

ZNALECKÝ POSUDEK

ev.č. 6250-047/2023

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování obchodních závodů

ve věci ocenění jmění obchodní Společnosti eFi Palace Resort, s.r.o., IČ 03885453, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 87246 vedená u Krajského soudu v Brně, a podílu ve výši 100% na jmění této společnosti.

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

Číslo jednací zadavatele : není uvedeno

Účel posudku : Účelem znaleckého posudku je stanovení/určení hodnoty/ceny jmění a podílu ve výši 100% (reprezentován základním obchodním podílem 100% odpovídajícím vkladu 100 000 Kč, plně splaceno) na jmění společnosti emitenta eFi Palace Resort, s.r.o., a to pro účely nepeněžitěho 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 ON-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

- A. ZADÁNÍ
- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
 - A.2 Účel znaleckého posudku
 - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
 - A.4 Prohlídka a zaměření
 - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
 - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
 - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
 - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
 - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 **Základní informace**
 - C.3.2 **Informace o oblasti**
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 **Dokumentace a skutečnost**
 - C.3.8 **Celkový popis nemovité věci**
 - C.3.9 **Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen**
- D. POSUDEK PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
- D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovatelných cen
 - D.2.1 Ocenění majetku hmotného nemovitého
 - D.2.2 Ocenění majetku hmotného movitého
 - D.3 Výsledky analýzy dat
- E. ODŮVODNĚNÍ
- E.1 Interpretace výsledků analýzy
 - E.2 Kontrola postupu
- F. ZÁVĚR
- F.1 Citace zadané odborné otázky
 - F.2 Odpověď
 - F.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - F.4 Seznam příloh
 - F.5 Přezkum znaleckého posudku
 - F.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - F.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- G. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- H. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

ocenění jmění obchodní Společnosti eFi Palace Resort, s.r.o., IČ 03885453, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 87246 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 Resort, s.r.o., IČ 03885453, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 87246 vedená u Krajského soudu v Brně, a podílu ve výši 100% na jmění této společnosti.

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

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

Ocenění zpracovat na základě stavu ke dni 31.12.2022.

Místní šetření bylo provedeno dne 10.05.2023.

Znalecký posudek je zpracován na základě účetní závěrky společnosti emitenta předmětného podílu eFi Palace Resort, s.r.o., IČ 03885453 provedené k datu ocenění 31.12.2022 na základě podrobných technických a ekonomických údajů o těch složkách majetku, které budou předmětem individuálního ocenění tímto znaleckým posudkem.

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

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat obvyklou cenu/ tržní hodnotu na stávající stav zájmového majetku,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
- d) 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 100 000 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 zák. č. 90/2012 Sb.**

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

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

Metody oceňování podniku jsou metody zjišťování tržní hodnoty podniku.

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

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

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

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

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

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

- Srovnání s obdobnými podniky, jejichž hodnota je známa
- Srovnání s obdobnými podniky, které byly předmětem transakcí a je známa jejich realizační cena
- Srovnání s obdobnými podniky podle údajů o podnicích uváděných na burzu
- Metoda kombinovaná – metoda, která do tržní hodnoty zohledňuje jak její majetkovou podstatu (výši produkovaného stabilizovaného zisku), tak také tržní chování firmy ve všech činnostech, mající vliv na výsledný efekt podnikání - zisk.

Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:

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

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

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

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádnou 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 jednací 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 zaměření, jedná se o volnou plochu, zpevněnou kamenivem, která slouží jako parkoviště osobních vozidel hostů.

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

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: doc.Ing.Pavel Legát, CSc., 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, developéři 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 rekonciliace navrhne tržní hodnotu.

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

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

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů

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

	<p>každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.</p>
Věcná hodnota	<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>
Obvyklá cena	<p>Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.</p> <p>V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :</p> <p><i>Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i></p> <p>Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.424/2021 Sb.</p> <p>§ 1a Určení obvyklé ceny</p> <p>(1) 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>
Cena určená dle předpisu	<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>
Tržní ekonomika	<p>Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.</p>
Tržní cena	<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>
Tržní hodnota	<p>Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.</p> <p>Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)</p> <p>Definice EU:</p> <p>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>

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů.

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

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

a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo

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

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

k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazilo potencionální kupce atd.

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

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

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

Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.424/2021 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 popsání 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)	<p>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.</p> <p>Věcná hodnota nemovitosti - případech ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.</p>
Přístup výnosový (Income Approach)	<p>Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:</p> <p>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.</p> <p>Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.</p> <p>Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.</p> <p>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.</p> <p>Diskontní míra</p> <p>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 nemovitosti.</p> <p>Riziko</p> <p>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.</p>
Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach)	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č.</p>

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

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	bude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (reconciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.337/2022 Sb., zadavatel nepožaduje

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku

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

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

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

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

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sběrka zákonů ČR.

Sběrka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

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

Pro účely zpracování tohoto 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:

- 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,
- Účetní závěrky za rok 2022,
- 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. 656 pro k.ú. Zábrdovice, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 26.04.2023,
- kopie katastrální mapy, pořízená z internetového serveru, 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 hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014),
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1999,

- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1999,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2022,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- 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.

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2011),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2014),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2011),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, **ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU**, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Comitee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- Appraisal 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>),
- ČÚŽK - 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, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kancelářích ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,

- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.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 rekonstrukcí soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

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

C. NÁLEZ

C.0 K volbě metody ocenění

Společnost emitenta předmětného podílu je společností typu SPV, která vlastní, financuje a provozuje specifickou nemovitost či komplex nemovitostí, její nemovitý majetek byl získán nákupem a rekonstrukcí nakoupených nemovitostí resp. odstraněním starých staveb a výstavbou staveb nových. Stavební práce byly v SPV realizovány dodavatelem ze skupiny, do hodnoty staveb tedy vstupuje marže developera minimálním způsobem. Účetní hodnota nemovitého majetku je tedy z principu nižší, než hodnota tržní (ať už stanovená nákladovým způsobem či zejména porovnávací metodou). **TREND Report 2021 a TREND Report 2023** (vydáván Asociací pro rozvoj trhu nemovitostí).

