

ZNALECKÝ POSUDEK

ev.č. 6251-048/2023

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování obchodních závodů

ve věci ocenění jmění obchodní Společnosti e-Finance EU, a.s., IČ 03178307, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 7104 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, Zábrdovice, 602 00 Brno

Číslo jednací zadavatele : není uvedeno

Účel posudku : Účelem znaleckého posudku je stanovení/určení hodnoty/ceny jmění a podílu ve výši 100% na jmění společnosti emitenta e-Finance EU, a.s. (podíl představován 220 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 100.000,-Kč), a to pro účely nepeněžitého vkladu tohoto podílu do nově vznikající obchodní společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.ve smyslu ustanovení § 251 zákona č. 90/2012 Sb.

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

Datum místního šetření : 10.05.2023

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

Použitý oceňovací předpis : Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A QN-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále ve smyslu Standardu pro oceňování podniku v České republice 2011 (S1-OP-VŠE, (návrh č.1, 2011), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a *pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky*; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení:

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

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

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: dvě/ elektronická kopie

V Brně, dne : 16.06.2023

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeni ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) zpracovatel zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování.
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) s ohledem na současnou turbulentní a hektickou situaci na nemovitostním trhu, která je způsobena především hygienicko-epidemiologickou světovou situací (vliv Covid SARS), dále válečným konfliktem na Ukrajině a v důsledku toho došlo pak k enormnímu nárůstu cen stavebních materiálů a stavebních prací, k novému zdražování energií a dalších vstupů, vč. obchodování s emisními povolenkami - současná globální i tuzemská makroekonomická situace je značně narušena a predikovat aktuálně její budoucí vývoj prakticky nelze, jsme v souladu se zprávou TEGoVA (evropská organizace národních asociací odhadců) shodného názoru, že pokud pro stanovení tržní hodnoty předmětného majetku podle požadavku objednatele k aktuálnímu datu v tomto období a související hospodářské recese, nebude mít odhadce (znalec) dostupné relevantní tržní údaje (což je nasnadě), doporučuje se stanovit vždy nejprve tržní hodnotu k datu před vznikem této situace, kdy ještě relevantní tržní údaje o oceňovaném majetku (nemovité věci) byly dostupné, se zdůvodněním, že pro ocenění majetku k požadovanému datu v tomto období a v období bezprostředně navazujícím je zcela nemožné spolehlivě predikovat vývoj makroekonomické situace společnosti a tomu odpovídající situaci na relevantním trhu,

- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik týdnů, max. měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

- A. ZADÁNÍ
- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
 - A.2 Účel znaleckého posudku
 - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
 - A.4 Prohlídka a zaměření
 - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
 - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
 - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
- C.0 K volbě metodiky ocenění
 - C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
 - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
 - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o 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 - OCENĚNÍ POZEMKU A STAVEB
- D.1 Přístup nákladový
 - D.2 Přístup výnosový
 - D.3 Přístup porovnávací
- E. POSUDEK2 – OCENĚNÍ JMĚNÍ
- E.1 Ocenění pozemků a staveb a rozdíl z ocenění
 - E.2 Ostatní položky jmění
 - E.3 Výsledná hodnota jmění a podílu
- F. ODŮVODNĚNÍ
- G.1 Interpretace výsledků analýzy
 - G.2 Kontrola postupu
- G. ZÁVĚR
- G.1 Citace zadané odborné otázky
 - G.2 Odpověď
 - G.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - G.4 Seznam příloh
 - G.5 Přezkum znaleckého posudku
 - G.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - G.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- H. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- I. PŘÍLOHY 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 e-Finance EU, a.s., IČ 03178307, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 7104, vedená u Krajského soudu v Brně, a podílu ve výši 100% na jmění této společnosti.

Vymezení vybraného (oceňovaného) majetku

Předmětem ocenění tímto znaleckým posudkem je jmění obchodní Společnosti e-Finance EU, a.s., IČ 03178307, 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.

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 e-Finance EU, a.s., IČ 03178307 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.

Hlavní nemovitý majetek - zpracovat znalecký posudek na stanovení / určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty vybraného zájmového majetku – s otázkou, a to:
- k pozemku parc.č.3811, na kterém je situována stavba ubytovacího zařízení č.pop. 1903/23, vše vč. součástí a příslušenství a vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město, stávající majetek je zapsán na LV č. 1712 pro k.ú. Černá Pole, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

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

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/určení hodnoty/ceny jmění obchodní Společnosti e-Finance EU, a.s. IČ 03178307, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 a podílu ve výši 100% (odpovídajícímu vkladu 22 000 000 Kč, plně splaceno) na jmění společnosti emitenta e-Finance EU, a.s. (podíl představován 220 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 100 000,-Kč), a to pro účely nepeněžitého vkladu tohoto podílu v podobě výše uvedených akcií do nově vznikající obchodní společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. ve smyslu ustanovení § 251 zákona č. 90/2012 Sb.

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

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

Metody oceňování podniku jsou metody zjišťování tržní hodnoty podniku.

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

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

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

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

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

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

- *Metoda porovnání tržních hodnot (realizovaných cen) – hojně rozšířená v době fungujících tržních ekonomik. 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.

A.4 Prohlídka a zaměření

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

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

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od zadavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www., veřejné seznamy, www.brno.cz, www.sever.brno.cz, apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku.

Současně byla pořízena fotodokumentace. Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

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

A.5 Další rozhodné údaje

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

Součástmi a příslušenstvím se rozumí především technické přípojky, venkovní úpravy a trvalé porosty. Zájmový majetek zapsaný na LV č.1712, v k.ú. Zábrdovice, vč. součástí a příslušenství je situován na adrese nám.28.října 1903/23, 602 00 Brno.

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

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a *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 HODNOTY podle toho, jak jsou definovány (např. věcná

	<p>HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.</p>
Věcná hodnota	<p>Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená 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 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</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><i>(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 nezahnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.</i></p> <p><i>(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje</i></p> <p><i>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,</i></p> <p><i>b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,</i></p> <p><i>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,</i></p> <p><i>d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,</i></p> <p><i>e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehilých údajů a</i></p> <p><i>f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.</i></p> <p><i>(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.</i></p> <p><i>(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.</i></p>
Cena určená dle předpisu	<p><i>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</i></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 kalami, nekalá soutěž apod.) apod.,

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

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

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

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

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

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

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

Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.424/2021 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 činností 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 nabyvaného 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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.424/2021 Sb., zadavatel nepožaduje

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku

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

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

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

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

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

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

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

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

Podklady pro vypracování posudku

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

1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Ekonomika eFi SPA Hotel, standardní provoz hotelu, vč. dlouhodobých nájmu nebytových prostor , s.r.o., ze dne 24.04.2023,
- Společné územní rozhodnutí a stavební povolení, čj. MCBS/2017/0188972/MIKI, sp.zn. 32007M CBS/2017/0086830, vydal: Úřad městské části města Brna, Brno – střed, Stavební úřad, Dominikánská 2, 601 69 Brno, ze dne 27.11.2017, npm 04.01.2018,
- Veřejná vyhláška, Dodatečné povolení stavby, „EFI CENTRAL - NÁSTAVBA OBJEKTU Náměstí 28. října 1903/23, Brno - pozemek par. čís. 3811, k.ú. Černá Pole, obec Brno“, čj. MCBS/2019/0197817/MIKI, sp.zn.: 3200/MCBS/20 i 9/0095739, vydal: Úřad městské části města Brna, Brno – střed, Stavební úřad, Dominikánská 2, 601 69 Brno, ze dne 29.11.2019, npm 10.01.2020,
- Projektová dokumentace – část – výkresy/ Půdorysy 1.PP-5.NP, Řez B-B', Pohled východní, Půdorys střechy, Technická zpráva (D-1-1,B), EFI CENTRAL - NÁSTAVBA OBJEKTU. 01.02.2020, Ing. O.Mišák, Ph.D., e-Finance Developer, s.r.o., Výstavba a rekonstrukce nemovitostí, stupeň: Dodatečné povolení stavby,
- Účetní závěrky za rok 2022,
- Manager Report of the 31.01.2023,
- Podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),

- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2023, na LV č. 1712 pro k.ú.Černá Pole, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 26.04.2023,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze 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,
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v 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 právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,

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

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

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.opaťení Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opaťení Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informací, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů,

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 a Mgr.Dana Sojková.

C. NÁLEZ

C.0 K volbě metody ocenění

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

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

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

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznámech (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.

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

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

C.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. 1712,
Adresa zájmového majetku:	nám. 28 října 1903/23
Kraj :	Jihomoravský
Okres :	Brno-město
Obec :	Brno
Katastrální území :	Černá Pole [610771]
Obec :	Brno [582786]
Počet obyvatel :	382 405 (MLO ČR, 2022)
Cenová mapa stavebních pozemků :	ne
Územní plán :	ano

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

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

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

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

Město Brno je významnou českou aglomerací s veškerou občanskou vybaveností. Brno je centrem soudní moci České republiky, která je tím i geograficky oddělena od moci výkonné a zákonodárné. 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

Černá Pole jsou městská čtvrť severně od centra statutárního města Brna. Její katastrální území má rozlohu 2,46 km². Území pozdějších Černých Polí bylo k Brnu připojeno postupně po částech v letech 1850, 1912 a 1919. Černá Pole jsou od 24. listopadu 1990 rozdělena mezi samosprávné městské části Brno-sever (většina území), Brno-střed (jihozápadní část s parkem Lužánky) a Brno-Královo Pole (malá část na severozápadě). Žije zde přes 20 000 obyvatel.

Ve čtvrti převažují hlavně dvou- a vícepatrové činžovní domy. Vedle činžovních domů zde však najdeme také panelové domy, rodinné domy či úhledné vily. V prakticky všech blocích se zde nalézají

také relativní dostatek zeleně, což zvyšuje kvalitu bydlení v této čtvrti. Relativně samostatný komplex představuje rodinná zástavba Štefánikovy čtvrtě nacházející se na severovýchodě katastru Černých Polí. Plně urbanisticky samostatnou část představuje rovněž zástavba někdejší čtvrtě Lužánky, v níž se zde nalézá také největší a nejvýznamnější brněnský park Lužánky. Dalším významným parkem na území Černých Polí jsou Schreberovy zahrádky. Osu Černých Polí představuje Merhautova ulice, která patří s ulicemi Provazníkovou a Drobného k nejdůležitějším dopravním tepnám čtvrti.

Poloha oceňovaného majetku: oceňovaný majetek se nachází v širším centru města Brna, v městské části Brno – sever, v městské čtvrti Brno-Černá Pole, při ulici Drobného/ nám.28.října. Okolní zástavba je smíšeného charakteru (bytové domy s provozními prostory v parteru, administrativní budovy, úřady, banky, areály středního školství a objekty integrovaného systému).

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:	městská část Brno - sever
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1,300 km vzd.čarou
Vzdálenost k autobusovému nádraží:	cca 1,800 km vzd.čarou
Vzdálenost k zastávce MHD:	stanice MHD cca 100m
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba:	bytové domy, obchodní a kancelářské prostory, obchodní centrum, prodejny, školy, restaurace, banky, sklady
Parkovací možnosti:	ano, vlastní v objektu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť, zemní plyn, teplovod, telekomunikace

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

V území nebyl proveden radonový průzkum.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: NEEXISTUJÍ	
ANO	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Umožňuje podpis zástavní smlouvy (již existuje)
ANO	Skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN
ANO	Přístup k nemovité věci je zajištěn

ANO Příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace

Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: 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: EXISTUJÍ

ANO Zástavní právo smluvní, Zákaz zcizení a zatížení,

Komentář: Vyjmenovaná rizika existují - zástavy, věcné břemeno – umístění a provoz elektrorozvodného zařízení kabelového vedení VN.
(viz LV č.1712, k.ú. Černá Pole)

Umístění zájmového majetku na LV č.1712, k.ú. Černá Pole

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



Funkce plochy: BO – PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ**PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ**

- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území
- jednotlivá zařízení administrativy
- i jako monofunkční objekty:
- služebny městské policie
- jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- obchody do velikosti 1000 m² prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

Vlastníkem zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 1712, k.ú. Černá Pole je společnost e-Finance EU, a.s., Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno.

Společnost e-Finance EU, a.s., která zájmový areál vlastní a provozuje je, součástí holdingu e-Finance, a.s.

Výťah z <https://www.efihotel.cz/kontakt>: *EFI HOTELY BRNO nabízí svým klientům kromě příjemného ubytování v Brně také špičkovou restauraci EFI Hostinec Osmec s vlastním minipivovarem, EFI Hostinec Zelnák 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. Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.

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

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 1712, k.ú. Černá Pole (610771), obec Brno (582786):

Vlastník		
e-Finance EU, a.s., Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno		
List vlastnictví	LV č. 1712	
Katastrální území	Černá Pole	
Obec, okres	Brno-město	
Pozemky	druh pozemku	výměra pozemku
pozemek parc.č. 3811	zastavěná plocha a nádvoří	1976,00 m ²
součástí je stavba		
budova s č.pop. 1903	ubytovací zařízení	
Způsob ochrany majetku		
Nejsou evidována žádná omezení – lokace areálu se nachází v památkově chráněné oblasti		
Omezení vlastnického práva		
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení		
Zástavní právo smluvní		
Zákaz zcizení a zatížení		
Jiné zápisy		
Nejsou evidována žádná omezení		

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Na LV č. 1712 je zapsáno věcné břemeno, zřizování a provozování vedení distribuční soustavy kabelového vedení VN, telekomunikační síť, rozvaděč VN – povinnost pozemku parc.č. 3811, k.ú. Černá Pole.

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

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

Cenu zájmového majetku stanovujeme na základě umístění pozemků a staveb v Územním plánu 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

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

Hotel eFi SPA Hotel je kategorizován jako hotel ****, čtyřhvězdičkový hotel superior, s wellness, s restaurací, s kuchyní s výrobou trvanlivých jídel a řemeslný pivovar střední velikosti. Hotel má vlastní parkovací hromadné garáže, ve dvoře. Kapacita hotelu je 35 apartmánů. Objekt je pětipodlažní, vč. podzemních garáží.

Ubytovací zařízení je využíváno pro širokou veřejnost (příchozí), i prostřednictvím rezervačních systémů (např.Booking.com).

Všechny apartmány disponují komfortním vybavením, individuálně nastavitelnou klimatizací, TV 40" s HDMI vstupem, Wi-Fi, pracovním stolem, minibarem, čajovým a kávovým setem, zatemňovacími závěsy, sprchou a vanou v apartmánech.

Pokoje mají bezpečnostní kartový zámkový systém, pokojový trezor, možnost plného zatemnění, telefon s přímou předvolbou, minibar, sprchový kout, kosmetické zrcátko, vysoušeč vlasů. K dispozici je hostům kvalitní hotelová kosmetika, pomůcky na čištění obuvi a šití. Na vyžádání zdarma polštář

navíc (nebo zdravotní polštář), hygienické potřeby, žehlicí prkno s žehličkou. Hostům je k dispozici hotelový župan a pantofle.

Pokoje hotelu jsou vhodné i pro ubytování handicapovaných osob. Ubytovaní v hotelu klientům zpříjemní kompletní nabídka hotelových služeb, zahrnující nonstop recepci, prádelnu, sekretářské služby, hotel transfer servis, flexibilní úklid pokojů aj.

Hotelové služby - snídaně jsou pro hotelové hosty formou studeného i teplého bufetu k dispozici každý den od 7 do 10 hodin, k dispozici je restaurace s denním provozem, minipivovar, wellness.

Cateringové služby – pro své klienty hotel zajišťuje cateringové služby a výrobu trvanlivé stravy.

3.8.1 Popis zájmového majetku

Zájmový pozemek a zájmový objekt se nachází v centru Brna na adrese náměstí 28. října 1903/23, Brno. Pozemek má parc.č. 3811, k.ú. Černá Pole, obec Brno-město (zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1976 m²). Budova č.pop.1903/ or.č.23 je budova skládající ze dvou objektů, a to z hlavní části budovy v uliční frontě, která má pět nadzemních podlaží a z objektu garáží, který má dvě podlaží, z toho jedno nadzemní a jedno podzemní podlaží. Pozemek parc.č.3811, k.ú. Černá Pole je tak úplně zastavěn.

