b>Dispozice:</b>	1+kk			
<b>Užitná plocha:</b>	29,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>	Zdroj: Kupní smlouva			
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00			
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00			
K3 Poloha - obdobná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - obdobné má lepší vybavení	1,10			
K5 Celkový stav - obdobný	1,10			
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní index nárůstu cen ročně 3%	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
2 000 000	29,00	68 966	1,21	<b>83 449</b>
Název: V-30267/2021-702				
Lokalita: k.ú. Bystrc				
Popis: Kupní smlouva ze dne 14.12.2021, bytová jednotka č. 1369/29, k.ú. Bystrc, vkladové číslo V-30267/2021-702. Celková kupní cena 5 000 000,-Kč., JC= 94 898 Kč/m <sup>2</sup> . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, Realizace:2021				
Užitná plocha: 49,00 m <sup>2</sup>				

<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva			1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - obdobná			1,00	
K3 Poloha - oceňovaný má polohu ve středu města			1,05	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení a vybavení			1,10	
K5 Celkový stav - obdobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní, index nárůstu cen ročně 3%			1,03	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 000 000	49,00	102 041	1,19	121 429

<b>Název:</b>	<b>V-2183/2022-702</b>
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Bystrc
<b>Popis:</b>	Kupní smlouva mezi ze dne 31.01.2022, bytová jednotka č.548/16, k.ú.Bystrc, vkladové číslo V-2183/2022-702. Celková kupní cena 6 080 000,-Kč., JC= 89 705 Kč/m <sup>2</sup> . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, Realizace:2022

<b>Užitná plocha:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva			1,00	Zdroj: Kupní smlouva
K2 Velikosti objektu - obdobné			1,00	
K3 Poloha - obdobná má lepší polohu ve středu města			1,05	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší			1,10	
K5 Celkový stav - obdobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 080 000	61,00	99 672	1,16	115 620

Minimální jednotková porovnávací cena	83 449 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	106 833 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	121 429 Kč/m <sup>2</sup>
Zaokrouhlená JC	107 000 Kč/m <sup>2</sup>

## 2.Srovnatelné nemovité věci o velikosti 2+kk a 3+kk :

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná průměrná plocha bytů:	45,00 m <sup>2</sup> - 100,00 m <sup>2</sup>

### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>V -13342/2022- 702</b>
<b>Popis:</b>	Kupní smlouva mezi ze dne 21.06.2022, bytová jednotka č.461/6, k.ú. Zábřovice, vkladové číslo V-13342/2022-702. Celková kupní cena 8 000 000,-Kč., JC před úpravou = 131 148 Kč/m <sup>2</sup> . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, Realizace:2022

<b>Užitná plocha:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00	Zdroj: Kupní smlouva	
K2 Velikosti objektu - obdobná		1,00		
K3 Poloha - obdobná		1,00		
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší		1,10		
K5 Celkový stav - obdobný		1,00		
K6 Vliv pozemku - obdobný		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní		1,03		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
8 000 000	83,00	96 386	1,13	108 916

<b>Název:</b>	<b>V - 10686/2021 - 702</b>			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Zábřovice			
<b>Popis:</b>	Kupní smlouva ze dne 23.02.2021, bytová jednotka č. 461/7, k.ú. Zábřovice, vkladové číslo V-10686/2021-702. Celková kupní cena 7 500 000,-Kč., JC před úpravou = 125 000 Kč/m <sup>2</sup> . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, Realizace:2021			
<b>Užitná plocha:</b>	75,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				Zdroj: Kupní smlouva
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00		
K2 Velikosti objektu - obdobná		1,00		
K3 Poloha - obdobná		1,00		
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší vybavení		1,10		
K5 Celkový stav - stejný		1,00		
K6 Vliv pozemku - obdobný		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní, index nárůstu cen ročně 3% (CÚ2021/CÚ2022)		1,03		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
7 500 000	75,00	100 000	1,13	<b>113 000</b>

<b>Název:</b>	<b>V-29211/2021-702</b>			
<b>Lokalita:</b>	k.ú. Bystrc			
<b>Popis:</b>	Kupní smlouva mezi ze dne 01.12.2021, bytová jednotka č.1373/402, k.ú.Bystrc, vkladové číslo V-29211/2021-702. Celková kupní cena 7 000 000,-Kč., JC před úpravou = 112 903 Kč/m <sup>2</sup> . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, Realizace:2021			
<b>Užitná plocha:</b>	69,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				Zdroj: Kupní smlouva
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00		
K2 Velikosti objektu - obdobná		1,00		
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu		1,05		
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší vybavení		1,10		
K5 Celkový stav - obdobný		1,00		
K6 Vliv pozemku - obdobný		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - index nárůstu cen ročně 3% (CÚ2021/CÚ2022)		1,06		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
7 000 000	69,00	101 449	1,22	<b>123 768</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	108 916 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	115 228 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	123 768 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Zaokrouhlená JC</b>	<b>115 000 Kč/m<sup>2</sup></b>

Námi navrhovaná výše jednotkové ceny je u bytových jednotek o velikosti 1+kk navržena ve výši 107 000,- Kč/ m<sup>2</sup> (viz výše).

Námi navrhovaná výše jednotkové ceny je u bytových jednotek o velikosti 2+kk, 3+kk a 4+kk navržena ve výši 115 000,- Kč/ m<sup>2</sup> (viz výše).

**Ocenění bytových jednotek - BUDOVA A**

BUDOVA A				
2. NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Navrhovaná výše JC (Kč/m <sup>2</sup> )	Celkové ceny bytů (Kč)
201	1+kk	36,48	107 000	3 903 360,00
202	1+kk	28,76	107 000	3 077 320,00
203	1+kk	23,96	107 000	2 563 720,00
204	1+kk	24,95	107 000	2 669 650,00
205	1+kk	23,53	107 000	2 517 710,00
206	1+kk	24,68	107 000	2 640 760,00
207	1+kk	23,53	107 000	2 517 710,00
208	2+kk	45,09	107 000	4 824 630,00
209	1+kk	29,41	107 000	3 146 870,00
210	1+kk	28,81	107 000	3 082 670,00
211	1+kk	26,41	107 000	2 825 870,00
212	1+kk	28,20	107 000	3 017 400,00
213	1+kk	26,41	107 000	2 825 870,00
214	1+kk	29,55	107 000	3 161 850,00
215	2+kk	45,52	115 000	5 234 800,00
	<b>CELKEM</b>	<b>445,29</b>		<b>48 010 190,00</b>
3.NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Navrhovaná výše JC (Kč/m <sup>2</sup> )	Celkové ceny bytů (Kč)
301	1+kk	36,48	107 000	3 903 360,00
302	1+kk	29,08	107 000	3 111 560,00
303	1+kk	24,23	107 000	2 592 610,00
304	1+kk	24,97	107 000	2 671 790,00
305	1+kk	23,79	107 000	2 545 530,00
306	1+kk	24,83	107 000	2 656 810,00
307	1+kk	23,79	107 000	2 545 530,00
308	2+kk	45,47	107 000	4 865 290,00
309	1+kk	29,69	107 000	3 176 830,00
310	1+kk	28,94	107 000	3 096 580,00
311	1+kk	26,61	107 000	2 847 270,00
312	1+kk	28,33	107 000	3 031 310,00
313	1+kk	26,61	107 000	2 847 270,00
314	1+kk	29,71	107 000	3 178 970,00
315	2+kk	45,98	115 000	5 287 700,00
	<b>CELKEM</b>	<b>448,51</b>		<b>48 358 410,00</b>
4.NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Navrhovaná výše JC (Kč/m <sup>2</sup> )	Celkové ceny bytů (Kč)
401	1+kk	36,48	107 000	3 903 360,00
402	1+kk	29,38	107 000	3 143 660,00
403	1+kk	24,50	107 000	2 621 500,00
404	1+kk	25,13	107 000	2 688 910,00
405	1+kk	24,06	107 000	2 574 420,00
406	1+kk	24,99	107 000	2 673 930,00
407	1+kk	24,06	107 000	2 574 420,00
408	2+kk	45,86	115 000	4 907 020,00