Pandemie proměnila realitní trh. Posílen z ní vyšel trh rezidenčních nemovitostí a logistiky, mezi nejhůře postižené patří segment retailu, cestovního ruchu a hotelnictví. Zájem o investice do realit nepolevuje, v nejistých dobách představuje nákup nemovitosti bezpečné uložení a zhodnocování finančních prostředků. Ceny nemovitostí stoupaly pandemii navzdory. Obdobný trend lze očekávat i pro letošní rok, na trhu však panuje výrazný převis poptávky nad nabídkou. Výše uvedené skutečnosti a potvrzené trendy vedou k závěru, že stanovení hodnoty jmění Společnosti na bázi některé z výnosových metod není v aktuální tržní situaci vhodné. Nájemné u lukrativních nemovitostí postavené na tržní bázi zjevně zaostává za růstem dosahovaných prodejních cen v důsledku silného tlaku na realizaci volných peněžních prostředků velkých investorů. To platí jak pro přímé nákupy nemovitostí, tak pro nákupy podílů v nemovitostních společnostech typu SPV. Navíc je nutno reagovat na dopady covidu a strmého nárůstu cen energií na ekonomiku společností podnikající zejména v oboru gastronomie a poskytování ubytovacích služeb, ale i společností provozujících pronájem obchodních prostor.

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

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

Pro účely ocenění vlastního kapitálu/jmění Společnosti byla v návaznosti na závěry analýzy společnosti použita metoda substanční na založené bázi stanovení nákladů na znovupořízení jednotlivých složek jmění a to v podobě cen obvyklých v místě a čase (v podstatě jde u těchto položek majetku o nahrazení účetních hodnot hodnotami reálnými ve smyslu cen obvyklých v místě a čase). Při aplikaci této metody lze v podstatě vycházet z účetní evidence oceňovaného subjektu, v níž cenou obvyklou, vyjadřující náklady na znovupořízení majetku v místě a čase, oceníme ty položky jmění, jejichž účetní hodnotu nelze pokládat za relevantní kvantifikaci tržní/reálné hodnoty položky. **Rozdíl mezi oceněním příslušné položky cenou na bázi tržní hodnoty a její účetní netto hodnotou pak představuje korekci, kterou je nutno při stanovení substanční hodnoty jmění s respektováním znaménka modifikovat účetní hodnotu vlastního kapitálu.**

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

Společnosti typu SPV zaměřené na využívání nemovitostí jsou charakteristické tím, že jejich hlavní a podstatnou majetkovou složkou jsou věci nemovité (pozemky a stavby) - tyto je nutno ocenit na bázi

reálné/tržní hodnoty. Vzhledem k povaze případně ke stáří ostatních složek dlouhodobého majetku lze tyto složky (zejména věci movité) relevantně ocenit jejich účetní zůstatkovou hodnotou.

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

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

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

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

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. 656
Adresa zájmového majetku:	Bratislavská 237/56,
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, Bosoňohy, 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. Sídlí v něm Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud a Nejvyšší státní zastupitelství. Mezi další celostátní orgány sídlící v Brně patří Veřejný ochránce práv, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Úřad pro mezinárodněprávní ochranu dětí, Státní zemědělská a potravinářská inspekce, Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, Ústav pro státní kontrolu veterinárních biopreparátů a léčiv, dále Vinařský fond a některé profesní komory - Exekutorská komora, Komora daňových poradců, Komora patentových zástupců a Komora veterinárních lékařů. Brno je sídlem významných státních institucí, univerzit, vysokých škol, veletržním centrem střední Evropy, branou kraje s dvoutisíciletou vinařskou tradicí, významnou křižovatkou železniční, silniční i letecké dopravy, průmyslovým a obchodním centrem jižní Moravy. Brno je územně členěné statutární město s magistrátem a primátorem, spravované podle statutu města Brna. Vedle zastupitelstva a rady je orgánem města i sněm starostů, jehož členy jsou starostové jednotlivých brněnských městských částí a primátor města Brna.

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

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
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: NEEXISTUJÍ

ANO	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
ANO	Nemovitosti jsou v památkové ochraně, ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, pam.zóny, rezervace, nemovitá národní kulturní památka
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Věcná břemena a obdobná zatížení: NEEXISTUJÍ

ANO	
Komentář: Vyjmenovaná rizika neexistují	

Umístění zájmového majetku na LV č.656, k.ú. Zábrdovice

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu letecké mapy:

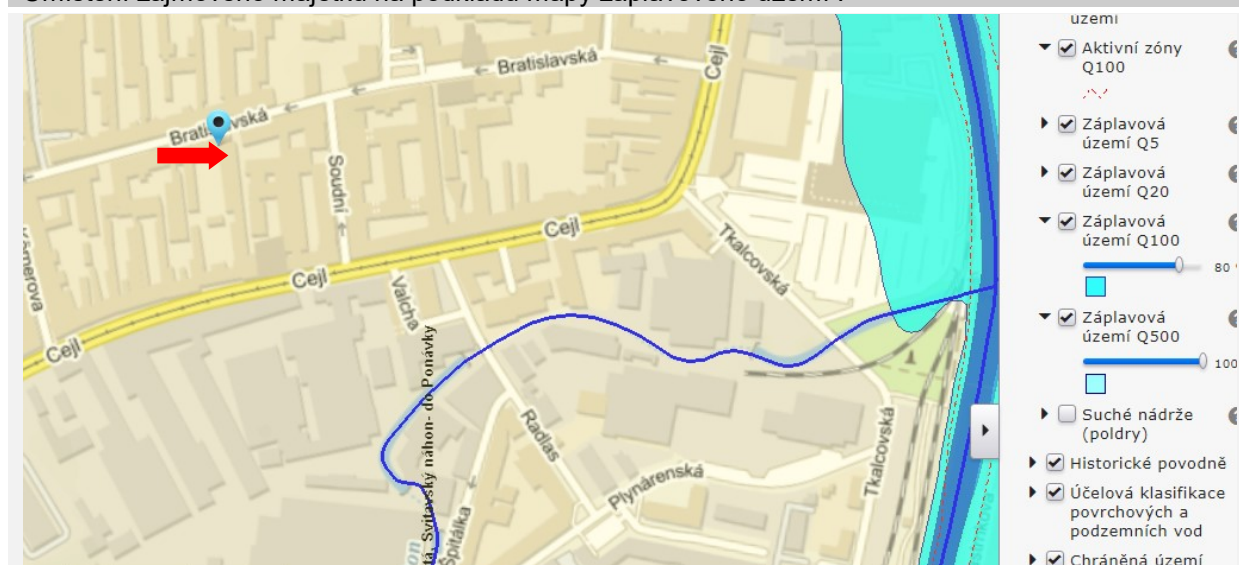
Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy



Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :



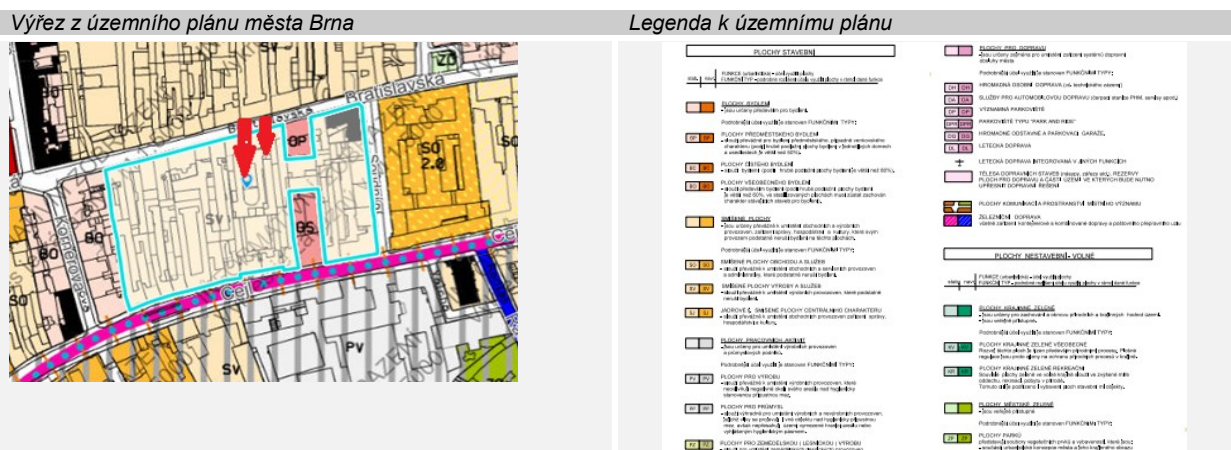
zdroj:www.dppcr.cz

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

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

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 zpracování změn je uveden k datu 04.03.2022.



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 m² prodejní plochy,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 5 000 m² 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 m² prodejní plochy,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do 5 000 m² prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkov)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 656, k.ú Zábřdovice je společnost eFi Palace Resort, s.r.o., Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno. Společnost eFi Palace Resort, s r.o., která zájmový areál vlastní a provozuje, je součástí holdingu e-Finance, a.s.

Výtah 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.*

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

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

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

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

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

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Na LV č. 656 nejsou zapsána věcná břemena.

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: *Přístavba objektu – dostavba proluky*, vypracoval Ing. Ondřej Mišák Ph.D, září 2017,

Cenu zájmového majetku stanovujeme na základě umístění pozemků 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

V roce 2019 byla zahájena příprava Projektu výstavby Přístavby objektu Brno – Dostavba proluky, Bratislavská 237/56, Brno.

Stavba byla zahájena odstraněním původních objektů – pavlačový dům č.pop.237/56. Jedná se o přístavbu a nástavbu hotelu „eFi Palace“, Bratislavská 234/52, Brno v řadové zástavbě. Přístavba hotelu bude realizovaná na pozemcích par. č.788 a 789, k.ú. Zábrdovice, obec Brno. Nástavba bude realizovaná na stávajícím hotelu stojícím na pozemku parc.č. 786, k.ú. Zábrdovice, obec Brno.

Hlavní vstup do objektu z ulice Bratislavská bude nově umístěn v navrhované přístavbě v 1.NP, kde je navrženo lobby se zázemím. Současně bude s hlavním vstupem zrealizován vjezd z ulice Bratislavská do krytého garážového stání v 1.NP, 1.PP a 2.PP, ve kterém je navrženo celkem 65 stání.

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

Dispoziční řešení přístavby, včetně nástavby (7.NP, 8.NP):

- 2.PP - garáž, 2 x autovýtah, 2 x sklady, komunikační prostory - schodiště, 2 x výtahy, chodba,
 1.PP - garáž, 2 x autovýtah, 3 x sklady, retenční nádrž, komunikační prostory – schodiště, 2 x výtahy, chodba,
 1.NP - lobby, garáž, hygienické zázemí (wc ženy, wc muži), 4 x sklad, 2 x autovýtah, komunikační prostory - schodiště, 2 x výtahy, chodba,
 2.NP - odbytový prostor, restaurace s barem, zázemí kuchyně, kongresový sál, 2x hygienické zázemí (WC ženy, WC muži), komunikační prostory – schodiště 2 x výtahy, chodba,
 3. NP- 12 x ubytovací jednotka (10 x 1+kk, 1 x 2+kk, 1 x 3+kk), komunikační prostory - schodiště, výtah, chodba,
 4.NP- 12 x ubytovací jednotka (10 x 1+kk, 1 x 2+kk, 1 x 3+kk), komunikační prostory- schodiště, výtah, chodba,
 5.NP- 12 x ubytovací jednotka (10 x 1+kk, 1 x 2+kk, 1 x 3+kk), komunikační prostory - schodiště, výtah, chodba,
 6.NP- 8 x ubytovací jednotka (5 x 1+kk, 1 x 2+kk, 1 x 3+kk, 1 x 4+kk), komunikační prostory - schodiště, výtah, chodba,
 7.NP - 12 x ubytovací jednotka (6 x 1+kk, 5 x 2+kk, 1 x 4+kk), technické zázemí, komunikační prostory - schodiště, výtah, chodba,
 8.NP - 1 x ubytovací jednotka (3 + kk), jednací místnost, kuchyně, hygienické ženy, wc muži), terasa, vyhlídka + lávka, úklid, strojovna výtahu, komunikační prostory - schodiště, výtah, chodba.

Přístavba bude provedena kombinací monolitického stěnového, skeletového konstrukčního systému. Svislé nosné konstrukce 2.PP až 2.NP budou z monolitického železobetonu, svislá konstrukce dvorní části 3.NP bude tvořena pórobetonovými tvárnicemi PORFEX. Vodorovné nosné konstrukce od 2.PP do 2.NP budou tvořeny železobetonovými předem předpjatými panely SPIROLL s nadbetonávkou. Nástavba - nad stávající částí hotelu bude stavba provedena jako zděná, v kombinaci s monolitickou konstrukcí. Objekt bude založen na hlubinných pilotách, které budou podírat základy z vodostavebního betonu.