Rekonstrukce a modernizace celého hotelu proběhla v letech 2019- 2020 kdy byl zprovozněn . Pro výstavbu hotelu vydal Úřad městské části města Brna Brno – střed, Stavební úřad Společné územní a stavební rozhodnutí na stavbu nazvanou: „*EFI CENTRAL - rekonstrukce a modernizace objektu Náměstí 28. října 1903/23, Brno*“, *pozemek par. čís. 3811 , k.ú. Černá Pole, obec Brno* pod č.j. MCBS/2017/0188972/MIKL. Po zjištění havarijního stavu krovu, který musel být následně odstraněn na základě mimořádných postupů dle zák.č. 183/2006 Sb. bylo vydáno dodatečné povolení stavby pod názvem „*EFI CENTRAL- NÁSTAVBA OBJEKTU Náměstí 28. října 1903/23, Brno*“.

Památková ochrana

Objekt nepodléhá památkové ochraně, mimo průčelí, které je evidováno pod katalogovým číslem č. 1999992435_0001 Spolkový dům Červeného kříže (anotace: hodnotné průčelí Spolkového domu Červeného kříže vybudované v duchu historismu inspirovaného severskou pozdně renesanční architekturou). Původní zápis v památkovém katalogu: kulturní památka rejst. č. ÚSKP 48537/7-7853 - průčelí souboru domů, fáze ochrany: deklaratorním rozhodnutím již není památkově chráněno, chráněno: 03.05.1958 - 31.10.2016.

V současné době je celý objekt po přestavbě na hotelové zařízení . Vlastní dílo spočívá ve stavebních úpravách stávajícího objektu a v jeho nástavbě. Vlivem nástavby a stavebních úprav vznikl z původní 4 podlažní budovy objekt s 5 nadzemními podlažími. Funkčně slouží objekt především pro hotelový provoz, pro krátkodobé a dlouhodobé ubytování hotelových hostů s wellness zařízením. Dále objekt obsahuje restauraci s technologií minipivovaru, hygienické zázemí, technické místnosti a sklady, hromadné garáže.

Obecně došlo ke změně účelu užívání zájmového objektu, a to ke změně objektu občanské vybavenosti na objekt ubytovací zařízení.

Rekonstrukce budovy č.pop.1903/23 v sobě zahrnovala:

- vybudování třetího vstupu z přilehlého chodníku na náměstí 28. října do lobby části; na uličním průčelí budovy byl u dvou oken vybourán parapet, jeden vzniklý otvor byl uzavřen oknem o výšce 0,91 m a druhý otvor byl uzavřen dveřní prosklenou konstrukcí,
- vybudování rampy vedoucí do 1.PP a 1.NP, dopravní napojení je stávajícím sjezdem z náměstí 28. října,
- změnu dispozice technických místností, skladů, stávajících kanceláří, hygienického zázemí - využití místností některých místností nebylo *rekonstrukcí* změněno,
- *modernizaci a rekonstrukci* hlavní budovy, která v sobě zahrnuje úpravu dispozičního řešení pro nové využití ve stávajících podlažích – hotelové zařízení se společenskými a ubytovacími kapacitami,
- nástavbu dalšího podlaží uliční částí objektu, a to v celé její ploše. Nástavba přiléhá svými štítovými zdmi na sousední objekty nám. 28. října 24 a nám. 28. října 26. Nástavbou se změnila rozměry a tvar střešní roviny, a to tak, že střecha je nyní plochá se spádem do středu budovy a její výška je +15,57 m. Stávající atika, v uliční fasádě, která je umístěna pod střešní rovinou, je zachována jako původní,
- předsazení dvorní fasády objektu ve 4. a 5. NP o cca 0,70m nad pozemek garáží a ve 4.NP a 5.NP je nově umístěno 8 balkónů v každém podlaží,

- realizaci nové výtahové šachty probíhající přes všechna podlaží, čímž je zajištěn bezbariérový přístup do jednotlivých podlaží,
- prohloubení základové spáry, k vytvoření nového podzemního podlaží ve dvorním křídle, a tak došlo k rozšíření parkovacích stání v dvorní části (garáže) pod stávajícím jednopodlažním objektem garáží, v objektu přibýlo dalších 27 parkovacích stání (nově celkem 65 parkovacích stání, z toho pak 3 parkovací místa jsou pro imobilní občany), dále jsou zde technické místnosti a sklady.

Architektonické řešení

Architektonické pojetí stavby je přizpůsobeno sousedním nemovitostem a charakteru lokality i okolní zástavby. Objekt nástavby se harmonicky propojuje se současnou zástavbou. Objekt není výškově přečnávající v okolní zástavbě.

Při porovnávání se sousedními stavbami umístěnými v řadové zástavbě, nepůsobí plánovaný záměr nijak rušivě. Charakter okolní zástavby není stavbou nikterak ovlivňován. Řešení parkování hostů je zachováno stávajícím vjezdem do vnitřních krytých garáží za objektem, ve dvoře. To je v souladu s místními poměry, jakož je to i technickou nezbytností spojenou se zachováním příjezdu vozidel. Lokalita je však architektonicky nejednotná, okolní zástavba je v disharmonickém slohovém pojetí s rozdílnými typy průčelí objektů a jejich zastřešení.

Dispoziční řešení celé budovy:

1.PP	dvorní křídlo	garáže, technické místnosti, sklady, trafostanice, rozvodna, výtah, autovýtahy, komunikační prostory
1.NP	dvorní křídlo	garáže, výtah, autovýtahy, komunikační prostory, technické prostory
1.NP	uliční křídlo	vstupní hala, restaurace, průjezd, sklady, technické místnosti, kuchyně, výměňková stanice, komunikační prostory, výtahy, minipivovar
2. NP	uliční křídlo	recepce, hala, zázemí recepce, kancelář, sociální zařízení, bar, restaurace, sklady, denní místnosti, kuchyně a její zázemí, výtahy, komunikační prostory
3.NP	uliční křídlo	ubytovací apartmány se sociálními zařízeními, výtahy, komunikační prostory
4. NP	uliční křídlo	8 x ubytovací jednotka s hygienickým zázemím, wellness - vstup wellness, recepce wellness, finská sauna, ochlazovací prostor, úklidová místnost, parní sauna, odpočívárna, technologie vířivky, vířivka, sprchy ženy, 3 x WC ženy, 3 x WC muži, sprchy muži. WC personál, šatna ženy, šatna muži, komunikační prostory - schodiště, chodby, osobní výtah, evakuační výtah, ostatní prostory - 2 x technická místnost, úklidová místnost s výlevkou, sklad recepce, sklad, zádveří,
5.NP	uliční křídlo	14 x ubytovací jednotka s hygienickým zázemím, komunikační prostory - schodiště, chodby, osobní výtah, evakuační výtah, ostatní prostory - technická místnost, úklidová místnost s výlevkou.

Dispoziční řešení jednotlivých podlaží:

Místnost	Název místnosti	Světla v.(m)	Plocha (m ²)	Skladba podlahy
	1.PP			
001	GARÁŽE	2,48	706,877	SP1
002	SCHODIŠTĚ		7,94	SP2
003	CHODBA+SCHODIŠTĚ	****	3,38	STÁVAJÍCÍ
004	CHODBA+SCHODIŠTĚ	****	9,71	STÁVAJÍCÍ
005	DATOVÉ ROZVADĚČE	****	3,25	stávající
006	SKLAD	****	3,10	stávající
007	VODOMĚR	2,45	8,23	stávající
008	POZARNÍ ROZVADĚČE	2,45	5,63	stávající
009	TECHNICKÁ MÍSTNOST	2,45	31,23	stávající
010	SKLAD	2,45	2,64	stávající

011	ÚSTŘEDNA EPS	2,45	0,51	stávající
012	CHODBA	2,45	4,90	stávající
013	ROZVODNA NN	2,45	10,76	stávající
014	TRAFOSTANICE	2,45	4,77	stávající
015	ROZVODNA VN	2,45	6,98	stávající
016	SCHODIŠTĚ	****	8,21	****
017	CETIN	2,30	12,07	****
018	CHODBA	2,48	3,98	SP2
019	WC ŽENY	2,48	9,18	SP2
020	WC MUŽI	2,48	11,84	SP2
021	SCHODIŠTĚ	****	4,35	SP2
022	SKLAD	2,48	6,34	SP2
023	SKLAD	2,48	18,16	SP2
024	SCHODIŠTĚ		6,42	SP2
025	TECHNICKÁ MÍSTNOST	2,48	25,12	SP2
107	OSOBNÍ VÝTAH	17,43	1,80	****
109	AUTOVÝTAH	9,20	23,56	****
112	AUTOVÝTAH	9,20	23,56	****
113	VÝTAH NÁKLADNÍ	6,85	3,99	****
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:			968,48	

Místnost	Název místnosti	Světla v.(m)	Plocha (m2)	Skladba podlahy
	1.NP			
101	GARÁŽE	****	864,06	SP1
102	HALA	4,80	8,54	STÁVAJÍCÍ
103	HALA	4,80	15,28	STÁVAJÍCÍ
104	VSTUPNÍ HALA	4,82	21,17	STÁVAJÍCÍ
105	EVAKUAČNÍ VÝTAH	16,60	4,13	****
106	SKLAD	4,82	1,36	STÁVAJÍCÍ
107	OSOBNÍ VÝTAH	17,43	1,80	****
108	VJEZD GARÁŽE	2,26	49,66	SP2
109	AUTOVÝTAH	9,20	23,56	****
110	SKLAD ODPADU	2,25	22,67	SP2
111	VÝJEZD GARÁŽE	2,26	44,25	SP2
112	AUTOVÝTAH	9,20	23,56	****
113	VÝTAH NÁKLADNÍ	6,85	3,99	****
114	CHODBA	2,25	8,82	SP2
115	SKLAD ODPADU	2,25	4,15	SP2
116a	TECH. MÍSTNOST	2,30	48,03	SP2
116b	SKLAD NAPOJŮ	2,20	16,23	SP2
116c	SKLAD NAPOJŮ	2,30	3,38	SP2
117	SKLAD	2,25	9,38	SP2
118b	KUCHYNĚ	5,03	31,83	SP3
119	VSTUPNÍ HALA	5,03	12,43	STÁVAJÍCÍ
120	CHODBA+SCHODIŠTĚ	****	5,47	SP1
121	CHODBA	2,40	16,70	SP1
122	VÝMĚNÍK	2,50	11,21	STÁVAJÍCÍ
123	SCHODIŠTĚ	****	2,03	****
124	CHODBA	****	11,06	SP1
125	WC INVALIDÉ	2,50	4,45	SP1
126	TECHNICKÁ MÍSTNOST	2,20	16,01	****
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:			1285,21	

Místnost	Název místnosti	Světla v.(m)	Plocha (m2)	Skladba podlahy
	2.NP			

105	EVAKUAČNÍ VÝTAH	16,60	4,13	****
107	OSOBNÍ VÝTAH	17,43	1,80	****
109	AUTOVÝTAH	9,20	23,56	****
112	AUTOVÝTAH	9,20	23,56	****
113	VÝTAH NÁKLADNÍ	6,85	3,99	****
201	SCHODIŠTĚ	3,80	13,75	stávající
202	HALA	3,80	32,20	stávající
204	SKLAD	3,80	2,12	stávající
205	RECEPCE	3,80	10,98	stávající
206	ZAZEMÍ RECEPCE	3,80	18,29	stávající
207	WC RECEPCE	3,00	1,17	stávající
208	CHODBA	3,00	2,63	stávající
209	SCHODIŠTĚ		16,82	****
210	CHODBA+SCHODIŠTĚ	3,50	10,56	stávající
213	KANCELÁŘ	3,50	27,90	stávající
214	SKLAD	3,50	11,92	stávající
215	KOUPELNA	3,00	5,04	stávající
216	CHODBA	3,50	4,85	stávající
217	CHODBA+SCHODIŠTĚ	3,50	12,33	stávající
218	DENNÍ MÍSTNOST	3,00	14,60	stávající
219a	ŠATNA ŽENY	3,00	7,10	stávající
219b	ŠATNA MUŽI	3,00	7,33	stávající
220	KUCHYNĚ+ZÁZEMÍ	2,70	135,39	SP4
221	SCHODIŠTĚ	****	13,75	****
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:			405,77	

Místnost	Název místnosti	Světla v.(m)	Plocha (m2)	Skladba podlahy
	3.NP			
105	EVAKUAČNÍ VÝTAH	16,60	4,13	*****
107	OSOBNÍ VÝTAH	17,43	1,80	*****
301	SCHODIŠTĚ	****	15,87	*****
302	CHODBA	3,00	17,84	*****
303	CHODBA	3,00	55,39	SP10
304	CHODBA	3,00	9,44	*****
305	SCHODIŠTĚ	****	13,70	*****
306	SKLAD PRÁDLA	3,50	10,42	SP5
307	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	3,50	1,35	SP5
308	WC	2,40	2,11	SP10
309	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,50	SP10
310	KOUPELNA	2,40	3,89	SP10
311	LOŽNICE	3,50	15,33	SP10
312	OBÝVACÍ POKOJ	3,50	16,32	SP10
313	KOUPELNA	2,40	2,00	SP5
314	WC	2,40	1,34	SP5
315	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,11	SP6
316	OBÝVACÍ POKOJ	3,50	15,31	SP6
317	ZÁDVEŘÍ	2,40	5,14	SP6
318	KOUPELNA	2,40	4,21	SP5
319	KOUPELNA	2,40	2,30	SP5
320	WC	2,40	2,03	SP5
321	OBÝVACÍ POKOJ	3,50	14,49	SP6
322	LOŽNICE	3,50	14,28	SP6
323	ZÁDVEŘÍ	2,40	5,98	SP6
324	KOUPELNA	2,40	4,28	SP5
325	KOUPELNA	2,40	2,30	SP5

326	WC	2,40	2,03	SP5
327	OBÝVACÍ POKOJ	3,50	19,19	SP6
328	LOŽNICE	3,50	14,53	SP6
329	WC	2,40	1,72	SP5
330	KOUPELNA	2,40	2,30	SP5
331	KOUPELNA	2,40	3,67	SP5
332	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,56	SP6
333	LOŽNICE	3,50	14,23	SP6
334	OBÝVACÍ POKOJ	3,50	13,06	SP6
335	ZÁDVEŘÍ	2,40	3,14	SP6
336	KOUPELNA	2,40	3,50	SP5
337	KOUPELNA	2,40	2,30	SP5
338	WC	2,40	1,60	SP5
339	OBÝVACÍ POKOJ	3,50	13,06	SP6
340	LOŽNICE	3,50	11,25	SP6
341	WC	2,40	1,63	SP10
342	KOUPELNA	2,40	2,73	SP10
343	ZÁDVEŘÍ	2,40	3,89	SP10
344	WC	2,40	1,88	SP10
345	KOUPELNA	2,40	1,85	SP10
346	LOŽNICE	3,50	15,63	SP10
347	OBÝVACÍ POKOJ + KK	3,50	32,86	SP10
348	SKLAD	3,50	2,12	SP5
349	OBÝVACÍ POKOJ	3,50	25,62	SP6
350	KOUPELNA	2,40	2,35	SP5
351	WC	2,40	1,41	SP5
352	ZÁDVEŘÍ	2,40	2,86	SP6
353	ZÁDVEŘÍ	2,40	2,86	SP6
354	WC	2,40	1,41	SP5
355	KOUPELNA	2,40	2,43	SP5
356	OBÝVACÍ POKOJ	3,50	25,44	SP6
357	OBÝVACÍ POKOJ	3,50	20,52	SP6
358	ZÁDVEŘÍ	2,40	3,20	SP6
359	KOUPELNA	2,40	3,73	SP5
360	KOUPELNA	2,40	1,86	SP5
361	WC	2,40	1,65	SP5
362	ZÁDVEŘÍ	2,40	2,98	SP6
363	OBÝVACÍ POKOJ	3,50	13,13	SP6
364	LOŽNICE	3,50	9,92	SP6
365	ZÁDVEŘÍ	2,40	3,75	SP6
366	WC	2,40	1,62	SP5
367	KOUPELNA	2,40	2,12	SP5
368	OBÝVACÍ POKOJ	3,50	26,17	SP6
369	BALKON	****	9,14	****
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:			586,76	