409	1+kk	29,97	107 000	3 206 790,00
410	1+kk	29,06	107 000	3 109 420,00
411	1+kk	26,81	107 000	2 868 670,00
412	1+kk	28,45	107 000	3 044 150,00
413	1+kk	26,81	107 000	2 868 670,00
414	1+kk	29,80	107 000	3 188 600,00
415	2+kk	46,34	115 000	5 329 100,00
	CELKEM	451,70		48 702 620,00
<b>5.NP</b>				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Navrhovaná výše JC (Kč/m <sup>2</sup> )	Celkové ceny bytů (Kč)
501	1+kk	38,24	107 000	4091680,00
502	1+kk	29,07	107 000	3110490,00
503	1+kk	23,99	107 000	2 566 930,00
504	1+kk	24,17	107 000	2 586 190,00
505	1+kk	23,56	107 000	2 520 920,00
506	1+kk	24,17	107 000	2 586 190,00
507	1+kk	23,35	107 000	2 498 450,00
508	2+kk	46,31	115 000	5 325 650,00
509	3+kk mezonet	120,72	115 000	13 882 800,00
510	2+kk mezonet	99,44	115 000	11 435 600,00
511	2+kk mezonet	99,15	115 000	11 402 250,00
512	2+kk mezonet	100,42	115 000	11 548 300,00
513	2+kk mezonet	98,17	115 000	11 289 550,00
514	3+kk mezonet	140,55	115 000	16 163 250,00
	CELKEM	891,31		101 008 250,00
<b>CELKEM BUDOVA A</b>				<b>246 079 470,00</b>

Ocenění bytových jednotek - BUDOVA B

<b>BUDOVA B</b>				
<b>2.NP</b>				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Navrhovaná výše JC (Kč/m <sup>2</sup> )	Celkové ceny bytů (Kč)
201	1+kk	45,98	107 000	4 919 860,00
202	1+kk	32,93	107 000	3 523 510,00
203	1+kk	32,93	107 000	3 523 510,00
204	1+kk	34,54	107 000	3 695 780,00
205	1+kk	33,66	107 000	3 601 620,00
206	1+kk	32,93	107 000	3 523 510,00
207	2+kk	114,74	115 000	13 195 100,00
	CELKEM	327,71		35 982 890,00
<b>3.NP</b>				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Navrhovaná výše JC (Kč/m <sup>2</sup> )	Celkové ceny bytů (Kč)
301	1+kk	45,98	107 000	4919860,00
302	1+kk	32,93	107 000	3523510,00
303	1+kk	32,93	107 000	3523510,00
304	1+kk	34,54	107 000	3695780,00
305	1+kk	33,66	107 000	3601620,00
306	1+kk	32,93	107 000	3523510,00

307	1+kk	32,93	107 000	3523510,00
308	1+kk	47,34	107 000	5065380,00
	CELKEM	293,24		31 376 680,00
4.NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Navrhovaná výše JC (Kč/m <sup>2</sup> )	Celkové ceny bytů (Kč)
401	1+kk	45,98	107 000	4919860,00
402	1+kk	32,93	107 000	3523510,00
403	1+kk	32,93	107 000	3523510,00
404	1+kk	34,54	107 000	3695780,00
405	1+kk	33,66	107 000	3601620,00
406	1+kk	32,93	107 000	3523510,00
407	1+kk	32,93	107 000	3523510,00
408	1+kk	47,34	107 000	5065380,00
	CELKEM	293,24	107 000	31 376 680,00
5.NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Navrhovaná výše JC (Kč/m <sup>2</sup> )	Celkové ceny bytů (Kč)
501	4+kk mezonet	162,76	115 000	18717400,00
502	2+kk	67,68	115 000	7241760,00
503	2+kk	66,80	115 000	7147600,00
504	4+kk mezonet	167,45	115 000	19256750,00
	CELKEM	464,69		52 363 510,00
6.NP				
Byt č.	Dispozice	Plocha (m <sup>2</sup> )	Navrhovaná výše JC (Kč/m <sup>2</sup> )	Celkové ceny bytů (Kč)
501	4+kk mezonet	162,76	115 000	18717400,00
601	2+kk	85,11	115 000	9787650,00
602	2+kk	85,11	115 000	9787650,00
504	4+kk mezonet	167,45	115 000	19256750,00
	CELKEM	500,43		57 549 450,00
CELKEM BUDOVA B				208 649 210,00
Zaokrouhleno				209 000 000

Ocenění bytových jednotek - BUDOVA A	246 079 470,00
Ocenění bytových jednotek - BUDOVA B	210 103 770,00
Celkem	456 183 240,00Kč
Zaokrouhleno celkem	456 000 000,00 Kč



## 2. Porovnávací hodnota na základě realitních nabídek

Vzhledem k tomu, že je v současné době v dané lokalitě a jejím okolí omezený počet realitních nabídek (obdobných kanceláří), jsou nabídky převzaty ze všech městských částí města Brna.

### 1. Oceňovaná nemovitá věc – kancelářské prostory

**Užitná plocha:** 330,00 m<sup>2</sup> a 180,00m<sup>2</sup>

**Plocha pozemku:** nerozhoduje

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** 01 - Prodej kanceláře 20 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Příkop, Brno - Zábřovice

**Popis:** Prodej kanceláře ve 4. patře o celkové rozloze 19,30m<sup>2</sup>. Na patře k dispozici kuchyň, WC, na recepci schránka. Cena k jednání. Provize se neplatí. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl zatím majitelem předložen. V souladu s právní úpravou proto uvádíme energetickou třídu G.

Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální

**Užitná plocha:** 20,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší, může být nižší JC	0,90
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	1,05
K5 Celkový stav - oceňovaný má lepší	1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má lepší - parkování ve dvorním traktu	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 350 000	20,00	67 500	0,94	63 450

### 02 - Prodej kanceláře 144 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Vaškova, Brno - Židenice

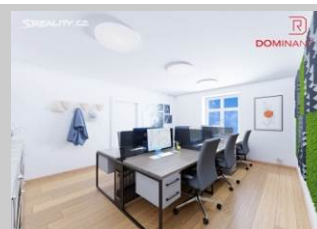
**Popis:** Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji byt o výměře 144m<sup>2</sup>, který je možný pro svou velikost využít ke komerčním účelům. Byt se nachází ve 2.patře cihlového domu a jeho dispozice je 5+1 a k tomu velká zasklená terasa. Do bytu vedou dva vchody, takže se dá byt přizpůsobit dle svých potřeb. Předpoklad pro využití prostor je vybudování kanceláří, investiční byt na pronájem studentům, ordinace apod. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost, parkování je možné v ulici. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální

**Užitná plocha:** 144,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 560,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší, může být nižší JC	0,90
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu k centru	1,20
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný se nemusí stavebně upravovat, jsou tam již kanceláře v provozu	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
11 960 000	144,00	83 056	1,12	93 023