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

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

FOTODOKUMENTACE



Pohled celkový z ulice Bratislavská
zdroj: vlastní







Pohled do dvora – parkovací stání

Pozemky

Základní popis oceňovaných pozemků

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 přístupny z veřejné komunikace.

Zájmové pozemky jsou situovány vedle komplexu hotelu „eFi Palace“, při jižní straně ul. Bratislavská, Brno. Celková výměra zájmových pozemků je 925m². Pozemek parc.č. 788 bude zastavěn stavbami pozemního charakteru. Na pozemku parc.č. 789 se bude nacházet zpevněná plocha s trvalými porosty a bude zde vyhrazena plocha pro parkování.

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy: Parc.č.788	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
		Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 706 m ² , - 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: Parc.č.788	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
		Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 219 m ² , -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

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

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

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

Pandemii covidu plynule nahradila válka na Ukrajině. Pandemie sice ovlivnila realitní trh, ale ve výsledku nepředstavovala žádné výraznější škody, protože zájem o investice nepolevil a ceny nemovitostí i nadále stoupaly. Zatím je problematickým zcela predikovat dopady tohoto konfliktu na

český realitní trh, nicméně ekonomické ukazatele naznačují, že českou ekonomiku čeká stagflace a zdražování cen surovin a potravin. Se zvyšující se úrokovou sazbou začíná být méně dostupné hypoteční financování, řada lidí tak bude muset volit nájemní bydlení.

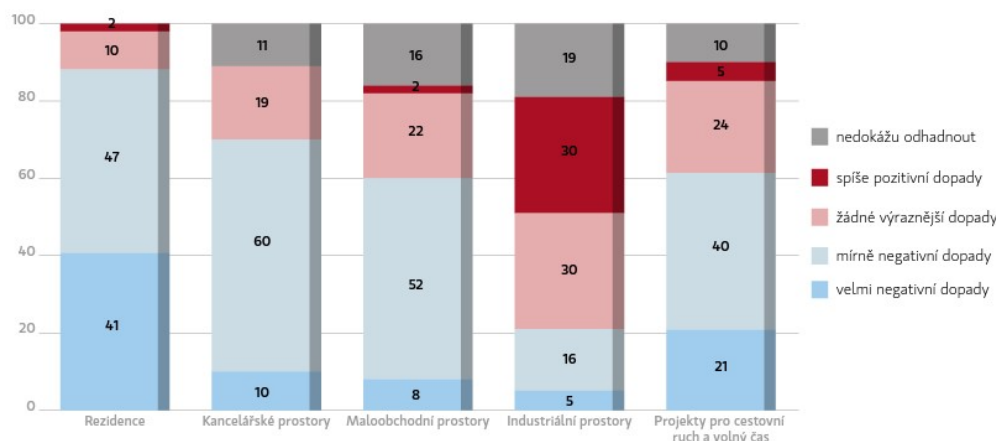
PRUŽKUM ARTN

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

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

V celkovém hodnocení trhu pak mezi odborníky rezonuje shoda na několika tématech a trendech, které lze očekávat: v obecné rovině to bude zvyšování cen nemovitostí a nájmu, u rezidenčních nemovitostí dochází navíc ke snížení jejich dostupnosti díky rostoucím sazbám hypoték. Dále pak účastníci našeho průzkumu predikují propad trhu, a to jak v oblasti developmentu, tak u stavební výroby. Rostoucí stavební náklady i úrokové sazby se promítnou do většiny odvětví nemovitostního trhu a například v oblasti kanceláří lze čekat zpomalení poptávky po kancelářských prostorech. Dojde také ke stagnaci nových rezidenčních projektů, objeví se více nájemních projektů i jejich provozovatelů a investorů a předpokládáme také, že developeři rezidenčních projektů část svého portfolia změní na nájemní.

GRAF Dopady krize a přijatých opatření na realitní trh

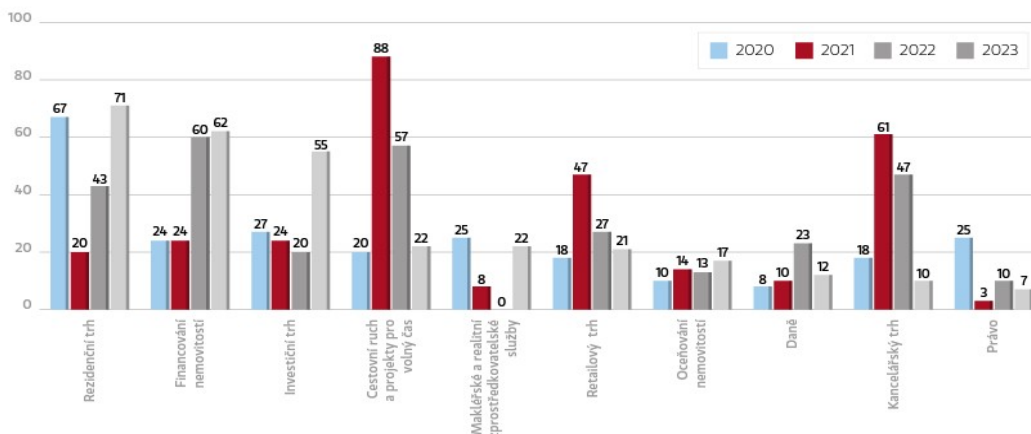


MAKROEKONOMICKÝ POHLED NA TRH

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

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

GRAF Očekávané oblasti největších změn v letech 2023–2024



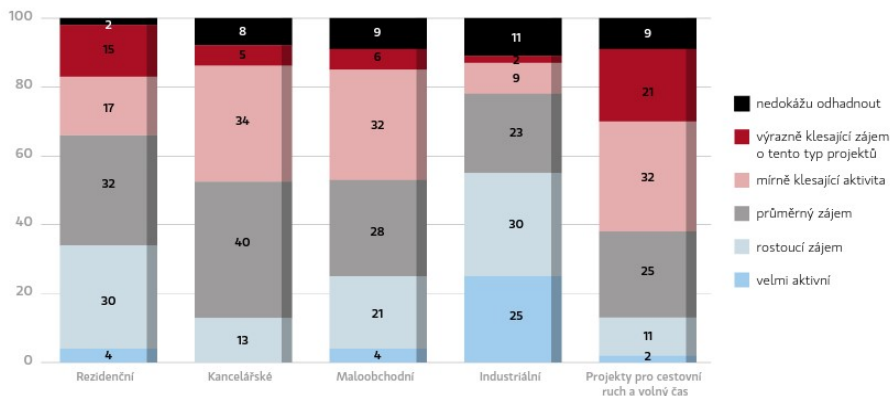
TRH INVESTIC

„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 třejných a prvotřídních investičních nemovitostí cenu drží,“ doplňuje Zdenka Klapalová.