Místnost	Název místnosti	Světla v.(m)	Plocha (m2)	Skladba podlahy
	4.NP			
105	EVAKUAČNÍ VÝTAH	15,60	4,13	*****
107	OSOBNÍ VÝTAH	17,43	1,80	*****
401	SCHODIŠTĚ	*****	13,33	SP7
402	CHODBA	2,40	22,58	SP8
403	CHODBA	2,40	56,45	SP8
404	CHODBA	2,40	12,44	SP8
405	SCHODIŠTĚ	*****	11,08	SP7
406	TECHNICKÁ MÍSTNOST	2,40	10,86	SP7

407	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	2,40	1,35	SP7
409	CHODBA	2,40	18,95	SP9
410	OCHLAZOVACÍ PROSTOR	2,40	21,43	SP9
411	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	2,40	2,82	SP9
412	TECHNICKÁ MÍSTNOST	2,40	2,25	SP9
413	PARNÍ SAUNA	2,20	17,70	SP9
414	ODPOČÍVÁRNA	*****	57,53	SP9
415a	CHODBA	2,40	9,84	SP9
415b	CHODBA	2,40	20,89	SP9
416	TECHNOLOGIE VÍŘIVKY	2,40	5,12	SP9
417	VÍŘIVKA	2,60	20,91	SP9
418	SPRCHY ŽENY	2,40	6,65	SP9
419	WC ŽENY	2,40	1,86	SP9
420	WC MUŽI	2,40	1,86	SP9
421	SPRCHY MUŽI	2,40	6,65	SP9
422	WC ŽENY	2,40	1,35	SP9
423	WC ŽENY	2,40	1,35	SP9
424	WC PERSONÁL	2,40	1,50	SP9
425	WC MUŽI	2,40	1,35	SP9
426	WC MUŽI	2,40	1,35	SP9
427	ŠATNA ŽENY	2,40	10,80	SP9
428	ŠATNA MUŽI	2,40	10,80	SP9
429	VSTUP WELLNESS	2,60	29,29	SP8
430	RECEPCE WELLNESS	2,60	6,77	SP8
431	SKLAD RECEPCE	2,40	2,57	SP9
432	SKLAD	2,40	2,26	SP7
433	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,12	SP8
434	WC	2,40	1,34	SP7
435	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
436	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,77	SP8
437	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
438	WC	2,40	1,34	SP7
439	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,17	SP8
440	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,84	SP8
441	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,17	SP8
442	WC	2,40	1,34	SP7
443	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
444	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,84	SP8
445	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
446	WC	2,40	1,34	SP7
447	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,07	SP8
448	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,84	SP8
449	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,17	SP8
450	WC	2,40	1,34	SP7
451	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
452	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,84	SP8
453	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
454	WC	2,40	1,34	SP7
455	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,17	SP8
456	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,84	SP8
457	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,16	SP8
458	WC	2,40	1,28	SP7
459	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
460	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,64	SP8
461	KOUPELNA	2,40	3,78	SP7

462	WC	2,40	1,62	SP7
463	ZÁDVEŘÍ	2,40	3,50	SP8
464	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	18,03	SP8
465	BALKON	*****	9,15	*****
466	BALKON	*****	5,18	*****
467	BALKON	*****	5,18	*****
468	BALKON	*****	5,18	*****
469	BALKON	*****	5,18	*****
470	BALKON	*****	5,18	*****
471	BALKON	*****	5,18	*****
472	BALKON	*****	5,18	*****
473	BALKON	*****	5,18	*****
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:			656,34	

Místnost	Název místnosti	Světlá v.(m)	Plocha (m2)	Skladba podlahy
5.NP				
105	EVAKUAČNÍ VÝTAH	16,60	4,13	****
107	OSOBNÍ VÝTAH	17,43	1,80	****
401	SCHODIŠTĚ	****	14,28	SP7
405	SCHODIŠTĚ	****	11,91	SP7
501	CHODBA	2,40	25,14	SP8
502	CHODBA	2,40	66,46	SP8
503	CHODBA	2,40	14,03	SP8
504	TECHNICKÁ MÍSTNOST	2,40	12,76	SP7
505	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	2,40	1,43	SP7
506	WC	2,40	1,97	SP7
507	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,22	SP8
508	KOUPELNA	2,40	3,89	SP7
509	LOŽNICE	2,50	13,84	SP8
510	OBÝVACÍ POKOJ	2,50	14,55	SP8
512	KOUPELNA	2,40	5,24	SP7
513	ZÁDVEŘÍ	2,40	3,39	SP8
514	OBÝVACÍ POKOJ	2,50	14,79	SP8
515	ZÁDVEŘÍ	2,40	5,14	SP8
516	KOUPELNA	2,40	3,90	SP7
517	KOUPELNA	2,40	3,13	SP7
518	WC	2,40	1,72	SP7
519	OBÝVACÍ POKOJ	2,50	12,91	SP8
520	LOŽNICE	2,50	13,59	SP8
521	ODPOČÍVÁRNA	****	41,14	SP7
522	WC	2,40	1,40	SP7
523	KOUPELNA	2,40	3,13	SP7
524	KOUPELNA	2,40	3,67	SP7
525	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,56	SP8
526	LOŽNICE	2,50	13,55	SP8
527	OBÝVACÍ POKOJ	2,50	11,64	SP8
528	ZÁDVEŘÍ	2,40	3,14	SP8
529	KOUPELNA	2,40	3,60	SP7
530	KOUPELNA	2,40	3,13	SP7
531	WC	2,40	1,31	SP7
532	OBÝVACÍ POKOJ	2,50	11,51	SP8
533	LOŽNICE	2,50	11,11	SP8
534	WC	2,40	1,78	SP7
535	KOUPELNA	2,40	4,93	SP7
536	ZÁDVEŘÍ	2,40	3,61	SP8
537	WC	2,40	3,39	SP7

538	KOUPELNA	2,40	3,36	SP7
539	LOŽNICE	2,50	14,17	SP8
540	OBÝVACÍ POKOJ + KK	2,50	29,95	SP8
541	SKLAD	2,40	2,45	SP7
542	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,12	SP8
543	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
543	WC	2,40	1,34	SP7
545	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,85	SP8
546	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
547	WC	2,40	1,34	SP7
548	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,17	SP8
549	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,93	SP8
550	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,17	SP8
551	WC	2,40	1,34	SP7
552	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
553	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,93	SP8
554	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
555	WC	2,40	1,34	SP7
556	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,07	SP8
557	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,93	SP8
558	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,17	SP8
559	WC	2,40	1,34	SP7
560	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
561	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,93	SP8
562	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
563	WC	2,40	1,34	SP7
564	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,17	SP8
565	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,93	SP8
566	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,16	SP8
567	WC	2,40	1,28	SP7
568	KOUPELNA	2,40	3,57	SP7
569	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	16,72	SP8
570	KOUPELNA	2,40	3,78	SP7
571	WC	2,40	1,62	SP7
572	ZÁDVEŘÍ	2,40	4,00	SP8
573	OBÝVACÍ POKOJ	2,60	18,88	SP8
574	BALKON	****	9,15	****
575	BALKON	****	5,18	****
576	BALKON	****	5,18	****
577	BALKON	****	5,18	****
578	BALKON	****	5,18	****
579	BALKON	****	5,18	****
580	BALKON	****	5,18	****
581	BALKON	****	5,18	****
582	BALKON	****	5,18	****
PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM:			681,17	

Podlaží	Název
1.PP dvorní objekt (BUDOVA B)	garáže, technické místnosti
1.NP dvorní objekt (BUDOVA B)	garáže technické místnosti
1.NP uliční objekt (BUDOVA A)	recepce, hala, snídaně, vjezd
2.NP uliční objekt (BUDOVA A)	restaurace, kuchyně
3.NP uliční objekt (BUDOVA A)	hotel
4.NP uliční objekt (BUDOVA A)	hotel, wellness

5.NP uliční objekt (BUDOVA A) hotel

Provozní členění

Hlavní vstupy do objektu jsou z ulice náměstí 28. října, z této strany je rovněž i vjezd a výjezd do/ z garáží. Hlavní vstupy vedou do jednotlivých vstupních hal, ze kterých se dále větví na schodiškové prostory a k výtahům.

1.PP a 1.NP ve dvorní části slouží především parkování. K přesunu vozidel mezi 1.NP/ 1.PP slouží autovýtahy. Podzemní podlaží uliční budovy tvoří převážně technické místnosti a sklady.

V 1.PP uliční části jsou technické prostory. V 1.NP uliční části se nachází restaurace s barem a recepcí. V 2.NP se nachází restaurace, kuchyně, zázemí a varna minipivovaru.

Ve vyšších podlažích (3.-5.NP) se nachází hotelové ubytovací prostory, které jsou doplněny o wellness provoz v 4.NP a v mansardě.

Wellness

Vybavení wellness spočívá v umístění sauny parní a finské, ochlazovny, vířivky, odpočívárny a hygienického zázemí se šatnami. Wellness slouží pouze pro potřeby hotelu a jeho hostů. Parní a finská sauna je provedena jako dodávka celé sauny včetně technologií od dodavatele, tak aby splňovala podmínky tepelné izolace, parotěsné zábrany, bezpečnosti, hygieny a další požadavky. Podlahy šaten a komunikací v prostorách wellness mají protiskluzovou úpravu dlažby. Spádování odvodňovaných ploch je provedeno dle dostatečného spádu k odvodňovacímu systému. Veškeré kouty a rohy jsou zaobleny. Parní sauna je pro 5 hostů, finská pro 7 hostů a vířivka pro 5 osob. Kapacita šaten pro sauny a vířivku je 17 míst pro muže a 17 míst pro ženy. Odpočívárna je navržena pro celkově 26 hostů. Odpočívárna je vybavena samoobslužným odběrným místem na pitnou vodu pro hosty wellness.

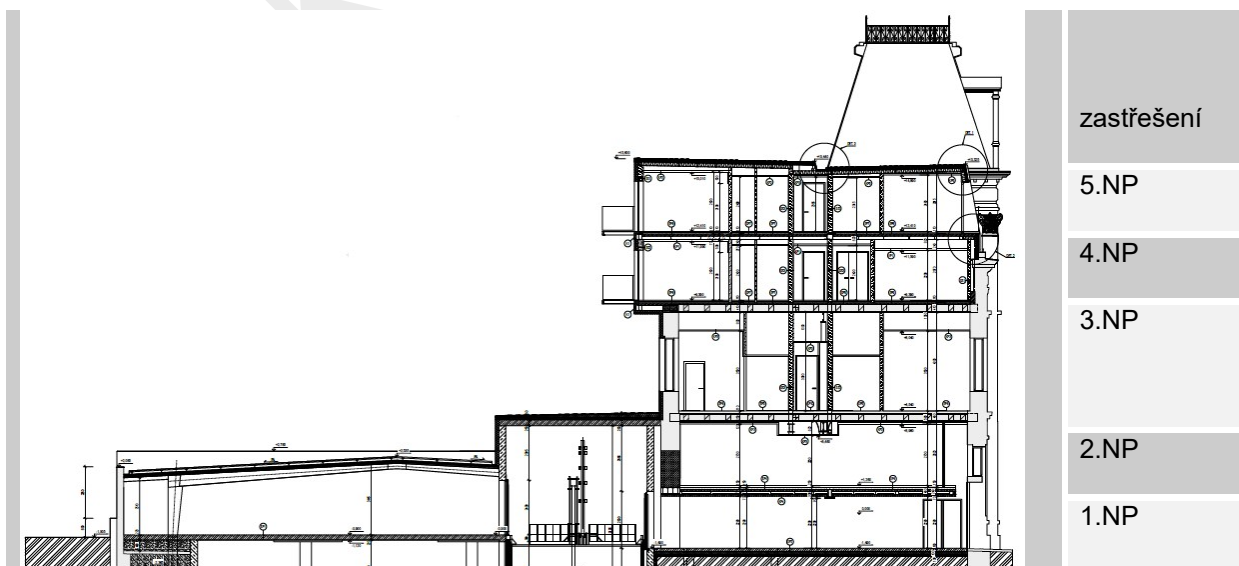
Recepce, která se nachází v místnosti č. 430 slouží k registraci návštěvníků a pro případné občerstvení pomocí balených nápojů. Čisté prádlo je umístěno v chodbě wellness před vstupem do šaten a je dostupné samoobslužně pro hosty wellness. V chodbě jsou rovněž umístěny koše na odložení špinavého prádla, které bude obsluhou wellness odváženo dvěma pro zaměstnance směrem k místnosti č. 406 se shozem na prádlo vedoucím do 3.NP odkud bude špinavé prádlo odváženo výtahem do 1.NP a následně předáno příslušné organizaci k vyčištění.

Ochlazování bude prováděno pouze formou sprch a věder.

V místnosti č. 412 je umístěna technologie pro parní saunu a v místnosti č 416 je umístěna technologie pro vířivku.

Stavebně – technické a konstrukční řešení

Realizovaný objekt má půdorysný tvar obdélníku s rozměry základny v úrovni 1.NP 42,14 x 22,27m. Celkově se jedná o budovu s 5 nadzemními podlažími, přičemž uliční podlaží 1.PP-3.NP mají půdorysný rozměr cca 51,30 x 14,30m, uliční podlaží 4.-5.NP mají půdorysný rozměr cca 51,30 x 15,30m. Na severní straně je k budově přisazen objem dvoupodlažních garáží (1.PP+1.NP), který má půdorysný lichoběžníkový tvar se středními délkami 43,50 x 24,00m.