**Název:** 03 - Prodej kanceláře 84 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Příkop, Brno - Zábřovice

**Popis:** Prodej kanceláře v obchodním centru IBC v Brně na ul. Příkop ve 4.NP a celkovou plochou 84 m<sup>2</sup>. Jedná se o velmi zajímavou investiční příležitost do komerční nemovitosti spojené s možností bydlení. Jedná se aktuálně o 2 samostatné kanceláře, původně spojené v jeden celek. Součástí tohoto prostoru je kuchyňský kout, koupelna se sprchovým koutem a WC. Vybavení: plovoucí podlahy pokryté zátěžovými koberci, plastová okna, elektrické venkovní rolety, možnost parkování ve dvorním traktu domu, IBC centrum disponuje recepcí 24/7, elektronické

zabezpečení domu. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální

**Užitná plocha:** 180,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu – oceňovaný je větší, může být nižší JC	0,95
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení – oceňovaný má lepší vybavení	1,10
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – objektivní, oceňovaný je lepší	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 500 000	180,00	36 111	0,99	35 750

**Název:** 04 - Prodej kanceláře 56 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Příkop, Brno - Zábřovice**Popis:**

Nabízíme Vám k prodeji moderní kancelářské prostory s vlastní kuchyňkou o celkové podlahové ploše 56 m<sup>2</sup>, které se nacházejí v 5.NP obchodního komplexu IBC v samotném centru města Brna na ulici Příkop 4. Nebytová jednotka má dvě samostatné kanceláře, na které navazuje plně vybavený kuchyňský kout oddělený dveřmi. Každá z kanceláří je vybavena klimatizační jednotkou. Toalety se nachází na společné chodbě. Kanceláře jsou situovány do vnitrobloku centra. V suterénu se nachází obchodní galerie se spoustou obchodů, restaurací a kavárny. Moderní výtahy, ostraha, neomezený přístup do centra a dostatečné množství parkovacích míst je samozřejmostí. Najdete zde lékaře, advokáty, notáře, poštu, kavárny, restaurace a mnoho dalšího. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální,

**Užitná plocha:** 56,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší, může být nižší JC	0,95
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší	1,10
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní, oceňovaný je lepší	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 850 000	56,00	68 750	0,99	68 063

Minimální jednotková porovnávací cena 35 750 Kč/m<sup>2</sup>Průměrná jednotková porovnávací cena 65 072 Kč/m<sup>2</sup>Maximální jednotková porovnávací cena 93 023 Kč/m<sup>2</sup>**Zaokrouhlená průměrná jednotková cena 65 100 Kč/m<sup>2</sup>**

**Ocenění kancelářských prostorů - BUDOVA A (uliční část)**

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy :

V BUDOVĚ A se nachází celkem 330,55 m<sup>2</sup> podlahových ploch, které slouží administrativním účelům – jedná se o kancelářské plochy, vč. součástí a příslušenství (chodby, sociální prostory, apod.).

Místnost	Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Koeficient (započítatelná plocha z podl. plochy)	Započítatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (m <sup>2</sup> / Kč)	Celková cena prostor (Kč)
1.10	WC hosté	5,45	0,50	2,73	65 000	177 125
1.11	recepce	37,28	1,00	37,28	65 000	2 423 200
1.12	kancelář	14,28	1,00	14,28	65 000	928 200
1.13	kancelář	14,46	1,00	14,46	65 000	939 900
1.14	kancelář	14,28	1,00	14,28	65 000	928 200
1.15	kancelář	13,07	1,00	13,07	65 000	849 550
1.16	kuchyňka	25,2	0,50	12,60	65 000	819 000
1.17	chodba	23,63	0,50	11,82	65 000	767 975
1.18	zasedací místnost	19,37	1,00	19,37	65 000	1 259 050
1.19	chodba	15,85	0,50	7,93	65 000	515 125
1.20	chodba	8,9	0,50	4,45	65 000	289 250
1.21	WC	1,35	0,50	0,68	65 000	43 875
1.22	WC	2,1	0,50	1,05	65 000	68 250
1.23	chodba	3,65	0,50	1,83	65 000	118 625
1.24	neobsazeno		0,00	0,00		0
1.25	zasedací místnost	15,74	1,00	15,74	65 000	1 023 100
1.26	kancelář	42,03	1,00	42,03	65 000	2 731 950
1.27	chodba	12,65	0,50	6,33	65 000	411 125
1.28	zavětrí	4,51	0,50	2,26	65 000	146 575
1.29	kancelář	25,66	1,00	25,66	65 000	1 667 900
1.30	zasedací místnost	31,09	1,00	31,09	65 000	2 020 850
Celkem		330,55				18 128 825
<b>Zaokrouhleno</b>						<b>18 100 000</b>

Poznámka : podlahové plochy jednotlivých jednotek vstupujících do výpočtu jsou případně kráceny ve smyslu metodiky ČBA (např. komunikační a sociální prostory).

**Ocenění kancelářských prostorů - BUDOVA A (dvorní, západní křídlo)**

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy

Místnost	Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Koeficient (započitatelná plocha z podl. plochy)	Započitatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (m <sup>2</sup> /Kč)	Celková cena prostor (Kč)
1.1	sklad	33,16	1,00	33,16	65 000	2 155 400,00
1.2	kancelář	14,87	1,00	14,87	65 000	966 550,00
1.3	kancelář	14,53	1,00	14,53	65 000	944 450,00
1.4	kancelář	24,45	1,00	24,45	65 000	1 589 250,00
1.5	kancelář	14,30	1,00	14,30	65 000	929 500,00
1.6	sklad	26,22	1,00	26,22	65 000	1 704 300,00
1.7	kancelář	15,10	1,00	15,10	65 000	981 500,00
1.8	sklad	17,21	1,00	17,21	65 000	1 118 650,00
1.9	trafostanice	11,56	0,50	5,78	65 000	375 700,00
1.10	sklad	8,90	1,00	8,90	65 000	578 500,00
Celkem		180,30				11 343 800,00
<b>Zaokrouhлено</b>						<b>11 300 000,00</b>

*Poznámka : podlahové plochy jednotlivých jednotek vstupujících do výpočtu jsou případně kráceny ve smyslu metody ČBA (např. komunikační a sociální prostory).*

**Ocenění Kongresový sál**

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy.

Místnost	Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Koeficient (započitatelná plocha z podl. plochy)	Započitatelná plocha (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (m <sup>2</sup> /Kč)	Celková cena prostor (Kč)
1.1	schodiště	21,97	0,00	0,00	65 000	0,00
1.4	úklidová místnost	1,29	0,50	0,65	65 000	41 925,00
1.5	technická místnost	5,43	0,50	2,72	65 000	176 475,00
1.6	technická místnost	6,00	0,50	3,00	65 000	195 000,00
1.8	kongresový sál	134,73	1,00	134,73	65 000	8 757 450,00
1.9	WC	28,94	0,50	14,47	65 000	940 550,00
Celkem		198,36				10 111 400,00
<b>Zaokrouhлено</b>						<b>10 100 000,00</b>

*Poznámka : podlahové plochy jednotlivých jednotek vstupujících do výpočtu jsou případně kráceny ve smyslu metody ČBA (např. komunikační a sociální prostory).*

**Ocenění Wellness, Fitness****Oceňovaná nemovitá věc – nebytové prostory – Wellness, Fitness**

<b>Užitná plocha:</b>	110,88+224,30=335,18m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	nerozhoduje

Jedná se o ocenění nebytových prostorů Wellness a Fitness, námi navrhovaná tržní hodnota pro prodej uvažována v rámci celého objektu jako celku.