GRAF Atraktivita nemovitostí pro investory

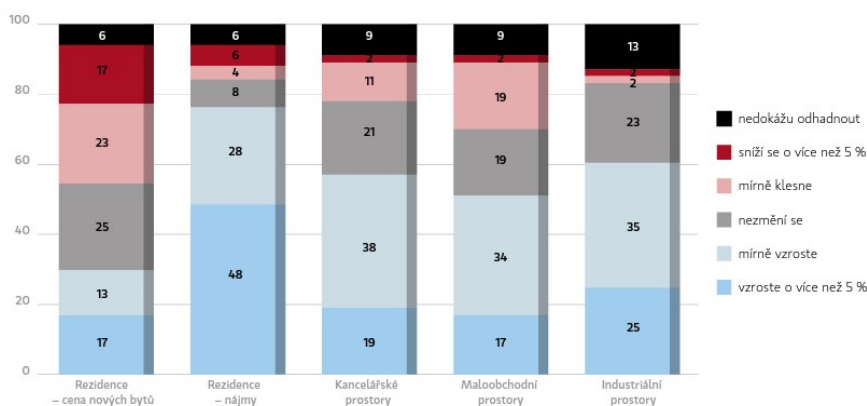


TURBULENCE NA TRHU BYDLENÍ

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.

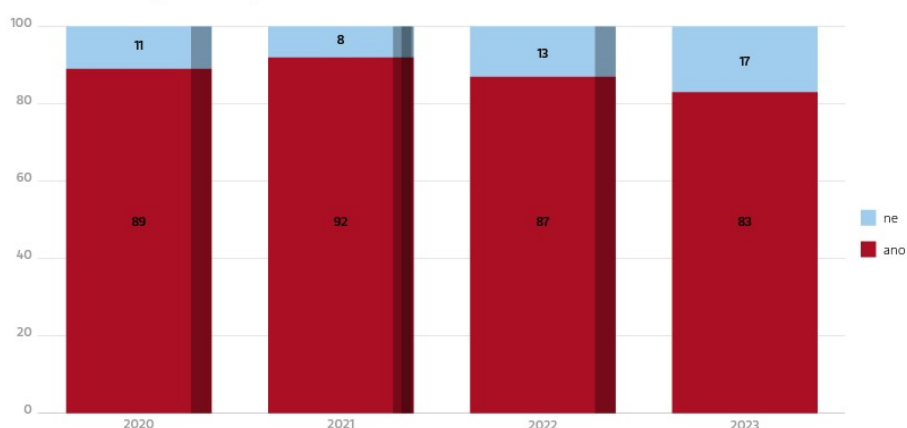
GRAF Předpokládaný vývoj nájemného



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 nenasvědčuje. Ceny nových bytů v Praze jsou dvojnásobné proti srovnatelným trhům, jako je třeba polská Varšava. Ekonomická krize je sice dočasně srazí, ale z dlouhodobého hlediska je k jejich stabilizaci na úrovni přijatelné pro střední a vyšší příjmovou skupinu potřebná právě změna fungování státu, čemuž má přispět nový stavební zákon,“ říká Marcela Fialková z UDI Group.

„Byť by si to mnozí přáli, dlouhodobě nelze očekávat pokles cen nové výstavby v rezidenčním segmentu. Náklady developmentu rostou, zdražují se všechny vstupy, což je dané mimo jiné požadavky na technologickou úroveň a udržitelnost projektů. Developeři tedy nemají prostor pro snižování prodejních cen. Oživení prodeje 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 zpřísnování měnových politik. Na počátku letošního roku sice obavy ze silné recese začaly polevovat, nicméně vyhlídky pro letošní a příští rok zůstávají spíše nepříznivé.

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

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

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

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

ZDROJ: CONSENSUS FORECAST, LEDEN 2023

DOMÁCÍ MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ A JEHO VÝHLED

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

TABULKA 2 Lednová prognóza ČNB (v %)

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

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

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

REZIDENČNÍ TRH

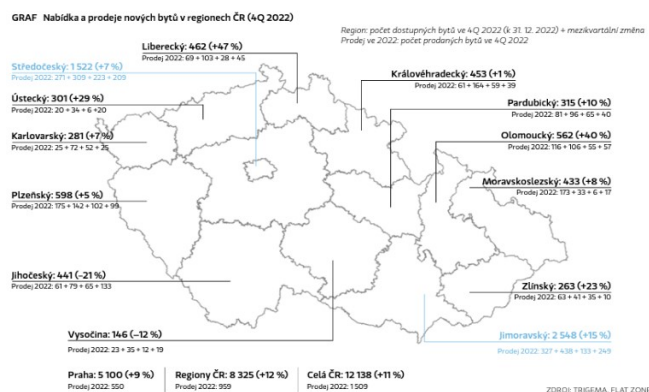
Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina loňského roku byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celkovém vývoji trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísnější pravidla pro poskytování hypoték, tedy jevy, které společně způsobily jejich nedostupnost pro podstatnou část střední třídy. Další 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

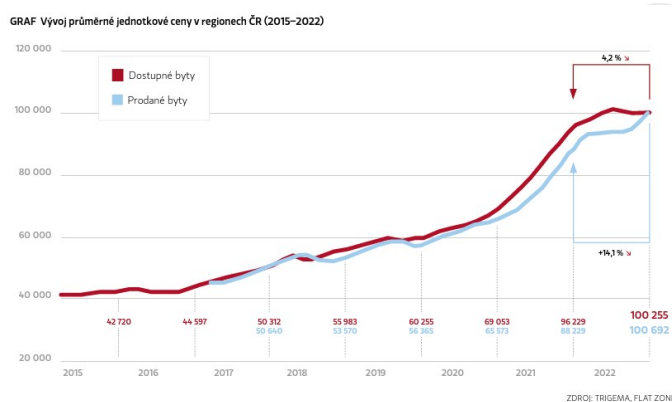
V regionech se za celý loňský rok prodalo 4 917 nových bytů, tedy o téměř o 49 % méně než v roce 2021. Dominantními trhy s nabídkou nad 1 000 bytů byly Středočeský a Jihomoravský kraj, ostatní kraje se svou nabídkou pohybovaly v rozmezí 200-500 bytů. Totéž v jiném měřítku platilo i pro poptávku, které 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/m². Prodejní ceny meziročně vzrostly o zhruba 7,7 % a v posledním čtvrtletí roku zůstaly na hodnotě 100 692 Kč/m².