1.PP

řez B-B', zdroj: e-finance

Konstrukce, vybavení	
1. Základy vč. zemních prací	Objekt je založen na zděných základových pasech. Ocelové sloupy nesoucí garáž jsou založeny na betonových základových patkách. Ocelové vnitřní sloupy podepírající nástavbu jsou založeny na železobetonových patkách podchycených mikropilotami.
2. Svislé konstrukce, obvodový plášť	Objekt je proveden jako stěnový nosný systém z cihel plných pálených na vápenocementovou maltu se středovými ocelovými sloupy. Nosný systém garáže jsou ocelové sloupy chráněné betonovým opláštěním. Nosné stěny podzemního patra garáže včetně vodorovných konstrukcí jsou založeny na systému bílé vany (vodonepropustné betonové konstrukce). Nová konstrukce nástavby bude provedena na ocelových sloupech. Ocelové sloupy obvodové budou uloženy na ztužení umístěném na stávajících obvodových stěnách. Vnitřní sloupy procházejí stávajícím objektem až do základových konstrukcí a přikotveny na železobetonové patky. Sloupy jsou spojeny do rámu se stropní konstrukcí. Pro zazdívání stávajících otvorů byly použity CPP na MVC a pro vyzdění nových stěn byly použity pórobetonové tvárnice na tenkovrstvou maltu. V 5.NP jsou stávající štítové stěny a stěny v oblasti schodišť dozděny z keramických tvárníc Helluz P15 a doplněny železobetonovým ztužujícím věncem.
2a. Vnitřní příčky	Stávající nenosné stěny jsou tvořeny jako zděné z CPP. Nové nenosné stěny jsou tvořeny systémem z SDK desek kotvených na roštu z ocelového plechu.
3. Stropy	Stávající stropní konstrukce v nižších podlažích jsou železobetonové či skládané HURDIS do ocelových nosníků typu I, v horních podlažích jsou stropní konstrukce řešeny jako dřevěné trámové, vložené do ocelových nosníků. V objektu se instalovány podhledy ze sádkartonových desek a kazetové podhledy zavěšené na ocelových profilech. Stávající strop nad 3.NP je doplněn železobetonovou hřebíkovou deskou tl. 60 mm, která je spřažena se stávajícími dřevěnými stropními trámy. Nové vodorovné konstrukce stropů jsou ocelobetonové. Jejich kombinace je tvořena hlavním nosným profilem spojeným do rámu se svislou nosnou konstrukcí. Mezi tyto rámy jsou vloženy ocelové nosníky a trapézové plechy s betonovou deskou. Strop nad garážemi nesou ocelové průvlaky a je tvořen trapézovými plechy a betonovou deskou s izolací.
4. Krov, střecha	Nosná konstrukce nástavby (krov) je navržena jako ocelobetonová nosná konstrukce, tvořená příčnými ocelovými rámy osově po cca 4,70 – 5,00 m. Ocelová nosná konstrukce nástavby je doplněna o prostorové ztužení objektu. Objekt je zastřešen jednoplášťovou střechou z PUR panelů s tloušťkou jádra 100 mm uložených na ocelové konstrukci krovu. Tepelná izolace je doplněna stříkanou PUR pěnou mezi rámy ocelové konstrukce střechy. Hydroizolační souvrství střešní konstrukce je tvořena PVC fólií natavenou na PUR panelech. Hromadná garáž je zastřešena zateplenou plochou střechou z ocelových profilů, průvlaků a trapézového plechu.
5. Krytiny střech	Ploché střechy nad uliční částí – PE folie, věžička - oplechování, plochá střecha nad garážemi – plechová krytina.
6. Klempířské konstrukce	Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu nebo plechu poplastovaného. Na uliční části objektu jsou klempířské prvky z měděného plechu.
7. Úprava vnitřních povrchů	V místnostech jsou stěny omítnuty štukovou omítkou s malbou. Malby a nátěry v interiéru budou provedeny barevným řešením.
8. Úprava vnějších povrchů	V exteriéru je na kontaktním zateplovacím systému ETICS použit bílý nátěr.
9. Vnitřní obklady, dlažby	Vnitřní obklady v místnostech hygienického zázemí a úklidových místnostech jsou z keramického obkladu.
10. Schody	Na výšku přes celou budovu prochází dvě dvouramenná železobetonová schodiště
11. Dveře	Hlavní vchodové dveře jsou dřevěné s prosklením. Interiérové dveře jsou řešeny v rámci apartmánů jako dřevěné v obložkových zárubních. Ve wellness jsou dveře prosklené v rámové

	hliníkové zárubni.
11a. Sociální zařízení - vybavení	Na WC jsou závěsné mísy, geberit, umývadla, sprchové zástěny, sprchové kouty, pisoáry, přebalovací stůl, WC pro invalidy, předměty TZB, drobné zařizovací předměty, v apartmánech rovněž jsou umístěny vany a sprchové kouty.
12. Vrata	Vjezd do objektu je zajištěn pomocí výsuvných sekčních garážových vrat. Mezi prostorem garáží a vjezdu do garáže se nachází dvoukřídlá ocelová otevíravá vrata.
13. Okna	Okna na stávajícím objektu jsou řešena jako dřevěná kastlová (2 x 1 sklo). Nové výplně otvorů v obvodových stěnách jsou dřevěné s izolačním trojsklem s povrchovou úpravou antracit.
14. Povrchy podlah	Nášlapné vrstvy podlah jsou z keramické dlažby a koberců. Všechny podlahové krytiny nacházející se v prostorech chráněných únikových cest (CHCÚ) splňují protipožární klasifikaci nejméně CFL-S1.
15. Vytápění objektu	Vytápění je řešeno pomocí výměňkové stanice s napojením centrálního parovodu. Ve stávající části objektu jsou umístěny radiátory či podlahové topení. V nově vzniklých podlažích nástavbou je instalováno podlahové vytápění.
16. Elektroinstalace	Objekt je napojen na straně VN a je opatřen vlastní rozvodnou VN a transformátorem VN/NN. Z hlavního rozvaděče, který je umístěn v 1.NP, pak jsou napojeny podružné rozvaděče v 1.NP a hlavní patrové rozvaděče.
16a. Trafostanice	K objektu je zbudována nová přípojka VN, mezi rozvaděč VN a NN je instalován transformátor 630 kVA, který bude sloužit k přeměně střídavého napětí. Trafostanice je umístěna v 1.PP (garáže)
17. Bleskosvod	Aktivní bleskosvod, jímací soustava, uzemnění kovových částí.
18. Vnitřní vodovod	Zásobování vodou je stávající přípojkou a vývody v objektu, plastové rozvody pitné i požární vody.
19. Vnitřní kanalizace	Vybudování 1.PP došlo ke změně – změna trasy a obnova stávající dešťové kanalizace, svedení dešťových vod do prostoru vjezdu garáží. Rovněž odkanalizování je řešeno do stávající kanalizační přípojky. Obecně ale napojení na inženýrské a technické sítě zůstalo v původní trase. Odvodnění objektu je provedeno soustavou vnitřní oddílné kanalizace. Samostatně jsou odváděny splaškové odpadní vody a dešťové odpadní vody. Pro odvedení splaškových odpadních vod a odvodnění podlah strojoven slouží soustava splaškové kanalizace; odvedení splaškových a tukových vod z hotelu je řešeno do stávající ČOV.
19 a LLK	lapač lehkých kapalin
20. Vnitřní plynovod	není
21. Ohřev teplé vody	Pro přípravu teplé vody je v 1.PP umístěn zásobník typ ACV Jumbo o objemu 1000 l.
22. Vybavení kuchyní	Bar - výčep, sporák, dřez, umyvadlo, chladicí podstolové lednice a mraznička, myčka, výrobník ledu, kávovar, snídaňová místnost – konvektomat, termosy na teplé nápoje, chafingy na teplá jídla, chladicí nabídkový stůl na zeleninu a saláty, prosklené chladicí skříně na nápoje, pokladna, kuchyně – kompletní gastroprovoz pro profesionální hotelové stravování, s možností výroby vakuované stravy.
23. Vnitřní hygienická vybavení	Sociální zařízení ve veřejných prostorech a v prostorech pro personál – klasické a nadstandardní vybavení WC mísami, geberit, keramická umývadla, sprchové boxy, bidety, pisoáry, sociální zařízení v ubytovacích prostorech – nadstandardní vybavení WC mísami, geberit, keramická umývadla, sprchové boxy, vany.
24. Výtahy	Druhou hlavní komunikační cestou jsou dva výtahy, z nichž jeden zároveň plní funkci evakuačního výtahu. Osobní výtah bude instalován do stávající zděné šachty, která je nadezděna v rámci 5.NP. Evakuační výtah je instalován do nové železobetonové šachty. Oba výtahy překonávají výškově všechna podlaží. Nákladní výtah bude na úrovni 1.NP mezi průjezdy do garáží a bude sloužit k zásobování kuchyně ve 2.NP. Autovýtahy budou instalovány do nových železobetonových šachet umístěných v prostoru garáží. Šachty výškově vyčnívají nad stávající střechu garáží. Autovýtahy budou sloužit k vertikálnímu přemístění vozidel mezi 1.PP a 1.NP garáží.
25. Ostatní – SHZ	viz samostatný projekt

(samozhášecí zařízení)	
25. a Ostatní – EPS (elektrická požární signalizace)	viz samostatný projekt
25.c VZT (vzduchotechnika, klimatizace, chlazení)	Vzduchotechnika je v objektu řešena vzduchotechnickými jednotkami v místnostech s vývodem nad střechu (převážně se jedná o nucené větrání). Na střeše objektu budou rovněž umístěny kondenzační jednotky chladicího systému.
26. Jiné	SLP - objekt hotelu je napojen na stávající slaboproudé systémy. Jedná se kabelové rozvody pro telefony (TLF), poplachový zabezpečovací a tísňový systém (PZTS, EPS, EZS, CCTV), společnou televizní anténu (STA) a optický kabelový rozvod pro datové služby.
Jiné (Technologie kuchyně)	Zařízení kuchyní bude instalováno dle návrhu specialisty. Kuchyně v 1.NP bude sloužit jako varna a výdejna jídla pro hosty restaurace. Kuchyně ve 2.NP bude sloužit jako přípravná pro spodní kuchyni.
Jiné (Technologie minipivovaru)	minipivovar bude obsahovat několik částí provozů : a) varna je umístěna v prostoru restaurace, b) technická místnost bude vybavena nádrží na studenou a horkou vodu, myčkou KEG sudů, plničkou lahví, generátorem dusíku a chladicí jednotkou. c) místnost s kvasnou kádí, d) sklad tanků na pivo e) místnost se sanitační stanicí, f) sklad sladu se šrotovnou, g) místnost pro generátor páry a rozdělovač páry, h) sklad na KEG sudy.
Jiné (Nabíjecí stanice pro elektromobily)	V prostoru garáží jsou umístěny 3x zdvojená nabíjecí stanice (pro dvě vozidla současně) a jedna rychlonabíjecí stanice (až pro čtyři vozidla).
Jiné (Vybavení wellness (vířivka, sauna parní, sauna finská))	Prostory wellness budou vybaveny technickým zařízením vířivé vany, finskou saunou a parní saunou.

Stavebně-technický stav, stáří:

Původní uliční objekt byl vybudován v letech 1884-1886, dvorní garážový objekt byl vybudován asi v 80. letech. Současný objekt prošel komplexní rekonstrukcí a modernizací, došlo ke statickému zajištění nebo obnově svislých nosných a vodorovných nosných konstrukcí, došlo k úplné obnově původního dřevěného krovu za krov kovový. Objekt jako celek je posuzován jako novostavba, stavebně-technický stav výborný, nadstandardní. Stavebními pracemi došlo k prodloužení celkové předpokládané životnosti na dalších 100 let. Stáří je z toho důvodu uvažováno : 2020 – 2023= 3 roky.

Stavební prostředí:

Stavba se nachází mimo záplavové území. Oblast kolem stavby není zatížena sesuvy půdy. V dané lokalitě se nevyskytuje seizmická aktivita. Stavba se nenachází na poddolovaném území. V blízkosti je situována štola bývalého potoka Ponávka, není aktivní, potok byl v 80.letech přetrasován do oblasti pod sídliště Lesná.

Napojení na trasy technické infrastruktury:

Objekt je napojen na stávající technickou infrastrukturu, která je realizována v ulici nám. 28.října:

- přípojka vodovodu je napojena na stávající veřejný vodovodní řad,
- plynová přípojka - není,
- kanalizační přípojky řeší odvedení dešťových, splaškových a tuků zbavených vod do veřejných kanalizačních stok,
- přípojka VN a NN – jsou vybudovány nové kabelové přívody VN do trafostanice; nová trafostanice je situována v 1.PP objektu,
- teplovodní přípojka – objekt je napojen na městský teplotní rozvod,
- slaboproudé rozvody jsou napojeny na stávající veřejné elektronické komunikační systémy, interní slaboproudé rozvody jsou vedeny z vlastních ústředen.

Napojení na pozemní komunikace a plochy:

Objekt hotelu se nachází přímo na stavební čáře ulice nám.28.října, objekt je od městské komunikace oddělen pouze chodníkem pro pěší, v šíři cca 4,00 m. Přístup k objektu je přes pozemek parc.č.3817, ve vlastnictví ČR – ÚZSVM, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2.

Příjezd k hotelu:

Pozemní doprava - automobilem

Od Prahy nebo od Olomouce:

Z dálnice D1/E50/E65 sjedete na výjezdu Exit 196 (Brno-Centrum), který Vás přivede na ulici Kaštanovou. Dále viz „Od Bratislavy“

Od Bratislavy:

Dálnice D2/E 65 Vás přivede přímo na ulici Kaštanovou. Pojedete cca. 6 km pořád rovně (ulice Kaštanová, Hněvkovského, Svatopetrská, Plotní, Dornych, Koliště). Z Koliště odbočíte doprava na Cejl. Dále viz „Z centra města“

Od Vídně:

Po rychlostní komunikaci E461/R52 jedte směr centrum po ulici Heršpické.

Vpravo minete Hornbach a kancelářské centrum Spielberg. Na konci ul. Heršpické se dáte doprava na ulici Opuštěnou a budete se držet v levém pruhu. Na světelné křižovatce po podjetí viaduktu se dáte doleva po ul. Uhelné. Na světelné křižovatce na konci Uhelné doprava na ul. Úzkou a opět se budete držet vlevo. Na světelné křižovatce na konci Úzké zatočíte doleva na ulici Dornych. Zde budete pokračovat rovně, přejedete tramvajové koleje a minete ulici Křenovou a přijedete na Koliště. Na další světelné křižovatce odbočíte doprava na ulici Milady Horákové

Z centra města:

Po ulici Milady Horákové, na prvním semaforu odbočíte vlevo. Ulice Drobného/ nám. 28.října je kolmá ulice na ul. Milady Horákové/ Merhautova. Hotel je třetí objekt vpravo. Na chvilkové odstavení vozidla je možno využít zpevněnou plochu chodníku. Po přihlášení na recepci je možno vjet vraty do dvorního objektu a odstavit vozidlo.

Místní doprava – městská hromadná doprava

Tramvajemi MHD č.3,5,9 a autobusy MHD N92,N93 – zastávka Nám.28.října.

Průřez fotodokumentací:

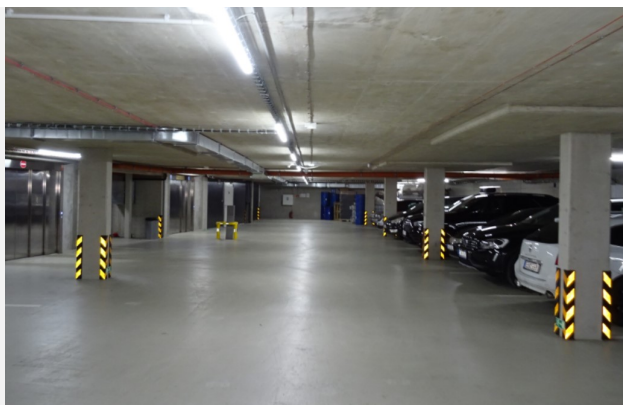
Fotodokumentace



Pohled celkový z nám 28.října



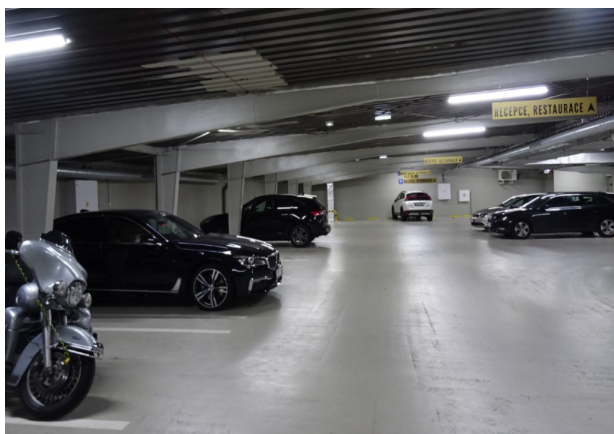
Pohled z terasy 5.NP



Pohled na Parking 2



Autovýtah



Parking 1. NP



Pohled do restaurace 1.NP



Recepce



Apartmán č.3



Koupelna v apartmánu č.3



Sociální zařízení



Ložnice



Obyvací pokoj – Apartmán č.501

Wellness 4.NP
zdroj: vlastní

Recepce Wellness

3.8.2 Objekty - venkovní úpravy, inženýrské stavby

Výčet ostatních staveb v areálu :

Ozn.	Název objektu a jeho využití
1.	Přípojka elektro
2.	Přípojka vodovodní
3.	Přípojka kanalizace

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

3.8.3 Pozemky

A) Základní popis oceňovaného pozemku

Jedná se o pozemek rovinný, vytváří nepravidelný tvar, blízký lichoběžníku, pozemek je v druhu pozemků veden jako zastavěná plocha a nádvoří, parc.č.3811, má výměru 1976m² a nachází se v k.ú. Černá Pole.

Pozemek je celý kompletně zastavěn hotelem eFi SPA Hotel a jeho garážovým blokem.