**Srovnatelné nemovitě věci:**

<b>Název:</b>	<b>01 - Prodej obchodního prostoru 126 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Křídlovická, Brno - Staré Brno
<b>Popis:</b>	<i>Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji komerční prostor v těsné blízkosti centra města Brna, v městské části Staré Brno. Jednou z největších výhod tohoto prostoru je jeho umístění. Nachází se v přízemí bytového domu na rušné hlavní ulici Křídlovická, jen pár minut chůze přímo do centra města a na zastávky MHD. V okolí je spousta firem a služeb, administrativních budov, stadion, nemocnice, bytové domy, parkování apod. Celková plocha cca 126 m<sup>2</sup> zahrnuje plochu místností a plochu výloh. Přístup do komerčního prostoru je přímo z hlavní ulice. Díky svojí poloze se jedná o velmi zajímavé místo pro podnikání. Nabízené prostory jsou ideální využít jako prodejna sortimentu, služby, kosmetický salon, kadeřnictví, poradenství apod. K dispozici jsou dvě prostorné místnosti, která lze rozdělit dle potřeb a požadavků nového majitele, kuchyňský kout, sklad, WC, úklidová místnost. Prostory jsou velmi slunné, je zde dostatek oken. V roce 2013 zde proběhla rekonstrukce – rozvody vody a elektřiny, podlahy, omítky. Objekt je napojen na veřejný vodovod, elektřinu a kanalizaci. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální</i>
<b>Užitná plocha:</b>	126,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňované jsou větší, může být nižší JC	0,90
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	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
11 490 000	126,00	91 190	0,77	<b>70 216</b>

<b>Název:</b>	<b>02 - Prodej obchodního prostoru 67 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Bělohorská, Brno - Židenice
<b>Popis:</b>	<i>Nabízíme k prodeji velmi pěkný obchodní prostor na frekventovaném místě v Brně - Židenicích. Nyní je zde zavedené kadeřnictví, ovšem jeho provozování není podmínkou koupě. Prostory mohou zůstat vybavené, v případě změny účelu užívání lze vyklidit a zařídit např. podle naší vizualizace. Je zde vlastní výloha, vchod je přímo z ulice, parkování bez problémů. Dispozice: jeden otevřený prostor s místem pro recepci, dvě oddělené místnosti původně určené pro kosmetiku či masáže, kompletně vybavená kuchyňka, toaleta a sprchový kout. Částečně upraveno sádkartonovými příčkami, takže změna dispozice je snadno proveditelná. K dispozici ihned po převodu. Lokalita velmi dobře dostupná, uprostřed obytné zóny, nedaleko obchodní domu. Zastávka MHD je vzdálena cca 50m. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální</i>
<b>Užitná plocha:</b>	67,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší, může být nižší JC	0,90
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	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	---------------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------------------------

5 550 000	67,00	82 836	0,77	63 784
-----------	-------	--------	------	--------

<b>Název:</b>	<b>03 - Prodej obchodního prostoru 22 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Vranovská, Brno - Zábrdovice
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji nebytovou jednotku o velikosti 22m <sup>2</sup> v novém developerském projektu Residence Auerswaldova. Jednotka se nachází v 1.NP a přináší k ní další úložný prostor v 1.PP o velikosti 2,6m <sup>2</sup> . Nebytový prostor je umístěn blízko rušné křižovatky Vranovská a Jugoslávská, přímo u zastávek MHD. Přes ulici se nachází základní škola. Prostor bude mít dva vchody, jeden z ulice (pro zákazníky) a druhý vchod bude z uzavřeného dvora domu, na který je možné vjet vozidlem. Termín dokončení se plánuje na jaro 2023. Další podrobné informace naleznete na stránkách projektu – residencea1. Prodej přímo od developera. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální

**Užitná plocha:** 22,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší, může být nižší JC	0,90
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobné	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 000 000	22,00	90 909	0,81	73 636

<b>Název:</b>	<b>04 - Prodej obchodního prostoru 45 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Brno - Zábrdovice, okres Brno-město
<b>Popis:</b>	Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji komerční prostory v přízemí obchodního komplexu IBC. Prosto poskytuje možnost pro vytvoření obchodu se zázemím, či kanceláře pro kontakt s klienty. Velikost obchodu je 45,3m <sup>2</sup> a má tvar písmene L s tím, že v zadní skryté části je umyvadlo. Přední prosklená část je orientována ho přízemí hlavního prostoru pasáže Příkop 8, kde se nachází i kavárna a je zde přímý vstup z parkoviště. Obchodní prostory jsou volné od 01.11.2022. Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální

**Užitná plocha:** 45,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší, může být nižší JC	0,90
K3 Poloha - oceňovaná má horší polohu	0,95
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - oceňovaný má horší	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 624 000	45,00	80 533	0,77	62 010

<b>Název:</b>	<b>05 - Prodej obchodního prostoru 85 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Merhautova, Brno - Zábrdovice
<b>Popis:</b>	Prodej komerčního prostoru v osobním vlastnictví, který se nachází poblíž centra Brna na ulici Merhautova. Prostor o výměře 85,4 m <sup>2</sup> má přímý vstup z ulice. Skládá se ze tří průchozích částí. První část má podlahovou plochu 23,66m <sup>2</sup> + sklad 6,59m <sup>2</sup> , na ni navazuje chodba 12,78m <sup>2</sup> . Druhá část má podlahovou plochu 17,19m <sup>2</sup> + sklad 4,75m <sup>2</sup> a třetí část má podlahovou plochu 11m <sup>2</sup> . V poslední části prostoru je umístěn závěsný elektrokotel Protherm a elektrický zásobníkový ohřivač vody, na chodbě samostatné WC s umyvadlem. Na podlaze je položena dlažba, v jednotce dostatek osvětlovacích těles. S vlastnictvím prostoru je spojeno výlučné užívání části pozemku před domem (odděleno stávajícím oplocením). Prostor je vymalovaný, čistý, připravený k prodeji. Prostor byl předchozím nájemcem využíván pro provoz kadeřnictví, pedikúry a masáže. Zdroj: sreality.cz, Nabídka aktuální

**Užitná plocha:** 85,00 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší, může být nižší JC	0,90
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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 270 000	85,00	50 235	0,81	40 690

Minimální jednotková porovnávací cena	40 690 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	62 067 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	73 636 Kč/m <sup>2</sup>
Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena	<b>62 000 Kč/m<sup>2</sup></b>

**Objekt Wellness & Fitness (část Wellness)**

Výpočet porovnávací hodnoty je proveden na základě užitné plochy. Objekt může být obchodován pouze jako celek (jako soubor ploch sloužících stejnému účelu – wellness a fitness). V části Wellness se nachází celkem 110,88 m<sup>2</sup> podlahových ploch, které slouží relaxačním účelům – jedná se o plochy Wellness, vč. součástí a příslušenství (chodby, sociální prostory, apod.).

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	62 000 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	111,00 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota	6 882 000 Kč
<b>Zaokrouhleno</b>	<b>6 900 000 Kč</b>

**Objekt Wellness & Fitness (část Fitness)**

Výpočet porovnávací hodnoty je proveden na základě užitné plochy. Objekt může být obchodován pouze jako celek (jako soubor ploch sloužících stejnému účelu – wellness & fitness). V části Fitness se nachází celkem 224,30 m<sup>2</sup> podlahových ploch, které slouží sportovně-relaxačním účelům – jedná se o plochy Fitness, vč. součástí a příslušenství (chodby, sociální prostory, sklady, bar, recepce apod.).