Prodeje nových bytů v regionech stejně jako na pražském trhu zaznamenaly propad, meziročně téměř poloviční. Důvody jsou i na regionálním trhu zřejmé a totožné s pražskými poměry - hledíme 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/m², 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. m². Oproti předchozímu roku je to nárůst jen o 75 400 m² dokončených během roku, což je sice v meziročním srovnání o 30 % více, ale ve srovnání s dlouhodobým průměrem jde stále o velmi nízké číslo. Na druhou stranu tento relativně malý objem dokončených prostor přispěl ke stabilizaci míry neobsazenosti v průběhu roku.

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

To by ve střednědobém horizontu mohlo vést k nárůstu 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. Dotazníkového šetření se zúčastnila celá řada aktivních expertů, mezi respondenty byli významně zastoupeni členové asociace.

zdroj: TREND Report, ARTN, 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: Ing. Jaroslav Hába, MBA a Mgr. Dana Sojková.

D. OCENĚNÍ POZEMKŮ

D.1 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

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.

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

Na základě tzv. principu opatrnosti vycházíme z úvah, jak se pohybuje současná nabídka a poptávka na nemovitostním trhu, která je odrazem cílevědomého konání a kupní síly silných investorů, převážně místních, resp. pražských. V současné době je v Brně několik případných potencionálních kupců, kteří by měli takovou kupní sílu a mohli by případně projevit zájem o koupi právě těchto pozemků, které mají dostatečný nemovitostní potenciál, a to zejména díky svému umístění ve středu města.

D.2 Ocenění Metodou porovnávací

D.2.1 Ocenění majetku hmotného nemovitého

1. Ocenění na základě kupních smluv

V rámci porovnávací hodnoty jsme vycházeli výlučně z realizovaných kupních smluv v letech 2020 – 2021. Kupní ceny byly přepočítány na srovnatelnou cenovou hladinu (CÚ 2022). Pro toto sjednocení kupních cen byl použit meziroční nárůst ve výši 3% ročně (nejedná se o pozemky a stavby bytové výstavby, kde byl nárůst rapidně strmější). Jedná se o pozemky pro stavbu uceleného hotelového komplexu.

Poloha budoucího objektu se dá hodnotit jako velice lukrativní, vzdálenost od samotného centra tzn. od náměstí Svobody je vzdušnou čarou 700 m, docházková vzdálenost je 1,10 km

V rámci porovnávací metody ocenění jsme si obstarali kupní smlouvy nebo informace k pozemkům, které se polohou zájmovému objektu co nejvíce podobají. Z těchto smluv je patrné, že s obdobným majetkem se obchoduje velmi sporadicky, neboť stavebních pozemků v centru Brna je málo.

Základní faktor, který ovlivňuje výši kupní ceny u obdobného typu majetku, je výnosnost objektu, v praxi se běžně používá jednoduchá pomůcka, a to že hodnota obdobného typu nemovitosti je rovna jeho desetiročnímu výnosu, proto bude porovnávací metoda ocenění sloužit pouze jako informativní podklad, ze kterého vyplývá, že se v dané lokalitě s obdobným majetkem obchoduje v daných cenových relacích.

Níže jsou popsány a demonstrovány skutečně prodané obdobného majetku

2. Porovnávací hodnota na základě realitních nabídek

Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifíků. Zejména je důležité

uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z toho vyplývá důležité kritérium:

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

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

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerce 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 kancelářích, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užitné 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.

3. Hodnota pozemků

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

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

Ocenění:

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 01 - Kupní smlouva V - 6278/2020-702, parc.č. 273

Lokalita: Brno, k.ú.Pisárky

Popis: 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/m². Celková výměra pozemku 508 m². Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně.

Zdroj: Kupní smlouva, realizace:2020

Koeficienty:

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. - obdobné	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



Cena

Výměra

Jednotková cena

Koeficient

Upravená JC.

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 556 000	508	7 000,00	1,33	9 310,00

Název: 02 - Kupní smlouva V-10388/2020-702, parc.č. 1547/2

Lokalita: Brno k.ú.Bohunice

Popis: 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/m². Celková výměra pozemků 1 414 m². Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně.
Zdroj: Kupní smlouva, realizace:2020.

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. - 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



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
10 900 000	1 414	7 708,63	1,27	9 789,96

Název: 03 - Kupní smlouva V-20870/2021-702, parc.č. 272/4

Lokalita: Brno, k.ú. Pisárky

Popis: 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/m². Celková výměra pozemků 466 m². 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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
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/m². Celková výměra pozemku 702 m². 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 ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 500 000	702	4 985,75	1,81	9 024,21

Minimální jednotková porovnávací cena	9 024 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 989 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 830 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena	10 000 Kč/m ²

Druh pozemku LV č. 656	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	788	706	10 000,00	7 060 000
ostatní plocha - zeleň	789	219	10 000,00	2 190 000
Celková výměra pozemků		925		9 250 000

Pozemky zapsané na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno	9 250 000,00
Celkem hodnota pozemků	9 250 000,- Kč

4. Ocenění majetku hmotného movitého

Ocenění projektové dokumentace, vč. součástí a příslušenství

Ocenění nákladovým způsobem je takové ocenění, které vychází z nákladů na pořízení projektové činnosti, vč. nákladů na obstaratelské a inženýrské činnosti v místě ocenění. **Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se projektová dokumentace, vč. jejích patřičných součástí a příslušenství pořídila, v daném místě a čase.**

Od zadavatele posudku jsme obdrželi podklady svědčící o realizované projektové a inženýrské činnosti, které byly provedeny od roku 2016 do roku 2022. Na daných pozemcích bylo vybudováno provizorní parkoviště s vjezdem z ulice Bratislavská, s kamenivem zpevněných povrchem a byla pořízena vjezdová brána.

Přehled nákladů na výstavbu ještě zadavatel neobdržel. Pro výpočet ocenění majetku hmotného movitého vycházíme z podkladů obdržených od zadavatele posudku, které byly použity pro daný projekt „Přístavba objektu – dostavba proluky“.