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
Parc.č.3811		



Jedná se o pozemek nepravidelného lichoběžníkového tvaru o celkové výměře 1 976 m², -zastavěná plocha a nádvoří -podle Územního plánu města Brna je pozemek veden v ploše obytné

Pozemky zapsané na LV č. 1712

Parc.č.	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Poznámka
3811	1 976	zastavěná plocha a nádvoří	památková ochrana
Celkem	1 976		

Zatřídění majetku pro účely ocenění

Pro potřeby tohoto ocenění bude pozemek oceněn pomocí metody porovnání obchodovatelných cen (metoda tržní komparace). Pozemek se nachází v části katastrálního území Černá Pole. Na pozemku vážně omezení vlastnického práva - zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení a věcné břemeno. Pozemek bude oceněn jako stavební pozemek.

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

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

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

PRŮZKUM ARTN

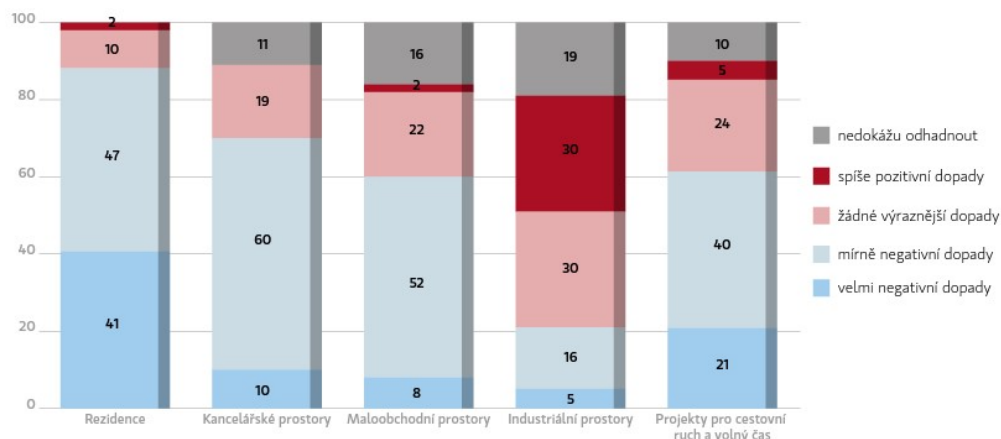
Jako každý rok i letos ARTN provedla při přípravě Trend Reportu průzkum trhu mezi panelem respondentů. Letošní situaci v jednotlivých tržních segmentech realitního trhu formují především tato čtyři hlavní témata:

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

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

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

GRAF Dopady krize a přijatých opatření na realitní trh

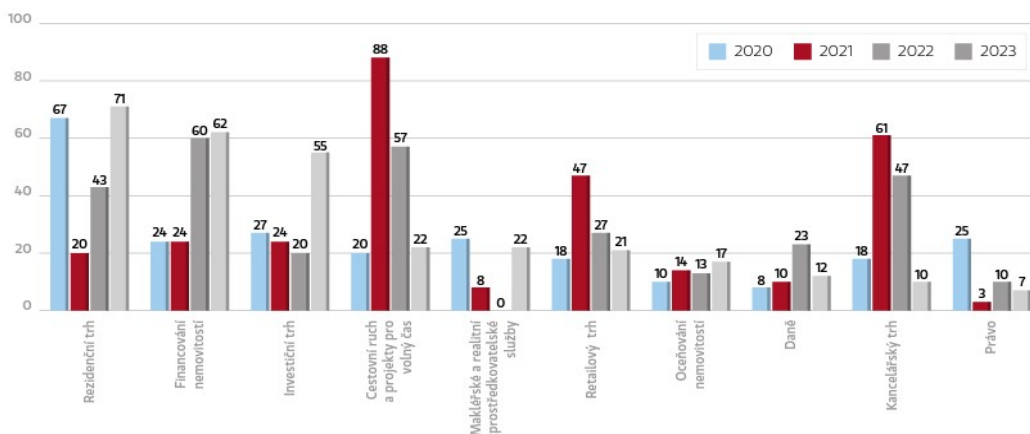


MAKROEKONOMICKÝ POHLED NA TRH

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

Dynamika stavu bankovních úvěrů soukromého sektoru v ČR v průběhu Loňského roku postupně zpomalovala, i když úvěrování sektoru nefinančních podniků dočasně zesílilo zejména v důsledku poskytování úvěrů firmám z oblasti energetiky. Citelný pokles dynamiky zaznamenal celkový objem 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

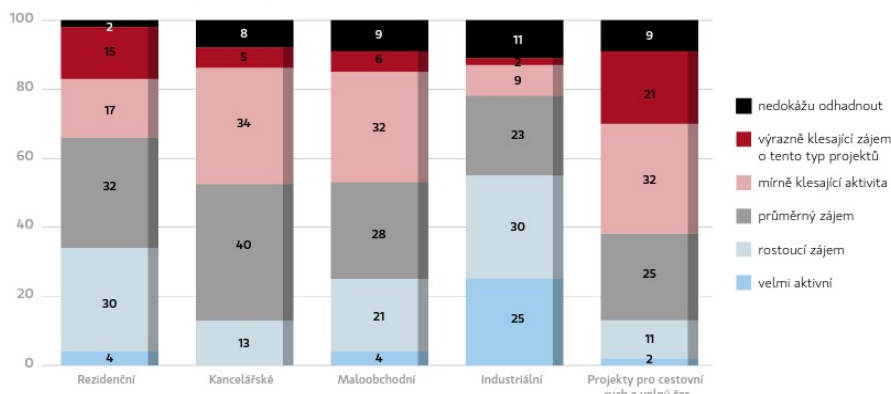
„Rok 2022 měl být pro investiční trh prvním povodovým rokem s velkými očekáváními, ale geopolitický vývoj a zejména pak blízkost války na Ukrajině vzbudila u mnohých potenciálních investorů obavy. Ty sice byly s postupující dobou trvání konfliktu mírně otupeny, ale i tak poptávku po koupi nemovitostí, 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 trofejních a prvotřídních investičních nemovitostí cenu drží,“ doplňuje Zdenka Klapalová.

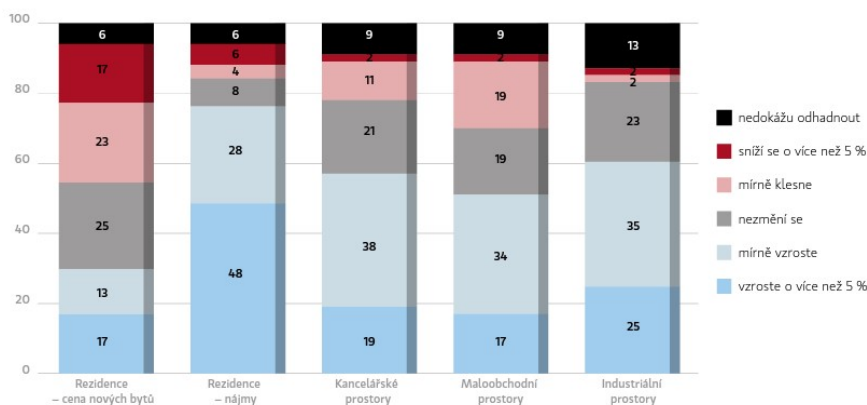
GRAF Atraktivita nemovitostí pro investory



TURBULENCE NA TRHU BYDLENÍ

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

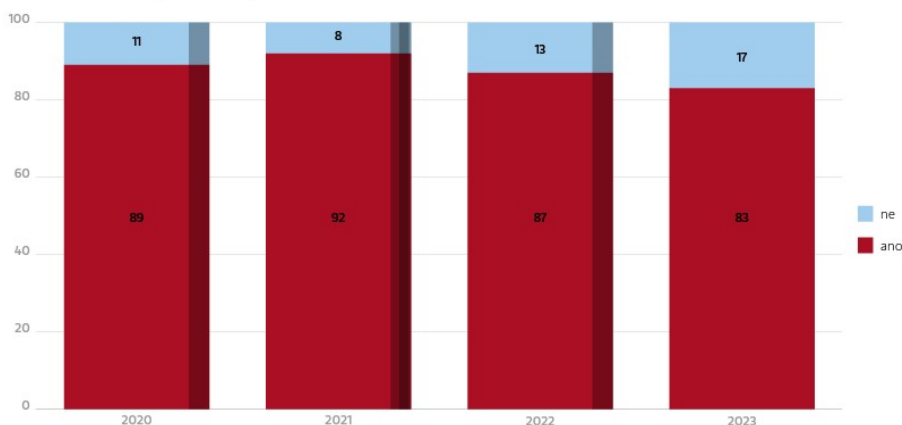
GRAF Předpokládaný vývoj nájemného



Další veličinou, která trh s bydlením v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině. Právě výše zmíněné události stojí za tím, že loňské prodeje dosáhly nejnižší hodnoty od roku 2011. „Nejvýraznějším problémem českého trhu je špatná legislativa a vysoká míra korupce na obcích, která omezuje počet projektů, jež se dostávají do prodeje. Tento problém bude přetrvávat, pokud se nepodaří prosadit funkční znění nového stavebního zákona. Tomu ale bohužel nyní nic 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. Developpeři 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 zpříšňování měnových politik. Na počátku letošního roku sice obavy ze silné recese začaly polevovat, nicméně výhledy 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

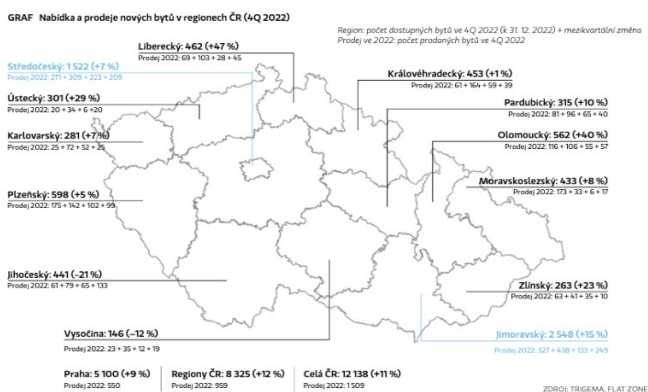
Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním povodivém roce 2021. Zatímco první polovina loňského roku byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který 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 se svou nabídkou pohybovaly v rozmezí 200-500 bytů. Totéž v jiném měřítku platilo i pro poptávku, které vévodil Jihomoravský a Středočeský kraj, následovaný s velkým odstupem krajem Plzeňským.

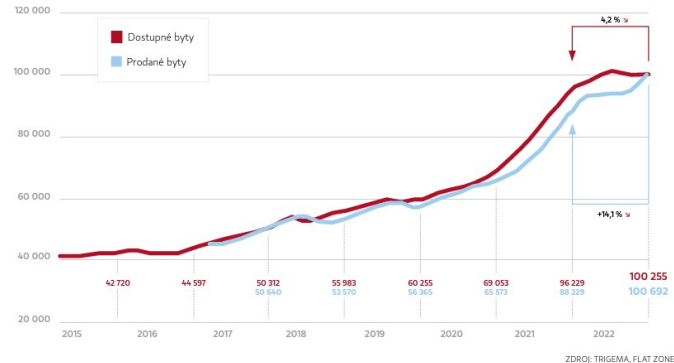
Ve roce 2022 nabídkové ceny nových bytů v regionech stouply meziročně o zhruba 4,2 % na 100 255 Kč/m². Prodejní ceny meziročně vzrostly o zhruba 7,7 % a v posledním čtvrtletí roku zůstaly na hodnotě 100 692 Kč/m².

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



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

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



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

KANCELÁŘSKÝ TRH

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

OBJEM PROSTOR A NOVÁ VÝSTAVBA

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

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

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

zdroj: TREND Report 2023

Výše uvedený text rozbor tržního prostředí uvádíme pouze pro informaci.

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

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

D. POSUDEK

OCENĚNÍ POZEMKU A STAVEB

D.1 PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

D.1.1 Popis postupu při analýze dat

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

D.1.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)

OCENĚNÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- pro nákladové ocenění použijeme pomocně postup výpočtu podle vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K_4 , K_5 (kde K_4 = koeficient vybavení stavby, K_5 = koeficient polohový), koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.)
- u budov a hal budou použity koeficienty K_1 , K_2 , K_3 (kde K_1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K_2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K_3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu); naopak u rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se tyto koeficienty nepoužijí,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994,
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Ocenění nákladovým přístupem

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Ocenění hlavní budovy (BUDOVA A)

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	$(51,34-3,20)*14,32+3,70*0,50+9,00*0,55+4,20*0,85$	=	699,73
1.NP	$51,34*14,32+3,70*0,5+9,00*0,55+7,55*0,85+(6,35+1,75)*11,02/2$	=	793,04
2.NP	$51,34*14,32+3,70*0,5+9,00*0,55+7,55*0,85+(6,35+3,40)*6,80/2$	=	781,56
3.NP	$51,34*14,32+3,70*0,5+9,00*0,55+7,55*0,85+(6,35+3,40)*6,80/2$	=	781,56
4.NP	$51,34*15,82+3,70*0,5+9,00*0,55+7,55*0,85+(6,35+3,40)*6,80/2$	=	858,57
5.NP	$51,34*15,82+3,70*0,5+9,00*0,55+7,55*0,85+(6,35+3,40)*6,80/2$	=	858,57

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Konstr. výška	Součin
---------	------------------------------------	---------------	--------

1.PP	699,73	2,90 m	2 029,22
1.NP	793,04	2,60 m	2 061,90
2.NP	781,56	2,95 m	2 305,60
3.NP	781,56	4,85 m	3 790,57
4.NP	858,57	3,02 m	2 592,88
5.NP	858,57	2,98 m	2 558,54
Součet	4773,03 m²		15 338,71

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $15\,338,71 / 4\,773,03 = 3,21$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $4\,773,03 / 6 = 795,51$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Základy	$((51,34-3,20)*14,32+3,70*0,50+9,00*0,55+4,20*0,85)*(1,00)*0,20$	=	139,95 m ³
1.PP	$((51,34-3,20)*14,32+3,70*0,50+9,00*0,55+4,20*0,85)*(2,90)$	=	2 029,23 m ³
1.NP	$(51,34*14,32+3,70*0,5+9,00*0,55+7,55*0,85+(6,35+1,75)*11,02/2)*(2,60)$	=	2 061,90 m ³
2.NP	$(51,34*14,32+3,70*0,5+9,00*0,55+7,55*0,85+(6,35+3,40)*6,80/2)*(2,95)$	=	2 305,59 m ³
3.NP	$(51,34*14,32+3,70*0,5+9,00*0,55+7,55*0,85+(6,35+3,40)*6,80/2)*(4,85)$	=	3 790,55 m ³
4.NP	$(51,34*15,82+3,70*0,5+9,00*0,55+7,55*0,85+(6,35+3,40)*6,80/2)*(3,02)$	=	2 592,87 m ³
5.NP	$(51,34*15,82+3,70*0,5+9,00*0,55+7,55*0,85+(6,35+3,40)*6,80/2)*(2,98)$	=	2 558,53 m ³
Zastřešení	$(1/3)*5,90*(9,94*8,03 + 2v(9,94*8,03*3,58*3,58) + 3,58*3,58)$	=	245,08 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Základy	PP	139,95 m ³
1.PP	PP	2 029,23 m ³
1.NP	NP	2 061,90 m ³
2.NP	NP	2 305,59 m ³
3.NP	NP	3 790,55 m ³
4.NP	NP	2 592,87 m ³
5.NP	NP	2 558,53 m ³
Zastřešení	Z	245,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		15 723,70 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kámen, beton, izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	70
2. Svislé konstrukce	litinové	S	10
2. Svislé konstrukce	zděné a sádkokartonové	S	20
3. Stropy	dřevěné trámové	S	80
3. Stropy	spřažené (kovové/betonové)	S	20
4. Krov, střecha	krov kovový svařovaný a šroubovaný	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech, PE folie	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný, pozink	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	N	100