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	62 000 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	224,30 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota	13 906 600 Kč
<b>Zaokrouhleno</b>	<b>13 900 000 Kč</b>

**Ocenění Restaurace Stará Tkalcovna****Oceňovaná nemovitá věc – Restaurace Stará Tkalcovna**

Průměrná užitná plocha:	346,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	nerozhoduje

**Srovnatelné nemovité věci:**

Název:	01 - Prodej restaurace 550 m <sup>2</sup>
Lokalita:	Věstonická, Brno - Židenice



**Popis:** Nabízíme ke koupi pěknou zavedenou restauraci a bar na Vinohradech - U Vrtule. Restaurace je nyní využívána pouze jako vývařovna a není v provozu. Podlahová plocha cca 550m<sup>2</sup>. Restaurace je na dvě patra. V přízemí má 55 míst + záchody, šatna pro zaměstnance, místnost na pivo, kuchyně, bar, v patře 50 míst + záchody a bar. Součástí budovy je i kancelář s kuchyňkou a koupelnou se samostatným vchodem, možné využití i pro přespání. Z příjezdové cesty je přístupná prostorná garáž. Za budovou restaurace je zahrádka 80 míst a gril, dále chata a cca 2200m<sup>2</sup> pozemek.  
Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální

**Užitná plocha:** 550,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší, JC může být vyšší	1,10
K3 Poloha - oceňovaný je blíže centra	1,05
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 <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
19 000 000	550,00	34 545	1,04	35 927

**Název:** 02 - Prodej obchodního prostoru 85 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Merhautova, Brno - Zábrdovice

**Popis:** Prodej komerčního prostoru v osobním vlastnictví, který se nachází poblíž centra Brna na ulici Merhautova. Prostor o výměře 85,4 m<sup>2</sup> má přímý vstup z ulice. Skládá se ze tří průchozích částí. První část má podlahovou plochu 23,66m<sup>2</sup> + sklad 6,59m<sup>2</sup>, na ni navazuje chodba 12,78m<sup>2</sup>. Druhá část má podlahovou plochu 17,19m<sup>2</sup> + sklad 4,75m<sup>2</sup> a třetí část má podlahovou plochu 11m<sup>2</sup>. V poslední části prostoru je umístěn závěsný elektrokotel Protherm a elektrický zásobníkový ohříváč vody, na chodbě samostatné WC s umyvadlem. Na podlaze je položena dlažba, v jednotce dostatek osvětlovacích těles. S vlastnictvím prostoru je spojeno výlučné užívání části pozemku před domem (odděleno stávajícím oplocením). Prostor je vymalovaný, čistý, připravený k prodeji.  
Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální

**Užitná plocha:** 85,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší, může být nižší JC	0,90
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný objekt má vybavení	1,05
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 <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 270 000	85,00	50 235	0,85	42 700

**Název:** 03 - Prodej obchodního prostoru 269 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Purkyňova, Brno - Královo Pole

**Popis:** Máme pro Vás obchodní prostory včetně 9 parkovacích stání v Brně Králově Poli. Jedná se o polyfunkční dům EDEN na nároží ulic Purkyňova a Královopolská se zavedenými obchodními prostory. Aktuálně je restaurace dlouhodobě pronajata, velikost prostoru je 269 m<sup>2</sup>. V ceně je i částečné vybavení kuchyně (kompletní seznam vybavení je k dispozici). Výnos a délku nájmu lze doložit nájemní smlouvou. Možnost financování v Eurech.  
Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální

**Užitná plocha:** 269,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - oceňovaný 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 - oceňovaný je lepší	1,10



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
14 500 000	269,00	53 903	1,09	<b>58 754</b>

<b>Název:</b>	<b>04 - Prodej obchodního prostoru 67 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Bělohorská, Brno - Židenice
<b>Popis:</b>	<i>Nabízíme k prodeji velmi pěkný obchodní prostor na frekventovaném místě v Brně - Židenicích. Prostory mohou zůstat vybavené, v případě změny účelu užívání lze vyklidit a zařídit např. podle naší vizualizace. Je zde vlastní výloha, vchod je přímo z ulice, parkování bez problémů. Dispozice: jeden otevřený prostor s místem pro recepci, dvě oddělené místnosti původně určené pro kosmetiku či masáže, kompletně vybavená kuchyňka, toaleta a sprchový kout. Částečně upraveno sádrokartonovými příčkami, takže změna dispozice je snadno proveditelná. K dispozici ihned po převodu. Lokalita velmi dobře dostupná, uprostřed obytné zóny, nedaleko obchodní domu. Zastávka MHD je vzdálena cca 50m.</i> Zdroj: sreality.cz, Nabídka: aktuální

<b>Užitná plocha:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší, může být nižší JC	0,90
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu k centru	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 550 000	67,00	82 836	0,89	<b>73 724</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	35 927 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	52 776 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	73 724 Kč/m <sup>2</sup>
Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena	<b>53 000 Kč/m<sup>2</sup></b>

Výpočet porovnávací hodnoty je proveden na základě užitné plochy. Objekt může být obchodován pouze jako celek.

V objektu Restaurace Stará Tkalcovna se nachází celkem 346,00 m<sup>2</sup> podlahových ploch, které slouží především k restauračním účelům – jedná se o plochy restaurace, vč. součástí a příslušenství (kuchyňské zázemí, sklady, chodby, sociální prostory, bar apod.).

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	53 000Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	346,00 m <sup>2</sup>
Výsledná porovnávací hodnota	18 338 000 Kč
<b>Zaokrouhleno</b>	<b>18 000 000 Kč</b>

### D.3.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných kupních smluv a na základě konkrétních realitních nabídek) stanovujeme hodnotu zájmového majetku porovnávací metodou ve výši:

Tento způsob ocenění vede ke stanovení/ určení **tržní hodnoty**.

<b>REKAPITULACE</b>		
<b>Porovnávací hodnota zájmového majetku (souboru zájmového majetku) činí:</b>		
	<b>(Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>(Kč)</b>
BUDOVA A (uliční část severní)	107 000	246 079 470,00
BUDOVA B (dvorní část východní)	115 000	210 103 770,00
Kancelářské prostory BUDOVA A (uliční část severní)	65 000	18 100 000,00
Kancelářské prostory BUDOVA A (dvorní část západní)	65 000	11 300 000,00
Kongresový sál (dvorní část východní)	65 000	10 100 000,00
Wellness (dvorní část jižní)	62 000	6 900 000,00
Fitness (dvorní část jižní)	62 000	13 900 000,00
Restaurace Stará Tkalcovna (uliční část severní)	53 000	18 000 000,00
<b>Celkem</b>		<b>534 483 240,00</b>
<b>Porovnávací hodnota zájmového majetku po zaokrouhlení (souboru zájmového majetku) činí:</b>		<b>534 490 000 Kč</b>

### D.4 Rekapitulace

Na základě provedeného rozboru nabídkových, ale i realizovaných cen ve městě Brno a v okolí, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že pro bytové a nebytové prostory, k.ú. Zábrdovice v zájmovém objektu je možno navrhnout hodnotu, která byla získána **metodou porovnávací (Přístup porovnávací)** ve výši 534 490 000,00 Kč, vše včetně všech součástí a příslušenství.