Projekční práce, obstaratelské a inženýrské činnosti, autorský dozor, technický dozor stavebníka.

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 01-08/2022	109 531,00
2022	Zabezpečování smluvních vztahů pro přípravu stavby a inženýring B56, 01-8/2022	583 181,00
2022	Technický dozor při budování sítí na stavbě B56, 01-08/2022	58 125,00
2022	Činnosti týkající se přípravy projektové dokumentace B56 za 01-08/2022	135 439,00
	Celkem*	23 962 107,00

* ve výpočtu není provedeno přecenění na odlišnost stáří projektové dokumentace a souvisejících činností

D.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého oceňovacího přístupu, který je kombinací porovnávacího a nákladového ocenění stanovujeme hodnotu zájmového majetku ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemků	
Pozemky zapsané na LV č. 656	9 250 000,00Kč
Inženýrská a projektová činnost, vč. součástí a příslušenství	23 962 107,00 Kč
Celkem	33 212 107,00 Kč
Celkem, zaokrouhleno	33 212 000,00 Kč

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

E. 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. 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 Resort, s.r.o.
IČ	03885453
Pozemky a stavby - účetní zůstatková hodnota	8 385
Pozemky a stavby - ocenění tržní hodnotou	33 212
Rozdíl Ocenění - účetní zůstatková hodnota	24 827
Aktiva celkem - účetní zůstatková hodnota	8 466
Podíl úč. hodnot nemovitostí na celkových aktivech	99,04%

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 Resort, s.r.o. je v příloze tohoto znaleckého posudku. Inventurní 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 Resort, s.r.o.
IČ	03885453
Vlastní kapitál - účetní hodnota	-3 674
Pozemky a stavby - účetní zůstatková hodnota	8 385
Pozemky a stavby - ocenění tržní hodnotou	33 212
Rozdíl Ocenění - účetní zůstatková hodnota	24 827
Tržní hodnota jmění a 100% podílu	21 153
<i>KONTROLA</i>	
<i>Aktiva celkem - účetní zůstatková hodnota</i>	<i>8 466</i>
<i>Aktiva - tržní hodnota</i>	<i>33 293</i>
<i>Cizí zdroje + ČRP</i>	<i>12 140</i>
Tržní hodnota jmění a 100% podílu	21 153
Podíl úč. hodnot nemovitostí na celkových aktivech	99,04%
<i>Použité metody ocenění nemovitostí</i>	<i>cenové porovnání věcná hodnota</i>
<i>Relevantní metoda pro výsledek</i>	<i>cenové porovnání</i>
<i>Poznámka k ocenění</i>	<i>bez dostavby proluky</i>

F. ODŮVODNĚNÍ

F.1 Interpretace výsledků analýzy

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

Údaje v tisících Kč (k 31.12.2022)	eFi Palace Resort, s.r.o.
IČ	03885453
Vlastní kapitál - účetní hodnota	-3 674
Tržní hodnota jmění a 100% podílu	21 153

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 s okolními znaleckými kancelářemi v Brně.

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

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 Resort, s.r.o., IČ 03885453, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 87246 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 resort, s.r.o., IČ 03885453, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: C 87246 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 Resort, s.r.o., IČ 03885453 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, Zábrdovice, 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 100 000 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).

Vzhledem k tomu, že jsme v rámci porovnávací metody použili kupní smlouvy, a dále jsme použili podklady zpracované zadavatelem posudku o vynaložených nákladech na budoucí projekt "Přístavba a nástavba hotelu Brno - dostavba proluky, Bratislavská 237/56, 602 00 Brno", pak se jedná v tomto případě o stanovení tržní hodnoty (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

Údaje v tisících Kč (k 31.12.2022)	eFi Palace Resort, s.r.o.
IČ	03885453
Vlastní kapitál – metoda účetní hodnoty	-3 674
Tržní hodnota jmění a 100% podílu	21 153

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

=21 153 tisíc Kč=

(slovy dvacetjednamilionů jednostopadesáttisíc korun českých).

Tržní hodnota je uvedena bez DPH.

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

Byl použit způsob ocenění Porovnávací/ nákladovou 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 21 153 000.-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 objednatele a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekondiliací 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. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno
2. Účetní závěrka společnosti eFi Palace resort, s.r.o. ke dni 31.12.2022.
3. Výpis z obchodního rejstříku společnosti eFi Palace Resort, s.r.o.

G.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

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

G.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

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

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

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

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje

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

G.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

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

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. neuvеdеno, 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. 6250-047/2023 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 16.06.2023

Příbraný 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. 6250-047/2023

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

13

1. Výpis z LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno
2. Účetní závěrka společnosti eFi Palace resort, s.r.o. ke dni 31.12.2022.
3. Výpis z obchodního rejstříku společnosti eFi Palace Resort, 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 Zábřdovice

List vlastnictví: 656

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

**eFi Palace Resort, s.r.o., Bratislavská 234/52,
Zábřdovice, 60200 Brno**

03885453

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

788

706 zastavěná plocha a
nádvoří

ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam

Součástí je stavba: Zábřdovice, č.p. 237, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 788

789

219 zastavěná plocha a
nádvoří

ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam

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

Stavba stojí na pozemku p.č.: 789

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

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

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 24.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2016 10:36:59.
Zápis proveden dne 20.04.2016.

V-6566/2016-702

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

RČ/IČO: 03885453

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

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: 656

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Vyhotoveno: 26.04.2023 14:02:17

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Příloha k přiznání k dani
z příjmů právnických osob

ROZVAHA v plném rozsahu

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

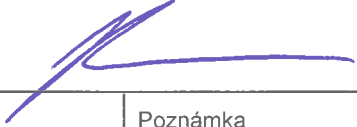
ke dni 31.12.2022
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc		IČ							
2022	1	2	0	3	8	8	5	4	5	3

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	8.466	0	8.466	8.458
B.	Stálá aktiva (ř.4+14+27)	003	8.385	0	8.385	8.385
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	8.385	0	8.385	8.385
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř.16+17)	015	8.385	0	8.385	8.385
B.II.1.1.	Pozemky	016	8.385	0	8.385	8.385
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	81	0	81	73
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	24	0	24	24
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř.48 až 52)	047	24	0	24	24
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	24	0	24	24
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	57	0	57	49
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	57	0	57	49