10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	N	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická a teraco	S	100
15. Vytápění	ústřední dálkové s výměníkem	N	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová, měď, protipožární	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod aktivní	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové potrubí	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody, TČ	S	100
22. Vybavení kuchyní	viz samostatná konstrukce	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchy, vany, pisoáry, bidety	S	100
24. Výtahy	viz samostatná konstrukce	C	100
25. Ostatní	viz samostatná konstrukce	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vrata	garážová vrata, sekční	A	100
28. Gastro zařízení kuchyně	zařízení kuchyně v 1. a v 2.NP	A	100
29. Výtahy	2x osobní a 1x nákladní výtah	A	100
30. Sauna	finská a parní sauna	A	100
31. Vířivka	vířivka	A	100
32. Technologie	minipivovar	A	100
33. Trafostanice	trafostanice a rozvodna	A	100
34. Slaboproudé rozvody	slaboproudé rozvody, EZS, CCTV	A	100
35. Vzduchotechnická zařízení	klimatizace, větrání, chlazení	A	100
36. Slaboproudé rozvody, EPS, další pož.zařízení	slaboproudé rozvody, EPS	A	100
37. Kopule	kopule	A	100
38. Elektro	svítidla zikron	A	100
39. Měření a regulace	měření a regulace	A	100
40. Speciální zakládání	mikropiloty	A	100
41. TČ	2x tepelné čerpadla	A	100
42. Elektrodobíječky pro auta	elektro dobíjení pro os. automobily	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	70	1,00	10,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	10	1,00	1,50
2. Svislé konstrukce	S	15,00	20	1,00	3,00
3. Stropy	S	8,20	80	1,00	6,56
3. Stropy	S	8,20	20	1,00	1,64
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	N	3,10	100	1,54	4,77
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	N	3,80	100	1,54	5,85
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	N	4,90	100	1,54	7,55
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93

17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vrata	A	0,44	100	1,00	0,44
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$400\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 0,44$					
28. Gastro zařízení kuchyně	A	16,66	100	1,00	16,66
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$15\,000\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 16,66$					
29. Výtahy	A	5,33	100	1,00	5,33
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$4\,800\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 5,33$					
30. Sauna	A	1,46	100	1,00	1,46
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$1\,315\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 1,46$					
31. Vířivka	A	0,56	100	1,00	0,56
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$500\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 0,56$					
32. Technologie	A	18,32	100	1,00	18,32
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$16\,500\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 18,32$					
33. Trafostanice	A	1,54	100	1,00	1,54
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$1\,390\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 1,54$					
34. Slaboproudé rozvody	A	2,78	100	1,00	2,78
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$2\,500\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 2,78$					
35. Vzduchotechnická zařízení	A	14,22	100	1,00	14,22
36. Slaboproudé rozvody, EPS, další pož.zařízení	A	2,39	100	1,00	2,39
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$2\,150\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 2,39$					
37. Kopule	A	1,40	100	1,00	1,40
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$1\,260\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 1,40$					
38. Elektro	A	3,49	100	1,00	3,49
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$3\,140\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 3,49$					
39. Měření a regulace	A	2,50	100	1,00	2,50
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$2\,250\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 2,50$					
40. Speciální zakládání	A	10,74	100	1,00	10,74
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$9\,675\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 10,74$					
41. TČ	A	0,89	100	1,00	0,89
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$800\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 0,89$					
42. Elektronabíječky pro auta	A	0,17	100	1,00	0,17
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$150\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,0500 * 2,4200) = 0,17$					

Součet upravených objemových podílů	188,00
Koeficient vybavení K ₄ :	1,8800

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9283
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9542
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,8800
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	10 767,75
Plná cena: 15 723,70 m ³ * 10 767,75 Kč/m ³	=	169 308 870,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 97 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 100 = 3,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 3,0 % / 100)	*	0,970
Hlavní budova – věcná hodnota	=	164 229 604,56 Kč
Zaokrouhlo		164 230 000,00 Kč

1.2 Ocenění objektu garáží (BUDOVA B)

Popis je uveden jinde v posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	I. garáže
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	$((51,80+41,08)/2*(21,90+30,20)/2)-((8,10+7,70)/2*(41,08+44,50)/2)-(12,90*7,95)$	=	769,17
1.NP	$((51,80+41,08)/2*(21,90+30,20)/2)-(12,90*7,95)$	=	1 107,21

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	769,17 m ²	3,00 m	2 307,51
1.NP	1 107,21 m ²	3,60 m	3 985,96
Součet	1 876,38 m²		6 293,47

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 6 293,47 / 1 876,38 = 3,35 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 1 876,38 / 2 = 938,19 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP (garáže)	$((51,80+41,08)/2*(21,90+30,20)/2)-((8,10+7,70)/2*(41,08+44,50)/2)-(12,90*7,95)*(3,00)$	=	2 307,50 m ³
1.NP (garáže)	$((51,80+41,08)/2*(21,90+30,20)/2)-(12,90*7,95)*(3,60)$	=	3 985,95 m ³
1.NP (výtahy, chlazení)	$(12,90*7,95)*(9,45)$	=	969,14 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP (garáže)	NP	2 307,50 m ³
1.NP (garáže)	NP	3 985,95 m ³
1.NP (výtahy, chlazení)	NP	969,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 262,59 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky a pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelové I nosníky, obvodové zdivo cihlové	S	100
3. Stropy	chybí	S	100
4. Krov, střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	trapézové plechy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky, nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky, nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké, ocelové zárubně	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová, nivelační stěrka	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	220/380	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizování podlahy	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	lapol, vzduchotechnika	S	100
26. Autovýtahy	2x autovýtah	A	100
27. Parkovací systém	elektronický parkovací systém	A	100
28. Speciální zakládání	mikropiloty	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	9,20	100	1,00	9,20
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40

13. Okna	C	5,10	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,30	100	1,00	6,30
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,00	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	0,90	100	1,00	0,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	4,00	100	1,00	4,00
26. Autovýtahy	A	7,24	100	1,00	7,24
27. Parkovací systém	A	1,64	100	1,00	1,64
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$790\,000,00 / (7\,262,59 * 2\,124,- * 1,1320 * 0,9270 * 1,1358 * 1,0500 * 2,4890) = 1,64$					
28. Speciální zakládání	A	11,84	100	1,00	11,84
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$5\,690\,000,00 / (7\,262,59 * 2\,124,- * 1,1320 * 0,9270 * 1,1358 * 1,0500 * 2,4890) = 11,84$					
Součet upravených objemových podílů					109,82
Koeficient vybavení K_4 :					1,0982

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	2 124,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9270
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$:	*	1,1358
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0982
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 265,71
Plná cena: $7\,262,59\text{ m}^3 * 7\,265,71\text{ Kč/m}^3$	=	52 767 872,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 97 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 3 / 100 = 3,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 3,0\% / 100)$	*	0,970
Objekt garáží- věcná hodnota	=	51 184 836,61 Kč
Zaokrouhleno		51 184 800,00 Kč

Celkem objekt EFI SPA Hotel****

Hlavní budova	164 230 000,00 Kč
Objekt garáží	51 184 800,00 Kč
Celkem	215 414 800,00 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1 Ocenění ostatních staveb zjednodušeným způsobem

Jedná se zejména o přípojku vody, elektřiny, plynu, kanalizace a datová připojení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

Stanovená cena staveb 215 414 800,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb 215 414 800,00

3,00 % z ceny staveb * 0,0800

Ocenění ostatních staveb zjednodušeným způsobem = 6 462 400,00 Kč

– věcná hodnota

3. Hodnota pozemků

3.1 Pozemky

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

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

Ocenění:

Přehled srovnatelných pozemků:

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 (zahradka), 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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [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 (zahradka), 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.

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

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

**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 Ing.D.S., Ing.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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
3 500 000	702	4 985,75	1,81	9 024,21

Minimální jednotková porovnávací cena

9 024 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

9 989 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

11 830 Kč/m²

Zaokrouhlená jednotková porovnávací cena

10 000 Kč/m²

Druh pozemku LV č. 1712	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří		1 976	10 000,00	19 760 000
Celková výměra pozemků		1 976		19 760 000

Pozemek zapsaný na LV č. 1712, k.ú. Černá Pole, obec Brno, hodnota činí celkem 19 760 000,- Kč

D.1.3 Výsledky analýzy dat

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

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Ocenění uliční části hotelu (Budova A), zaokr. 164 230 000,00 Kč,-

1.2. Ocenění dvorní části (Budova B), zaokr. 51 184 800,00 Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **215 414 800,- Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění ostatních staveb zjednodušeným způsobem **6 462 400,- Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky zapsaných na LV č. 1712 k.ú. Černá Pole **19 760 000,- Kč**

Věcná hodnota celkem, zaokr. **241 637 200,- Kč**

Zdůvodnění stanovené nákladové hodnoty:

Oceňovaný zájmový majetek je ve vlastnictví společnosti e- Finance EU, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno a nachází se v k.ú. Černá Pole, okres Brno-město. Pozemek parc.č. 3811 leží defacto v širším středu města Brna.

Výpočet opotřebení byl proveden z těchto důvodů pomocí analytické metody. Majetek (stavby) je ve velmi dobrém technickém stavu a je udržovaný a ekonomicky velmi výnosný. Způsob stanovení nákladové (věcné) hodnoty odpovídá obvyklým postupům a výsledek je reálný.

S ohledem na současnou turbulenci cen na nemovitostním trhu a s ohledem na obvyklé ceny pozemků, stanovujeme jednotkovou cenu pozemků ve výši 10 000,-Kč/m², index nárůstu cen je uveden ve výši 3% meziročně (z dlouhodobého hlediska v podstatě koresponduje s poklesem/ růstem HDP v posledních letech).

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

D.2 PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

D.2.1 Popis postupu při analýze dat

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

D.2.2 Ocenění Metodou výnosovou

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

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

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

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

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

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

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

Názvoslovní

Úroková míra
též *úroková sazba,*
míra kapitalizace

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

Úroková sazba setinná

i (bezrozměrná) p.a. (ročně)

$$i = \frac{u}{100}$$

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

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

Příjem z nemovité věci je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajimatelných prostor nemovité věci včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronajatých. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se dokladují nájemními smlouvami. V odborném posudku se uvedou jednotlivě výměry všech pronajimatelných místností podle druhů a jejich součty po jednotlivých podlažích.

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

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

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

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

resp. pro setinnou úrokovou míru

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

Konstantní zisk po určité době, bez prodeje na konci

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

Výnosová hodnota

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

Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovité věci, daň z nemovité věci, pojištění ap.

Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota C_v vypočte podle vzorce:

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

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

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

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

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

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

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

Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitých věcí

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

Pojištění stavby

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

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

Opravy a údržba

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

Správa nemovité věci

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

Je nutno například provádět:

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

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

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

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

Amortizace – neužije se v tomto posudku

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

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

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

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

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

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

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

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

q ... úročitele ($q = 1 + i$)

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

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

Stanovení kapitalizační míry:

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

- je zde minimální rizikovost pronajimatelnosti, majetek přináší vysoký výnos,
- jedná se o majetek s vyšší mírou obsazeností, což odpovídá výborně vedenému marketingu a kvalitám služeb, vyhlášené gastronomii atd.

- jedná se o majetek s vysokým standardem vybavení celého objektu,
- hotelový komplex má k dispozici – vnitroareálové kryté parkoviště, Wellness,
- zájmový majetek se nachází v blízkém centru obce.

Výnosová hodnota

V současnosti jsou všechny ubytovací jednotky/ apartmány a části hotelu – Pivovar/ Hostinec, Wellness, Garáže - provozovány jako kompaktní celek a s ním související služby pod značkou „EFI SPA Hotel Superior & Pivovar“. Ostatní nebytové prostory jsou kompletně pronajaty, jedná se o Restauraci, nebytové prostory a kanceláře.

Aktuální ekonomické údaje a z nich plynoucí výnosy, jsou uváděny na základě doložených podkladů, a to na základě nájemních smluv a na základě „Ekonomika eFi SPA Hotel, nám.28.října 1903/23, Brno“, získaných od zadavatele.

Zadavatel provozuje areál pod značkou „EFI SPA Hotel Superior & Pivovar“ a zajišťuje následující provoz a činnosti v areálu:

- ubytování krátkodobého typu – hotel kategorie **** superior,
- ubytování dlouhodobější na období do jednoho měsíce,
- restaurace s minipivovarem
- pronájem parkovacích stání hostům hotelu i zájemcům z venčí
- doplňkové služby – Wellness.

Výnosová hodnota

V současnosti jsou všechny hotelové pokoje/ apartmány, jeho části Wellness - provozovány jako kompaktní celek a s ním související služby pod obchodní značkou „EFI SPA Hotel**** Superior & Pivovar“. Ostatní nebytové prostory jsou kompletně dlouhodobě pronajaty, jedná se o Restauraci, a Minipivovar s technologií.

Aktuální ekonomické údaje a z nich plynoucí výnosy, jsou uváděny na základě doložených ekonomických podkladů, EFI SPA Hotel**** Superior & Pivovar, získaných od zadavatele znaleckého posudku.

Údaj o pronajatých hotelových pokojích/ apartmánech - krátkodobé pronájmy (v řádu jednotek dnů)

Ze zajištěných údajů a dodaných podkladů ze strany zadavatele bylo vyvozeno, že 35 hotelových pokojů/ apartmánů je provozováno jako hotelové zařízení pod obchodní značkou „EFI SPA Hotel**** Superior & Pivovar“, s průměrnou tržbou za pokoj ve výši 3 006.- Kč/ pokoj/ noc.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	Plocha - účel	Podlaží	Nájem	Nájem	Míra kapit.
			[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.	Obytné prostory		2 635 636	31 627 632	4,50
2.	Provozní prostory	Pronájmy	200 000	2 400 000	7,50
3.	Provozní prostory	wellness	50 000	600 000	7,00
4.	Ostatní prostory	parkování hoteloví hosté	191 250	2 295 000	8,00
5.	Ostatní prostory	parkování veřejnost	146 826	1 761 912	8,00
			38 684 544		

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	222 076 743
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	38 684 544
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	32 881 862
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	30 036
Pojištění		Kč/rok	146 403
Opravy a údržba		Kč/rok	2 181 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	4 146 000
Ostatní náklady		Kč/rok	4 750 428
Náklady celkem	V	Kč/rok	11 253 867
Čisté roční nájemné (obdoba EBITDA)	N=Nh-V	Kč/rok	21 627 995
Míra kapitalizace		%	5,09
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	424 911 493
Zaokrouhleno		Kč	424 900 000

D.2.3 Výsledky analýzy dat

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

Výnosová hodnota	Hodnota (Kč)
	424 900 000,- Kč

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

D.3 PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

D.1 Popis postupu při analýze dat

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

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 tohoto areálu – areál má dostatečný nemovitostní potenciál, a to zejména díky své celkem nedávné *rekonstrukci a modernizaci* a dále také díky velkému množství parkovacích příležitostí (46 míst).

D.2 Ocenění Metodou porovnávací

1. Ocenění na základě kupních smluv

V rámci porovnávací hodnoty jsme vycházeli výlučně z realizovaných kupních smluv v letech 2015 – 2018. 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 ucelený hotelový komplex.

Předmětem ocenění je zájmový majetek, který je využíván jako hotelové zařízení s doplňkovými službami wellness centra, restaurace s malým pivovarem a pro parkování hostů a širokou veřejnost. Ubytování a služby jsou cíleny společnostem (firmám) pořádající firemní akce a kongresy (těmto zákazníkům lze nabídnout kongresový sál v rámci eFi Palace Hotel, který je vzdálený od objektu v docházkové vzdálenosti 600 m), a dále privátních zákazníků pořádající rodinné oslavy, svatby, promoce a v neposlední řadě turistům vyhledávajícím exkurze do řemeslný pivovarů.

Poloha 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

Dle našeho názoru není možné vycházet při stanovení obvyklé ceny (hodnoty) majetku z porovnávací metody ocenění, jedná se totiž o typ zájmového majetku, u kterého je četnost prodeje minimální, kdy výsledná cena je výrazně ovlivněna polohou majetku, jeho stavebně-technickým stavem, stupněm nabízeného standardu a služeb a ekonomikou celého objektu.