<b>REKAPITULACE</b>	<b>Hodnota (Kč)</b>
1. Ocenění věcnou hodnotou (Přístup nákladový, vč. pozemků)	153 500 000,00
2. Ocenění výnosovou metodou (Přístup výnosový)	300 750 000,00
3. Ocenění porovnávací metodou (Přístup porovnávací)	534 490 000,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>534 490 000,00</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota činí, zaokrouhleně</b>	<b>534 490 000,- Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota, zaokrouhleně se pohybuje ve výši**

**534 490 000,00 Kč**

Ceny jsou uvedeny bez DPH.

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

## E. POSUDEK

# OCENĚNÍ JMĚNÍ

Pro účely ocenění vlastního kapitálu/ jmění Společnosti byla v návaznosti na závěry analýzy společnosti použita metoda substanční na založená 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) je vychází z výsledků shrnutých v podkapitole **D.3.3 Výsledky analýzy dat 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)	eFi Palace, s.r.o.
<b>IČ</b>	<b>29378702</b>
Pozemky a stavby - účetní zůstatková hodnota	191 368
Pozemky a stavby - ocenění tržní hodnotou	534 490
<b>Rozdíl Ocenění - účetní zůstatková hodnota</b>	<b>343 122</b>
Aktiva celkem - účetní zůstatková hodnota	230 939
<b>Podíl úč. hodnoty nemovitostí na celkových aktivech</b>	<b>82,87%</b>

### 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 eFi Palace, s.r.o. je v příloze tohoto znaleckého posudku.

Inventární seznamy jsou uloženy v archivu znalce.

### E.3 Výsledná hodnota jmění a podílu

Shrneme-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)	eFi Palace, s.r.o.
<b>IČ</b>	<b>29378702</b>
<b>Vlastní kapitál - účetní hodnota</b>	<b>39 936</b>
Pozemky a stavby - účetní zůstatková hodnota	191 368
Pozemky a stavby - ocenění tržní hodnotou	534 490
<b>Rozdíl Ocenění minus účetní zůstatková hodnota</b>	<b>343 122</b>
<b>Tržní hodnota jmění a 100% podílu</b>	<b>383 058</b>
<b>KONTROLA</b>	
<i>Aktiva celkem - účetní zůstatková hodnota</i>	230 939
<i>Aktiva - tržní hodnota</i>	574 061
<i>Cizí zdroje + časové rozlišení pasiv</i>	191 003
<b>Tržní hodnota jmění a 100% podílu</b>	<b>383 058</b>
<b>Podíl úč. hodnot nemovitostí na celkových aktivech</b>	<b>82,87%</b>
<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 proluky</i>

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: doc.Ing.Pavel Legát, CSc.

## F. ODŮVODNĚNÍ

### F.1 Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem ke struktuře jmění a dalším okolnostem popsaným v části C.0 byla tržní hodnota jmění Společnosti eFi Palace, s.r.o. kvantifikována/ stanovena na úrovni hypotetických nákladů na znovupřízení analogického jmění v místě a čase.

Údaje v tisících Kč (k 31.12.2022)	eFi Palace, s.r.o.
<b>IČ</b>	<b>29378702</b>
<b>Vlastní kapitál - účetní hodnota</b>	<b>39 936</b>
<b>Tržní hodnota jmění a 100% podílu</b>	<b>383 058</b>

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% pronajatá. 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.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: doc.Ing.Pavel Legát, CSc., Ing. Jaroslav Hába .

# 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 eFi Palace, s.r.o., IČ 29378702, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 76976 vedená u Krajského soudu v Brně, a podílu ve výši 100% na jmění této společnosti.

Vymezení vybraného (oceňovaného) zájmového majetku :

Předmětem ocenění tímto znaleckým posudkem je jmění obchodní Společnosti eFi Palace, s.r.o., IČ 293 78 702, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 76976 vedená u Krajského soudu v Brně, a podílu ve výši 100% na jmění této společnosti.

Ocenění zpracovat na základě stavu ke dni **31.12.2022**.

Místní šetření bylo provedeno dne 10.05.2023

Znalecký posudek je zpracován na základě účetní závěrky společnosti emitenta předmětného podílu eFi Palace, s.r.o., IČ 29378702 provedené k datu ocenění 31.12.2022 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.

## 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**.

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 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 při stanovení tržní hodnoty nemovitostí použili kupní smlouvy, ale i nabídky realitních kanceláří, pak se jedná v tomto případě o stanovení tržní hodnoty (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

**Předmětem ocenění tímto znaleckým posudkem je jmění obchodní Společnosti eFi Palace, s.r.o., IČ 29378702, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 76976 vedená u Krajského soudu v Brně, a podílu ve výši 100% na jmění této společnosti.**

Účelem znaleckého posudku je stanovení/určení hodnoty/ceny jmění a podílu ve výši 100% (reprezentován základním obchodním podílem 100% odpovídajícím vkladu 47 200 000 Kč, plně splaceno) na jmění společnosti emitenta eFi Palace Resort, s.r.o., 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.

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)	eFi Palace, s.r.o.
IČ	29378702
Vlastní kapitál – metoda účetní hodnoty	39 936
Tržní hodnota jmění a 100% podílu	383 058



**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 popsáný v tomto znaleckém posudku se oceňuje na částku ve výši**

**=383 058 tisíc Kč=**

**(slovy třiřtaosmdesáttřimiliony padesátosmtisíc korun českých).**

Tržní hodnota je uvedena bez DPH.

*Znalecký posudek byl zpracován za účelem ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti EFL 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 383 058 000.-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 rekongiliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

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

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. 122, k.ú Zábřovice, obec Brno
2. Účetní závěrka společnosti eFi Palace, s.r.o. ke dni 31.12.2022.
3. Výpis z obchodního rejstříku společnosti eFi Palace, s.r.o.
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 příbrání

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

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

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit: 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 příbral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec příbral,
- 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.

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

## DOVĚTEK

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

Vyjádření ve smyslu GDPR :

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 č.j.M-166/2004.

Rozsah znaleckého oprávnění byl pro účely zák.č.254/2019 Sb. verifikován přípisem Ministerstva Spravedlnosti ČR, č.j. 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. 6249-046/2023 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 č.j.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, Oceňování obchodních závodů

**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. 6249-046/2023

---

Přílohy	počet stran A4 v příloze: 14
---------	---------------------------------

1. Výpis z LV č. 122, k.ú. Zábrdovice, obec Brno
2. Účetní závěrka společnosti eFi Palace, s.r.o. ke dni 31.12.2022.
3. Výpis z obchodního rejstříku společnosti eFi Palace, s.r.o.
4. Výpis z obchodního rejstříku společnosti e-Finance, a.s.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2023 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
eFi Palace, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno	29378702	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

786

1536 zastavěná plocha a  
nádvoří

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

Součástí je stavba: Zábrdovice, č.p. 234, ubyt.zař

Stavba stojí na pozemku p.č.: 786

787

1260 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 písemného souhlasu zástavního věřitele ve prospěch cizí osoby po dobu trvání zástavního práva - dle čl. 2 smlouvy

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 786, Parcela: 787

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 150201320300ZS01 ze dne 20.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2015 08:15:38. Zápis proveden dne 14.04.2015.

V-7244/2015-702

Pořadí k 23.03.2015 08:15

**o Zástavní právo smluvní**

ve výši 70.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 140.000.000,- Kč vzniklé do 31.3.2050

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 786, Parcela: 787

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 150201320300ZS01 ze dne 20.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2015 08:15:38. Zápis proveden dne 14.04.2015.

V-7244/2015-702

Pořadí k 23.03.2015 08:15

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2023 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

**kabelového vedení VN, rozvaděče VN podle čl. III. smlouvy v rozsahu dle GP 1044-23/2016**

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

**Parcela: 786**

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.BM-014330037506/001 ze dne 03.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2016 12:46:48. Zápis proveden dne 27.12.2016.