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	8.466	8.458
A.	Vlastní kapitál (ř.103+107+115+118+121+122)	102	-3.674	-2.902
A.I.	Základní kapitál (ř.104 až 106)	103	100	100
A.I.1.	Základní kapitál	104	100	100
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř.119 až 120)	118	-3.003	-2.447
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	119	-3.003	-2.447
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	121	-771	-555
B.+ C.	Cizí zdroje (ř.124+129)	123	12.140	11.360
C.	Závazky (ř.130+145+163)	129	12.140	11.360
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	12.091	11.312
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	138	12.091	11.312
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	49	48
C.II.8.	Závazky ostatní (ř.156 až 162)	155	49	48
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	49	48

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
			
Právní forma účetní jednotky Společnost s ručením omezeným	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pr	Poznámka	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

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

ke dni 31.12.2022
(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2022	1 2	0 3 8 8 5 4 5 3

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	240	240
F.	Ostatní provozní náklady (ř.25 až 29)	024	0	1
F.3.	Daně a poplatky	027	0	1
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.1+2-3-7-8-9-14+20-24)	030	240	239

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	043	965	748
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	965	748
K.	Ostatní finanční náklady	047	1	1
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	048	-966	-749
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	049	-726	-510
Ľ.	Daň z příjmu (ř.51+52)	050	45	45
Ľ.1.	Daň z příjmu splatná	051	45	45
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř.49-50)	053	-771	-555
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	055	-771	-555
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	240	240

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky Společnost s ručením omezeným	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pr	Poznámka

Příloha v účetní závěrce roku 2022

Ve zkráceném rozsahu

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

Údaje dle § 39, odst. 1

a// Informace dle § § 18, odst. 3 zákona

I. Obecné údaje:

Název společnosti:	eFi Palace Resort, s.r.o.
Sídlo společnosti:	Bratislavská 234/52, Brno 602 00
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor
Datum vzniku :	12.3.2015
IČO:	038 85 453
DIČ:	C03885453
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Spisová značka:	C 87246, oddíl C, vedená u Krajského soudu v Brně
Rozvahový den:	31.12.2022
Datum sestavení účetní závěrky:	13.4.2023

1.1.Osoby s podílem 20% a vyšším na základním jmění účetní jednotky, výše jejich vkladu:

Společník:	e-Finance,a.s IČ 262 72 504.....100%.100 000,00 Kč
	Splaceno 100%

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

1.3.Jména a příjmení členů statutárních orgánů: k 31.12.2022
Radek Jakubec, MSc,MBA, LL.M - jednatel

1.4.Prokura : Marcela Novotná Bc.

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

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

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

2. Způsoby oceňování:

a) Dlouhodobý hmotný majetek

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

Společnost vlastní pozemky parc. č. 788 a 789 v katastrálním území Zábrdovice, na adrese Bratislavská 237/56, 602 00 Brno-Zábrdovice. Pozemky v hodnotě 8 377 tis. dle zákona nejsou odepisované.

Tyto pozemky byly upraveny a jsou pronajímány společností eFi Palace, s.r.o. IČ 29378702, jako parkovací prostor pro hotelové hosty.

Na předmětných pozemcích bude realizován stavební záměr přístavby a nástavby hotelu, který se nachází na sousedních pozemcích parc. č. 786 a 787 v katastrálním území Zábrdovice. Pro tento stavební záměr bylo vydáno stavební povolení č.j. MCBS/2019/0045123/MIKI, sp.zn. MCBS/2019/0036133 ze dne 24.04.2019, které nabylo právní moci dne 11.06.2019. Stavba již byla zahájena, a to prováděním přípojek inženýrských sítí.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

b) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze na bankovním účtu vedeného u Komerční banky, a.s. v Brně. Bankovní účet je vedený v České korunové měně. Hotovostní prostředky společnost nemá.

c) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 87246 ve výši 100 tis Kč.

d) Krátkodobé pohledávky

Společnost eviduje krátkodobou pohledávku z obchodního vztahu ve výši 24 tis.Kč , která byla ke dni účetní závěrky uhrazen.

e) Krátkodobé závazky

Společnost eviduje krátkodobý daňový závazek ve výši 48 tis. Kč. Jedná se o DPH 4 200,00 Kč uhrazené 25.1.2023 a daň z příjmu právnických osob za rok 2022 ve výši 45 220,00 Kč, splatná do 2.5.2023

f) Účtování výnosů a nákladů

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

g) Daň z příjmů

Daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Byla provedena daňová úprava výsledku hospodaření o úroky předepsané k úhradě matkou - spol. e-Finance, a.s. ve výši 965 tis Kč.

Touto úpravou došlo k vytvoření daňového základu ve výši 238 627,00 Kč, kdy daň ve výši 19% činí 45 220,00 Kč

IV. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

Zápůjčky a úvěry ovládanými nebo ovládajícími osobami a osobami s podstatným vlivem a úroky k nim k 31.12.2023 jsou v celkové výši 12 091 tis. Kč. Jedná se o dlouhodobou půjčku od mateřské společnosti e-Finance, a.s. IČ 26272504, která je úročena 10% p.a.

Společnost postupně splácí úroky.

V. 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 nebyla taková plnění poskytnuta.

c) Ostatní informace

Jedná se o mikro účetní jednotku, která nemá povinnost auditu.

Společnost nemá zaměstnance.

Výše aktiv k 31.12.2022: 8 466 117,74 Kč

Čistý obrát roku 2022: 240 000,00 Kč

V Brně 13.4.2023

Zpracovala: Jana Málková

.....

 Za spol. eFi Palace Resort s.r.o.

Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M – jednatel

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 87246

Datum vzniku a zápisu:	12. března 2015
Spisová značka:	C 87246 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	eFi Palace Resort, s.r.o.
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
Identifikační číslo:	038 85 453
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.
Statutární orgán:	
 jednatel:	RADEK JAKUBEC, MBA, MSc, dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku funkce: 12. března 2015
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Společnost zastupuje jednatel.
Prokura:	MARCELA NOVOTNÁ, dat. nar. 27. ledna 1969 Hybešova 126, 664 17 Tetčice 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.
Společníci:	
 Společník:	e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504 Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
 Podíl:	Vklad: 100 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní Kmenový list: nebyl vydán
Základní kapitál:	100 000,- Kč

Výpis

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

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

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

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

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

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

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