V rámci porovnávací metody ocenění jsme si obstarali kupní smlouvy nebo informace k hotelovým/bytovým objektům nebo objektům, které se polohou a kubaturou zájmovému objektu co nejvíce podobají. Z těchto smluv je patrné, že s obdobným majetkem se obchoduje velmi sporadicky, kdy námi zajištěné kupní smlouvy jsou z let 2015 - 2018, kdy cenový rozptyl se pohybuje v rozmezí 40 000 000,-Kč až 150 00 000,-Kč až 250 000 000.-Kč.

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 majetek obchoduje v daných cenových relacích.

Níže jsou popsány a demonstrovány uskutečněné prodeje obdobného majetku.

2. Porovnávací hodnota na základě nabídek realitních kanceláří (pro garážová stání)

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

Z toho vyplývá důležité kritérium:

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

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

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

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

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

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.

1. Porovnávací hodnota na základě kupních smluv

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	2 912,49 m ²
Zastavěná plocha:	1 976,00 m ²
Plocha pozemku:	1 976,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:


Název:	01 - Brno- město	V-23451/2018-702		
Lokalita:	Brno - město, Starobrněnská 339/12			
Popis:	<p><i>Hotel Royal Ricc byl založen na začátku devadesátých let minulého století majitelem Karlem Klubalem, který má s hoteliérstvím velmi bohaté zkušenosti. Pochází z rodiny, jež se v tomto oboru pohybuje více než sto let a znalosti se tu předávají z generace na generaci. Hlavním cílem rodiny je zajistit pro klienty komfort, relaxaci a nadstandardní služby.</i></p> <p><i>Hotel se nachází v krásném pozdně renesančním domě, jehož významným prvkem je jeho průčelí z roku 1595. Nechal jej postavit tehdejší majitel, Ital Francesco Canevale, který celý dům získal díky sňatku s vdovou po slavném italském kameníkovi, Antoniu Silvovy. Historický název hotelu Royal Ricc - Canevalův dům. Na konci minulého století prošla celá budova rozsáhlou památkovou rekonstrukcí, včetně interiéru hotelu. Barokním rustikálním nábytkem byly zařízeny všechny pokoje, restaurace, vinárna i lobby. Interiér je kombinací kvalitního a funkčního vybavení s obrazy starých mistrů a nástěnnými freskami. Hlavním cílem rekonstrukce bylo upravit pokoje tak, aby vyhovovaly i těm nejnáročnějším hostům. Hotel tak nabízí pokoje jak ve standardní kategorii s kazetovými stropy a vitrážovými okny, tak v kategorii De Luxe nebo Suite, poskytující nadstandardní prostor pro práci i relaxaci.</i></p> <p><i>Hotel Brno Royal Ricc v minulosti navštívila řada slavných celebrit. Ubytoval se zde například bývalý prezident Václav Havel, mág David Coperfield, hudební skupina Scooter nebo jezdci formule F1 Kimi Räikkönen, David Coulthard, Alexandr Wurz a mnoho dalších.</i></p> <p><i>Hotel Royal Ricc je doslova synonymum pro romantické ubytování v Brně, a to v srdci historického centra, v těsné blízkosti katedrály Petrov a Zelného trhu. V barokní budově z roku 1596 najdete 30 kouzelných pokojů s kazetovými stropy, vitrážemi v oknech a kachlovými kamny. Pokoje jsou rozděleny do kategorie standard a de luxe. Hotelový restaurant s vlastní vinotékou a sklepní salonek jsou vhodným místem pro pořádání svatebních hostin, promocií a firemních školení nebo zasedání. Parkování zajištěno v podzemních garážích s nepřetržitou hlídací službou.</i></p> <p>Zdroj: kupní smlouva</p>			
Pozemek:	534,00 m ²			
Užitná plocha:	955,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00			
K2 Velikosti objektu - oceňovaná je větší	1,30			
K3 Poloha - oceňovaná nemovitost má obdobnou polohu	1,00			
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost je v modernějším stylu	1,20			
K5 Celkový stav - lepší	1,30			
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,10			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní index nárůstu cen meziročně 3% (CÚ2018/CÚ2022)	1,15			
				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
38 000 000	955,00	39 791	2,57	102 263

Název:	02 - Brno - město	V-28753/2016-702
Lokalita:	Brno - město, Benešova 627/14,626/16,628/12	
Popis:	<p><i>První pojišťovna zaměřená ryze na českou klientelu mohla v Brně díky nepřízni německých úřadů vzniknout až v roce 1900. Roku 1907 se Hasičské pojišťovně podařilo zakoupit dům v dnešní Benešově ulici a proniknout tak do převážně německého centra Brna. Po roce 1918 se její sídlo rozšířilo i do dvou vedlejších objektů a na konci 20. let se pojišťovna rozhodla provést adaptaci celého bloku. Vypracování plánů svěřila architektovi Bohumíru Čermákovi, výsledná podoba však zcela nekoresponduje s jeho návrhy, autorství proto zůstává nejisté.</i></p> <p><i>Z původně historizujících staveb bylo zachováno pouze obvodové zdívo. Pro potřeby pojišťovny byly přestavěny vnitřní prostory včetně nových schodišťových těles, jejichž umístění odpovídá dvěma vstupům z Benešovy ulice. Fasáda objektu byla zbarvena historizujícího dekoru a v duchu reprezentativního poválečného neoklasicismu centralizována středovým rizalitem s vertikálami meziokenních polosloupů a štítem se znakem pojišťovny. Boční křídla jsou oproti tomu členěna horizontálními liniemi říms.</i></p> <p>Zdroj: kupní smlouva</p>	
Pozemek:	2 000,00 m ²	
Užitná plocha:	7 390,00 m ²	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
196 235 000	7 390,00	26 554	2,08	55 232

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná co do velikosti	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší provedení	1,20
K5 Celkový stav - lepší celkové vybavení	1,30
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní index nárůstu cen meziročně 3% (CÚ2016/CÚ2022)	1,21




Název:	03 - Brno- město	V-28478/2016-702
Lokalita:	Brno - město, Bašty 414/4	
Popis:	<p><i>Původně nájemní dům stavitele Josefa Jakoba, navazuje na bývalý hotel Padowetz. Kvalitní pseudoslohová architektura klasicizujících forem po polovině 19. století, významná urbanistická komponenta městské památkové rezervace.</i></p> <p><i>Řadový čtyřpodlažní obytný dům, zastřešený sedlovou střechou, o sedmi okenních osách. Vstup do domu a na schodiště do patra portálem v ose průčelí. Fasáda je členěna horizontálními kordonovými římsami, v přízemí rýhování v omítce, okna s půlkruhovým záklenkem V patrech fasáda hladká, okna 2.NP a 3.NP s návojevou profilovanou římsou, 4.NP má pouze profilované šambrány. Podstřešní římsa je vyložena na konsolách.</i></p> <p>Zdroj: www.npu.cz</p>	
Pozemek:	359,00 m ²	
Užitná plocha:	1 280,00 m ²	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
52 000 000	1 280,00	40 625	2,70	109 688

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost je větší	1,30
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je po rekonstrukci	1,20
K5 Celkový stav - lepší technické vybavení a celkový stav	1,30
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní index nárůstu cen meziročně 3% (CÚ2016/CÚ2022)	1,21



Název:	04 - Brno - město	V-3727/2016-702
Lokalita:	Brno - město, Benešova tř.605/18	
Popis:	<p><i>Grandhotel byl založen v roce 1870 a dodnes patří mezi jedno z nejoblíbenějších míst setkání v Brně. Nachází se přímo v historickém centru města Brna, nedaleko hlavního vlakového a autobusového nádraží, ulic plných obchodů, restaurací a historických památek. Hotel je vzdálen jen několik minut od areálu brněnského výstaviště. Historie hotelu sahá až do roku 1869, kdy vznikl záměr na dnešní Benešově ulici postavit hotel. O rok později tak vznikl hotel Werner se sedmdesáti pokoji, který nesl jméno po svém zakladateli Josefu Wernerovi. Na tehdejší dobu se jednalo o mimořádnou stavbu, jak ostatně tato budova působí dodnes. V pozdější době převzal vedení hotelu Wernerův zeť, František Rytíř z Feldbingerů, který roku 1895 hotel Werner přejmenoval na Grand hotel. Do brněnské historie se Grandhotel zapsal i tím, že roku 1896 bylo v Murském sále uspořádáno kinematografické představení a to jen sedm měsíců po prvním kinematografickém představení na světě. I když hotel postupem času měnil své majitele a procházel rekonstrukcemi, po celou dobu si zachovával vysoký standard, který poskytuje svým hostům dodnes.</i></p> <p>Zdroj: www.npu.cz</p>	
Pozemek:	2 243,00 m ²	
Užitná plocha:	8 077,00 m ²	

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva			1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná			1,00	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je po rekonstrukci lepší vybavení			1,20	
K5 Celkový stav - oceňovaná má lepší zázemí technické vybavení			1,30	
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní index nárůstu cen meziročně 3% (CÚ2016/CÚ2022)			1,21	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
148 460 000	8 077,00	18 381	2,08	38 232



Název:	05 - Brno	V-11006/2015-702
Lokalita:	Brno - město, Jakubské nám.101/5	
Popis:	<p><i>Jedná se o nájemní dům Wenzela Foita a Emila Paikera, je to nárožní neogotická budova (Jakubské náměstí 2, Rašínova 8) z roku 1905, která představuje hodnotnou architektonickou památku brněnského historismu a výraznou urbanistickou dominantu Jakubského náměstí. Stav domu je výborný, po rekonstrukci opatřen novou fasádou, nádvorní fasáda hladká s typizovanými okny, interiéry udržované, s cennými původními detaily, proběhly opravy bytů a komerčních prostor.</i></p> <p>Zdroj: www.npu.cz</p>	

Pozemek:	417,00 m ²
Užitná plocha:	2 161,00 m ²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva			1,00	
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost je větší			1,20	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost je po rekonstrukci			1,20	
K5 Celkový stav - oceňovaná nemovitost má lepší technické vybavení možnost parkování			1,30	
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní index nárůstu cen meziročně 3% (CÚ2015/CÚ2022)			1,24	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
62 800 000	2 161,00	29 061	2,55	74 106



Minimální jednotková porovnávací cena	38 232 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	75 904 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	109 688 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	75 904 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 912,49 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	221 069 641 Kč
Zaokrouhleno	221 100 000,00 Kč

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

2. Porovnávací hodnota na základě realitních nabídek – Parkovací stání


Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	15,00 m ²
Zastavěná plocha:	1 965,78 m ²
Plocha pozemku:	1 976,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01 - Prodej garážového stání 15 m²
Lokalita:	Milady Horákové, Brno - Černá Pole
Popis:	<i>Prodej garážového stání v centru Brna Exkluzivně nabízíme kryté parkovací stání v samotném centru Brna. Parkovací místo se nachází v přízemí bytového domu na ulici Milady Horákové jen dvě zastávky tramvaje od ul. Česká. Do garáží se dostanete přímo z ulice Milady Horákové za použití dálkového ovladače. Díky širokým sekčním vratům je vjezd do garáží pohodlný. Celá plocha garáží je pod kamerový systémem a plně osvětlená. Nabízené garážové stání je spodní místo formou zakladače. Veškeré údaje a rozměry místa jsou ve fotodokumentaci inzerátu, popřípadě vám rádi vše vysvětlíme telefonicky. Zdroj: www.sreality.cz</i>

Užitná plocha:	15,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 290 000	15,00	86 000	0,90	77 400

Název:	02 - Prodej garážového stání 12 m²
Lokalita:	Brno - Starý Lískovec, okres Brno-město
Popis:	<i>Nabízíme Vám prodej garážového stání o rozměru 12 m² v Brně, ve Starém Lískovci v prostorách přízemí budovy, kde je Pizzerie La Patas. Jedná se o převod stání v osobním vlastnictví. V případě zájmu o bližší informace volejte makléře. Zdroj: www.sreality.cz</i>

Užitná plocha:	12,00 m ²
Zastavěná plocha:	12,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu	1,15
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
690 000	12,00	57 500	1,04	59 800

Název:	03 - Prodej garážového stání 13 m²
Lokalita:	Sedláčkova, Brno - Líšeň
Popis:	<i>Chcete mít komfort bezproblémového parkování blízko místa, kde bydlíte anebo rovnou ve Vašem bytovém domě? Případně hledáte zajímavou investiční příležitost? Potom neváhejte a využijte možnost koupě garážového stání č. 83 v Brně – Líšni, v rozsáhlém bytovém komplexu na ulici Sedláčkova. Garážové stání se nachází v přízemí samostatné budovy, která přímo sousedí s bytovými domy. Vjezd do společné garáže je přes vrata na dálkové ovládání, případně je možný vstup přes dveře. Parkovací stání má rozměry 2,6 m x 5,3 m, výška vjezdu je pak 2,85 m. Budova je odvětrávaná (speciální okna s lamelami). V září 2022 byl instalován kamerový systém. Měsíční poplatky jsou ve výši cca 250 Kč (elektřina, údržba, úklid). Obvyklá cena pronájmu garážového</i>

stání v této lokalitě se pohybuje ve výši cca 2 000 Kč Kč/měsíc. Jedná se tak o zajímavou možnost uložení finančních prostředků a jejich dalšího zhodnocování. V blízkosti najdete veškerou občanskou vybavenost, supermarket BILLA, LIDL, fa Renault, Zetor a mnohé další. Zaujala Vás tato nabídka? Pak neváhejte a kontaktujte makléře.

Zdroj: www.sreality.cz

Užitná plocha: 13,00 m²

Zastavěná plocha: 13,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má lepší ve středu města	1,15
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
589 000	13,00	45 308	1,04	47 120

Název: 04 - Prodej garáže 18 m²

Lokalita: Chmelnice, Brno - Líšeň

Popis: Nabízíme k prodeji kryté garážové stání o CP 18m2 v Brně Líšeň. Prostory jsou v suterénu bytového domu Chmelnice - novostavba 2015. Vjezd z hlavní ulice, bezpečnostní dveře. V prostoru stání je možné použít elektřinu 220 V. Prohlídka možná kdykoliv po předchozí domluvě. Inzerovaná cena je bez provize Bidli.

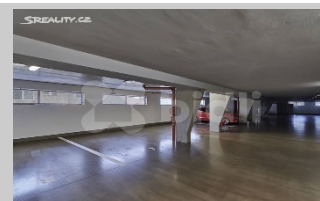
Zdroj: www.sreality.cz

Užitná plocha: 18,00 m²

Zastavěná plocha: 540,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu je v centru města	1,15
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
790 000	18,00	43 889	1,04	45 645

Název: 05 - Prodej garážového stání 14 m²

Lokalita: Voroněžská, Brno - Žabovřesky

Popis: Nabízíme Vám převod členských práv a povinností k družstevnímu podílu ke garážovému stání v parkovacím domě Brno-Žabovřesky, ulice Voroněžská. Nachází se v suterénu parkovacího domu, tedy umožňuje bezproblémový vjezd i výjezd vozu. Objekt je střežen kamerovým systémem a je zde k dispozici 24 hodin denně hlídací služba. Vjezd je na kartu. Za poplatek 30 Kč je k dispozici ruční mycí box, elektřina, voda a toaleta jsou v každém patře. Poplatek za správu družstvu činí 450 Kč/měsíc, poplatek za převod na nového nájemce 5 000 Kč. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.

Zdroj: www.sreality.cz

Užitná plocha: 14,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
460 500	14,00	32 893	0,99	32 564

Minimální jednotková porovnávací cena	32 564 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	52 506 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	77 400 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	52 506 Kč/m²
Zaokrouhleno	52 500 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	52 500 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	15,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	787 500 Kč

Zdůvodnění:

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

Výpočet porovnávací hodnoty Parkovacího stání	
Průměrná hodnota	787 500 Kč
Celková hodnota 46 Parkovacích stání v areálu	36 225 000 Kč
Výsledná porovnávací hodnota	36 225 000 Kč

F.3 Výsledky analýzy dat

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

REKAPITULACE	Hodnota (Kč)
1. Ocenění objektu EFI SPA Hotel****	221 100 000,00
2. Ocenění parkovacích stání	36 225 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	257 325 000,00
Výsledná porovnávací hodnota činí, zaokrouhleně	260 000 000,- Kč

D.4 Rekapitulace

Na základě provedeného rozboru nabídkových, ale i realizovaných cen ve městě Brno a v okolí, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že pro ubytovací jednotky/ apartmány, nebytové prostory a garáže, k.ú. Černá Pole v zájmovém objektu je možno navrhnout hodnotu, která byla získána metodou výnosovou (Přístup výnosový) ve výši 424 900 000,00 Kč, vše včetně všech součástí a příslušenství.