V-25917/2016-702

*Pořadí k* 09.11.2016 12:46

o **Zástavní právo smluvní**

**ve výši 98.821.540,63 Kč, budoucí pohledávky do výše 197.643.081,26 Kč vzniklé do 31.12. 2052**

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

**Parcela: 786, Parcela: 787**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 171013320300ZS01 ze dne 29.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2017 13:52:55. Zápis proveden dne 22.12.2017.

V-28349/2017-702

*Pořadí k* 30.11.2017 13:52

o **Zákaz zcizení a zatížení**

**bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. 2.4. smlouvy**

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

**Parcela: 786, Parcela: 787**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 171013320300ZS01 ze dne 29.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2017 13:52:55. Zápis proveden dne 22.12.2017.

V-28349/2017-702

*Pořadí k* 30.11.2017 13:52

---

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

---

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obč.z. ze dne 19.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.01.2013.**

V-97/2013-702

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2023 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: **eFi Palace, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200**  
**Brno**

RČ/IČO: 29378702

---

---

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

---

---

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

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

Vyhotoveno: 26.04.2023 14:04:05

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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



# ROZVAHA v plném rozsahu

Název účetní jednotky  
eFi Palace, s.r.o.

ke dni 31.12.2022  
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc		IČ							
2022	1	2	2	9	3	7	8	7	0	2

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	250975	-20036	230939	217260
<b>B.</b>	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	240445	-20036	220409	214060
<b>B.I.</b>	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.5+6+9+10+11)	004	539	-539	0	15
<b>B.I.2.</b>	Ocenitelná práva (ř.7+8)	006	539	-539	0	15
<b>B.I.2.1.</b>	Software	007	539	-539	0	15
<b>B.II.</b>	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	239906	-19497	220409	214044
<b>B.II.1.</b>	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	205296	-13928	191368	193362
<b>B.II.1.1.</b>	Pozemky	016	7896	0	7896	7896
<b>B.II.1.2.</b>	Stavby	017	197400	-13928	183472	185466
<b>B.II.2.</b>	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	5221	-4936	285	257
<b>B.II.4.</b>	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř.21+22+23)	020	677	-633	44	19
<b>B.II.4.3.</b>	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	677	-633	44	19
<b>B.II.5.</b>	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný	024	28712	0	28712	20406
<b>B.II.5.2.</b>	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	28712	0	28712	20406
<b>B.III.</b>	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	0	0	0	1
<b>B.III.5.</b>	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	1
<b>C.</b>	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	10404	0	10404	3091
<b>C.II.</b>	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	8836	0	8836	2267
<b>C.II.2.</b>	Krátkodobé pohledávky (ř.58 až 61)	057	8836	0	8836	2267
<b>C.II.2.1.</b>	Pohledávky z obchodních vztahů	058	6783	0	6783	1333
<b>C.II.2.4.</b>	Pohledávky ostatní (ř.62 až 67)	061	2053	0	2053	934
<b>4.</b>	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	40	0	40	224
<b>5.</b>	Dohadné účty aktivní	066	2013	0	2013	710
<b>C.IV.</b>	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	1568	0	1568	824
<b>C.IV.1.</b>	Peněžní prostředky v pokladně	076	498	0	498	547
<b>C.IV.2.</b>	Peněžní prostředky na účtech	077	1070	0	1070	277
<b>D.</b>	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	126	0	126	109
<b>D.1.</b>	Náklady příštích období	079	126	0	126	109

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	230939	217260
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	39936	37378
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	47200	47200
A.I.1.	Základní kapitál	104	47200	47200
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	-9822	-3969
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	-9822	-3969
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	2558	-5853
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	190067	179165
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	190067	179165
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	160199	158060
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	134	147059	151224
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	138	13140	6836
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	29868	21105
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	149	4088	4093
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	150	812	1116
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	151	24354	15223
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	614	673
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	158	453	420
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	159	65	79
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	55	134
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	161	35	35
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	6	5
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.167+168)	166	936	717
D.1.	Výdaje příštích období	167	917	456
D.2.	Výnosy příštích období	168	19	261

Sestaveno dne: 14.4.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou <b>eFi Palace, s.r.o.</b> Bratislavská 52, 602 00 Brno IČ: 29378702 Tel.: 541249011
Právní forma účetní jednotky Společnost s ručením omezeným	Předmět podnikání Ubytování v hotelích a podobných ub	Poznámka

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Název účetní jednotky  
eFi Palace, s.r.o.

ke dni 31.12.2022  
(V celých tisících Kč)


Rok	Měsíc	IČ
2022	1 2	2 9 3 7 8 7 0 2

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	41619	21792
A.	Výkonová spotřeba (ř.4 až 6)	003	22107	14229
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	7500	3946
A.3.	Služby	006	14607	10283
D.	Osobní náklady (ř.10+11)	009	6295	6463
D.1.	Mzdové náklady	010	5707	5593
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř.12+13)	011	588	870
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	545	824
D.2.2.	Ostatní náklady	013	43	46
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	014	2129	2432
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř.16+17)	015	2129	2432
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2129	2432
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	020	1329	3278
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	1329	3278
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	108	108
F.3.	Daně a poplatky	027	30	22
F.5.	Jiné provozní náklady	029	78	86
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	12309	1838

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
<b>J.</b>	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	<b>043</b>	<b>9428</b>	<b>7595</b>
<b>J.1.</b>	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>044</b>	<b>1078</b>	<b>404</b>
<b>J.2.</b>	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	<b>045</b>	<b>8350</b>	<b>7191</b>
<b>VII.</b>	Ostatní finanční výnosy	<b>046</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
<b>K.</b>	Ostatní finanční náklady	<b>047</b>	<b>327</b>	<b>97</b>
<b>*</b>	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	<b>048</b>	<b>-9751</b>	<b>-7691</b>
<b>**</b>	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	<b>049</b>	<b>2558</b>	<b>-5853</b>
<b>**</b>	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	<b>053</b>	<b>2558</b>	<b>-5853</b>
<b>***</b>	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	<b>055</b>	<b>2558</b>	<b>-5853</b>
<b>*</b>	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	<b>056</b>	<b>42952</b>	<b>25071</b>

Sestaveno dne: <i>14.4.2023</i>		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou <b>eFi Palace, s.r.o.</b> Bratislavská 52, 602 00 Brno IČ: 29378702 Tel.: 541249011 
Právní forma účetní jednotky Společnost s ručením omezeným	Předmět podnikání Ubytování v hotelích a podobných ub	Poznámka

## Příloha v účetní závěrce za rok 2022 ve zkráceném rozsahu

Společnost eFi Palace, s.r.o. je malou 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 závěrka je sestavena za předpokladu neomezeného trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

### I. Obecné údaje:

<b>Název společnosti:</b>	<b>eFi Palace, s.r.o.</b>
<b>Sídlo společnosti:</b>	<b>Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00</b>
<b>Převažující předmět činnosti:</b>	<b>správa vlastního majetku, ubytovací služby</b>
<b>Datum vzniku :</b>	<b>28. 11. 2012</b>
<b>IČO:</b>	<b>29378702</b>
<b>DIČ:</b>	<b>CZ29378702</b>
<b>Právní forma:</b>	<b>společnost s ručením omezeným</b>
<b>Rozvahový den:</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Okamžik sestavení úz:</b>	<b>14.04.2023</b>

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

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

1.3. Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:  
Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M - jednatel

Společnost nevlastní žádné podíly v obchodních společnostech, které by zakládaly rozhodující nebo podstatný vliv.

### II. Informace o účetních metodách a obecných zásadách a doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

#### a) Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje:

- areál Bratislavská 52, který je tvořen těmito věcmi nemovitými:
  - pozemkem parc.č. 786, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2353 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova v části obce Zábrdovice, č.p. 234, postavená na pozemku parc.č. 786,
  - pozemkem parc.č. 787, ostatní plocha o výměře 443 m<sup>2</sup>,vše v obci Brno, katastrálním území Zábrdovice. Tento majetek byl pořízen v roce 2012 nepeněžním vkladem do základního kapitálu a oceněn dle vypracovaného znaleckého posudku. Tato cena byla v následujících letech zvýšena o skutečné vynaložené náklady spojené s přestavbou vloženého objektu na hotel eFi Palace a přístavbou budovy. Pro daňové účely je budova oceněna původní pořizovací cenou zjištěnou z účetnictví vkladatele zvýšenou o skutečně

vynaložené náklady spojené s přestavbou na hotel. Majetek je v účetnictví odepisován rovnoměrně po dobu 100 let. Pro daňové účely jsou zvoleny rovnoměrné odpisy ze zvýšené vstupní ceny po dobu 50 let.

2. Samostatné movité věci, které tvoří vybavení hotelu a firemní automobily. Tento majetek je oceněn pořizovací cenou a odepisován rovnoměrně podle předpokládané doby použitelnosti.
3. Drobný hmotný majetek v hodnotě nad 50 000 Kč a dobou provozně-technické funkce delší než 1 rok, který je oceněn skutečnými pořizovacími cenami a odepisován do nákladů rovnoměrně po dobu ekonomické životnosti.

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

Dne 13.1.2022 byla společností A-Z real s.r.o., Sokolská 767/7, Brno, 602 00, IČ: 253 48 299, jednatelem Ing. Jiřím Chládkem vypracována studie "eFi Palace - odhad obvyklé ceny nájmu a tržní ceny dílčích celků multifunkční budovy v Brně – Zábrdovicích , Bratislavská 52", ze které vyplývá obvyklá tržní cena multifunkční budovy s přílehlými pozemky ve výši 495 200 000 Kč. Ze stejné studie vyplývá předpokládaný dosažitelný roční nájem všech prostor ve výši 17 238 000 Kč.

Dne 13.10.2022 byla potom tato multifunkční budova včetně přílehlých pozemků oceněná znaleckým posudkem č. 6172-129/2022 vypracovaným znalcem Ing. Jaroslavem Hábou na částku 452 300 000 Kč.

#### **b) Pohledávky**

Dále eviduje společnost krátkodobě splatné pohledávky oceněné jmenovitou hodnotou. Z toho činí pohledávky po lhůtě splatnosti delší jak 180 dnů celkem 0 Kč.

K pohledávkám po splatnosti déle jak 180 dnů jsou tvořeny opravné položky ve výši 50 % jmenovité hodnoty pohledávky. Tam, kde to umožňuje zákon 593/1992 Sb., o rezervách a opravných položkách jsou vytvářeny opravné položky dle tohoto zákona.

#### **c) Peněžní prostředky**

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech evidované v českých korunách a oceněné jmenovitou hodnotou.

#### **d) Časové rozlišení aktiv**

Zde jsou uvedeny zejména částky za služby (pojištění) vyfakturované v letošním roce, které budou nákladem až v následujícím roce. Tyto částky jsou evidovány na účtu 381 – Náklady příštích období.

#### **e) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Dále společnost vykazuje nerozdělený zisk a neuhrazenou ztrátu.

#### **f) Cizí zdroje**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

Společnost má dlouhodobý úvěr poskytnutý od Trinity Bank (původně Moravským peněžním ústavem – spořitelní družstvo). Nesplacená část úvěru činí 151 147 tis. Kč, z toho krátkodobě splatná část vykázaná v krátkodobých závazcích činí 4 088 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k budově a pozemkům vykazovaným v dlouhodobém hmotném majetku. Dále má společnost poskytnutou dlouhodobou finanční výpomoc od sesterské společnosti e-Finance CZ, a.s. s nesplacenou jistinou vč. úroků ve výši 13 140 tis. Kč.

#### **g) Časové rozlišení pasiv**

Výdaje příštích období zahrnují především platby za elektřinu, prádelnu a provize rezervačních systémů

Booking a Previo. A jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Výnosy příštích období zahrnují především platby za nájemné předem a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší

#### **h) Účtování výnosů a nákladů**

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

#### **i) Daň z příjmů**

Náklad na 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. Z titulu odlišného účetního a daňového ocenění pozemků a budov vyplývá i odložená daň, o které se účetní jednotka rozhodla neúčtovat.

### **III. Další informace**

#### **a/ Zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím osobám.**

V roce 2022 nebyly takové půjčky poskytnuty.

#### **b/ Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem**

V roce 2022 nebylo s výjimkou plnění dle Dohod o provedení práce poskytnuto žádné plnění osobám, které jsou statutárním orgánem.

**Průměrný přepočtený počet zaměstnanců: 7**

V Brně dne: 14. 4. 2023

Zpracovala: Novotná Marcela  
tel: 515 555 513



Raděk Jakubec, MSc, MBA, LL.M - jednatel

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Brně  
oddíl C, vložka 76976

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	28. listopadu 2012
<b>Spisová značka:</b>	C 76976 vedená u Krajského soudu v Brně
<b>Obchodní firma:</b>	eFi Palace, s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
<b>Identifikační číslo:</b>	293 78 702
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět činnosti:</b>	Ubytovací služby
<b>Předmět podnikání:</b>	- výroba, obchod a služby neuvedení v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>  jednatel:</b>	RADEK JAKUBEC, MBA, MSc, dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku funkce: 28. listopadu 2012
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Způsob jednání:</b>	Společnost zastupuje jednatel.
<b>Prokura:</b>	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 Touto prokurou společnost zmocňuje tohoto prokuristu ke všem právním jednáním, k nimž dochází při provozu závodu, i když se k nim jinak vyžaduje zvláštní plná moc. V této prokuře není zahrnuto oprávnění zcizovat a zatěžovat nemovité věci. Prokurista je oprávněn společnost zastupovat a za ni se podepisovat samostatně. Podepisuje se tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis a dodatek označující prokuru.
<b>Společníci:</b>	
<b>  Společník:</b>	e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504 Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
<b>  Podíl:</b>	Vklad: 47 200 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní Kmenový list: nebyl vydán
<b>Základní kapitál:</b>	47 200 000,- Kč
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.



## Výpis

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

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	19. prosince 2001
<b>Spisová značka:</b>	B 3663 vedená u Krajského soudu v Brně
<b>Obchodní firma:</b>	e-Finance, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
<b>Identifikační číslo:</b>	262 72 504
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	
<b>předseda</b>	
<b>představenstva:</b>	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
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Způsob jednání:</b>	Společnost zastupuje člen představenstva.
<b>Prokura:</b>	
	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 prokurě 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.
<b>Dozorčí rada:</b>	
<b>předseda dozorčí rady:</b>	
	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
<b>místopředseda dozorčí rady:</b>	
	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
<b>člen dozorčí rady:</b>	

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

---

<b>Počet členů:</b>	3
---------------------	---

---

<b>Akcie:</b>	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

---

<b>Základní kapitál:</b>	20 730 000,- Kč
	Splaceno: 20 730 000,- Kč

---

<b>Ostatní skutečnosti:</b>	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.

---