REKAPITULACE	Hodnota (Kč)
1. Ocenění věcnou hodnotou (Přístup nákladový, vč. pozemků)	241 637 200,00
2. Ocenění výnosovou metodou (Přístup výnosový)	424 911 493,00
3. Ocenění porovnávací metodou (Přístup porovnávací)	260 000 000,00
Výsledná výnosová hodnota	424 911 493,00
Výsledná výnosová hodnota činí, zaokrouhleně	424 900 000,- Kč

Výsledná výnosová hodnota, zaokrouhleně se pohybuje ve výši	424 900 000,00 Kč
--	--------------------------

Ceny jsou uvedeny bez DPH.

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

E. POSUDEK OCENĚNÍ JMĚNÍ

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

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

E.1 Ocenění pozemků a staveb a rozdíl z ocenění

Výsledek ocenění nemovitého majetku (pozemků a staveb) je vychází z výsledků shrnutých v podkapitole „D.2.3 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)	e-Finance EU, a.s.
IČ	03178307
Vlastní kapitál - účetní hodnota	200 651
Pozemky a stavby - účetní zůstatková hodnota	310 773
Pozemky a stavby - ocenění tržní hodnotou	424 900
Rozdíl Ocenění - účetní zůstatková hodnota	114 127
<i>Aktiva celkem - účetní zůstatková hodnota</i>	<i>359 684</i>
Podíl úč. hodnot nemovitostí na celkových aktivech	86,40%

E.2 Ostatní položky jmění

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

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

Položka pasiv cizí zdroje je relevantně vyjádřena svojí účetní hodnotou.

Účetní závěrka Společnosti e-Finance EU, a.s. je v příloze tohoto znaleckého posudku.

Inventární seznamy jsou uloženy v archivu znalce.

E.3 Výsledná hodnota jmění a podílu

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

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

Údaje v tisících Kč (k 31.12.2022)	e-Finance EU, a.s.
IČ	03178307
Vlastní kapitál - účetní hodnota	200 651
Pozemky a stavby - účetní zůstatková hodnota	310 773
Pozemky a stavby - ocenění tržní hodnotou	424 900
Rozdíl Ocenění - účetní zůstatková hodnota	114 127
Tržní hodnota jmění a 100% podílu	314 778
KONTROLA	
<i>Aktiva celkem - účetní zůstatková hodnota</i>	359 684
<i>Aktiva - tržní hodnota</i>	473 811
<i>Cizí zdroje + ČRP</i>	159 033
Tržní hodnota jmění a 100% podílu	314 778
Podíl úč. hodnot nemovitostí na celkových aktivech	86,40%
<i>Použité metody ocenění nemovitostí</i>	<i>cenové porovnání výnosové ocenění věcná hodnota</i>
<i>Relevantní metoda pro výsledek</i>	<i>výnosové ocenění</i>
<i>Poznámka k ocenění</i>	

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

F. ODŮVODNĚNÍ

F.1 Interpretace výsledků analýzy

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

Údaje v tisících Kč (k 31.12.2022)	e-Finance EU, a.s.
IČ	03178307
Vlastní kapitál – metoda účetní hodnoty	200 651
Tržní hodnota jmění a 100% podílu	314 778

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

F.2 Kontrola postupu

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

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

G. ZÁVĚR

G.1 Citace zadané odborné otázky

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

ocenění jmění obchodní Společnosti e-Finance EU, a.s., IČ 03178307, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 7104, vedená u Krajského soudu v Brně, a podílu ve výši 100% na jmění této společnosti.

Vymezení vybraného (oceňovaného) majetku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/určení hodnoty/ceny jmění obchodní Společnosti e-Finance EU, a.s. IČ 03178307, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno a podílu ve výši 100% (odpovídajícímu vkladu 22 000 000 Kč, plně splaceno) na jmění společnosti emitenta e-Finance EU, a.s. (podíl představován 220 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 100 000,-Kč), a to pro účely nepeněžitého vkladu tohoto podílu v podobě výše uvedených akcií do nově vznikající obchodní společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. ve smyslu ustanovení § 251 zákona č. 90/2012 Sb.

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

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

Ocenění zpracovat na základě stavu ke dni 31.12.2022.

Místní šetření bylo provedeno dne 10.05.2023.

Znalecký posudek je zpracován na základě účetní závěrky společnosti emitenta předmětného podílu e-Finance EU, a.s., IČ 03178307 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.

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek na stanovení / určení obvyklé ceny (hodnoty) zájmového majetku - pozemku parc.č.3811, na kterém je situována stavba ubytovacího zařízení č.pop. 1903/23, vše vč. součástí a příslušenství a vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno – město, stávající majetek je zapsán na LV č. 1712 pro k.ú. Černá Pole, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

G.2 Odpověď

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

Ocenění bylo zpracováno ke dni **31.12.2022**.

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

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

Předmětem ocenění tímto znaleckým posudkem je jmění obchodní Společnosti e-Finance EU, a.s., IČ 03178307, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B, 7104, vedená u Krajského soudu v Brně, a podílu ve výši 100% na jmění této společnosti.

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/určení hodnoty/ceny jmění obchodní Společnosti e-Finance EU, a.s. IČ 03178307, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 a podílu ve výši 100% (odpovídajícímu vkladu 22 000 000 Kč, plně splaceno) na jmění společnosti emitenta e-Finance EU, a.s. (podíl představován 220 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 100 000,-Kč), a to pro účely nepeněžitého vkladu tohoto podílu v podobě výše uvedených akcií do nově vznikající obchodní společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. ve smyslu ustanovení § 251 zákona č. 90/2012 Sb.

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

Údaje v tisících Kč (k 31.12.2022)	e-Finance EU, a.s.
IČ	03178307
Vlastní kapitál – metoda účetní hodnoty	200 651
Tržní hodnota jmění a 100% podílu	314 778

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

=314 778 tisíc Kč=

(slovy třistačtrnáctmilionůsedmsetsedmdesátosmtisíc 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 Výnosovou 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 314 778 000.-Kč.

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

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

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

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

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

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

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

G.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 1712
2. Účetní závěrka společnosti e-Finance EU, a.s., ke dni 31.12.2022.
3. Výpis z obchodního rejstříku společnosti e-Finance EU, a.s.

4. Výpis z obchodního rejstříku společnosti e-Finance , a.s.

G.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

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

G.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

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

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

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

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje

- a) údaj, zda znalec 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 zkesleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Objednatel (klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti objednatele (klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel (vydavatel) je vázán vůči objednateli (klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).

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

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

Zhotovitel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník

v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2023

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-OOD a ze dne 05.02.2004, pod 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. 6251-048/2023 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 16.06.2023

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

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

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

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

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí, Oceňování obchodních závodů

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

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

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

Otisk znalecké pečeti

I. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev. č. 6251-048/2023

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

1. Výpis z LV č. 1712, k.ú. Černá Pole
2. Účetní závěrka společnosti e-Finance EU, a.s., ke dni 31.12.2022.
3. Výpis z obchodního rejstříku společnosti e-Finance EU, a.s.
4. Výpis z obchodního rejstříku společnosti e-Finance , a.s.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2023 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 1712

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
e-Finance EU, a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno	03178307	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3811 1976 zastavěná plocha a
nádvoří

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

Součástí je stavba: Černá Pole, č.p. 1903, ubyt.zař
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3811

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 33.500.000 Kč, budoucí pohledávky do výše 67.000.000,- Kč vzniklé do 30.9.2030

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3811

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 170201320300ZS01 ze dne
12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2017 14:22:05. Zápis proveden
dne 12.05.2017.

V-9014/2017-702

Pořadí k 13.04.2017 14:22

o Zákaz zcizení a zatížení

bez písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva současně
zřizovaného - dle čl. 2.4. smlouvy

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3811

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 170201320300ZS01 ze dne
12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2017 14:22:05. Zápis proveden
dne 12.05.2017.

V-9014/2017-702

Pořadí k 13.04.2017 14:22

o Zástavní právo smluvní

ve výši 133.500.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 267.000.000,- Kč vzniklé do
31.05.2055

Oprávnění pro

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2023 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 1712

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 3811

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 2005026321200ZS01 ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2020 10:07:37. Zápis proveden dne 01.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-14805/2020-702

Pořadí k 06.08.2020 10:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 2005026321200ZS01 ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2020 10:07:37. Zápis proveden dne 01.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-14805/2020-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 2005026321200ZS01 ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2020 10:07:37. Zápis proveden dne 01.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-14805/2020-702

o Zákaz zcizení a zatížení

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3811

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 2005026321200ZS01 ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2020 10:07:37. Zápis proveden dne 01.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-14805/2020-702

Pořadí k 06.08.2020 10:07

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

distribuční soustavy (kabelové vedení VN, telekomunikační síť, rozvaděč VN) v rozsahu dle geom. plánu č. 1774-160/2020

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3811

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná BM-014330066835/002 ze dne 11.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2022 13:14:40. Zápis proveden dne 03.06.2022.

V-5235/2022-702

Pořadí k 09.03.2022 13:14

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2023 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 1712

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní sml. č.: AC 039374/16/OM ze dne 17.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2016 11:01:11. Zápis proveden dne 13.09.2016.

V-19218/2016-702

Pro: e-Finance EU, a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200
Brno

RČ/IČO: 03178307

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

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

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

Vyhotoveno: 26.04.2023 14:02:40

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

ROZVAHA

v plném rozsahu

(v celých tisících Kč)
za období 01.01.2022 - 31.12.2022

Rok	Měsíc	IČ
2022	12	03178307

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

e-Finance EU, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

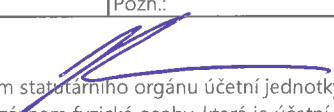
Bratislavská 234/52

Brno-střed

60200

Označ a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období - Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	370 867	- 11 183	359 684	354 473
B.	Dlouhodobý majetek	003	358 497	- 11 183	347 314	348 919
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	94	- 60	34	65
B. I. 2.	Ocenitelná práva	006	94	- 60	34	65
B. I. 2. 1.	Software	007	94	- 60	34	65
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	358 403	- 11 123	347 280	348 853
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	315 506	- 4 733	310 773	313 929
B. II. 1. 2.	Stavby	017	315 506	- 4 733	310 773	313 929
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	39 793	- 6 105	33 688	31 993
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	2 163	- 285	1 878	2 027
B. II. 4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	2 163	- 285	1 878	2 027
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	941	0	941	904
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	941	0	941	904
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	0	0	0	1
B. III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	1
C.	Oběžná aktiva	037	10 025	0	10 025	5 439
C. I.	Zásoby	038	36	0	36	37
C. I. 3.	Výrobky a zboží	041	36	0	36	37
C. I. 3. 2.	Zboží	043	36	0	36	37
C. II.	Pohledávky	046	8 183	0	8 183	4 490
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	15	0	15	0
C. II. 1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	15	0	15	0
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	8 168	0	8 168	4 490
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	8 068	0	8 068	4 223
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	100	0	100	267
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	227
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	100	0	100	40
C. IV.	Peněžní prostředky	071	1 806	0	1 806	912
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	120	0	120	236
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	1 686	0	1 686	676
D.	Časové rozlišení aktiv	074	2 345	0	2 345	115
D. 1.	Náklady příštích období	075	137	0	137	109
D. 3.	Příjmy příštích období	077	2 208	0	2 208	6

Označ.	TEXT	Číslo řádku	Bežné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	078	359 684	354 473
A.	Vlastní kapitál	079	200 651	199 569
A. I.	Základní kapitál	080	22 000	22 000
A. I. 1.	Základní kapitál	081	22 000	22 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	084	184 555	179 555
A. II. 2.	Kapitálové fondy	086	184 555	179 555
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	087	184 555	179 555
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	095	- 1 986	- 1 512
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	881	881
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let	097	- 2 867	- 2 393
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	- 3 918	- 474
B. + C.	Cizí zdroje	101	157 698	154 299
C.	Závazky	107	157 698	154 299
C. I.	Dlouhodobé závazky	108	132 434	131 073
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	118 434	105 573
C. I. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	116	14 000	25 500
C. II.	Krátkodobé závazky	123	25 264	23 226
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	123	54
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	129	24 760	23 147
C. II. 8.	Závazky - ostatní	133	381	25
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	136	32	21
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	310	4
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	139	39	0
D.	Časové rozlišení	141	1 335	605
D. 1.	Výdaje příštích období	142	1 335	605

Akciová společnost		
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:
07.03.2023	07.03.2023	 Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

(v celých tisících Kč)

za období 01.01.2022 - 31.12.2022

Rok	Měsíc	IČ
2022	12	03178307

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

e-Finance EU, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

Bratislavská 234/52

Brno-střed

60200

Označ. a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	33 224	18 269
II.	Tržby za prodej zboží	002	3	10
A.	Výkonová spotřeba	003	23 665	10 865
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	3	9
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	005	7 752	4 477
A. 3.	Služby	006	15 910	6 379
D.	Osobní náklady	009	407	390
D. 1.	Mzdové náklady	010	407	369
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	0	21
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	0	21
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	6 614	4 569
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	6 614	4 569
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	6 614	4 569
III.	Ostatní provozní výnosy	020	1 113	2
III. 3.	Jiné provozní výnosy	023	1 113	2
F.	Ostatní provozní náklady	024	332	147
F. 3.	Daně a poplatky	027	48	34
F. 5.	Jiné provozní náklady	029	284	113
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	3 322	2 310
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	127	205
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	127	205
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	7 152	2 972
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	1 199	533
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	5 953	2 439
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	8	11
K.	Ostatní finanční náklady	047	223	28
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	- 7 240	- 2 784
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	- 3 918	- 474
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	- 3 918	- 474
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	- 3 918	- 474
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	34 475	18 497

Akciová společnost		
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka
07.03.2023	07.03.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne	

Příloha v účetní závěrce za rok 2022 ve zkráceném rozsahu

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

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

I. Údaje dle § 39, odst. 1

Informace dle § 18, odst. 3 zákona

Název společnosti:	e-Finance EU, a.s.
Sídlo společnosti:	Brno, Bratislavská 234/52, PSČ: 602 00
Převažující předmět činnosti:	Správa a pronájem vlastního majetku Ubytovací služby Poskytování nebo zprostředkování spotřebitel.úvěru
Datum vzniku :	8.7.2014
IČO:	031 78 307
DIČ:	CZ03178307
Právní forma:	akciová společnost
Spisová značka:	B 7104 vedená u Krajského soudu v Brně, Oddíl B
Rozvahový den:	31.12.2022
Okamžik sestavení úz:	25.4.2023

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

vydáno 220 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě
základní kapitál společnosti : 22 000 000,00 Kč
Splaceno ... 100%

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

1.3.Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů:

Statutární orgán - představenstvo:	
Statutární ředitel	Radek Jakubec, MSc, MBA,LL.M
Správní rada	
Předseda správní rady:	Radek Jakubec, MSc, MBA,LL.M
Prokura:	ing.Miroslav Pala

II.

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

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Odpisy

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

Společnost v roce 2016 zakoupila pozemek parc.č. 3811, v katastrálním území Černá Pole, jehož součástí je stavba č. p. 1903/23, 602 00 Brno nyní v účetní hodnotě 315 506 tis. Kč. Výše uvedený nemovitý majetek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, a katastrální území Černá Pole na LV č. 1712.

V rámci stavby byla provedena rekonstrukce a nástavba. Stavební práce byly ukončeny na konci roku 2020 a byla provedena kolaudace hotelového provozu, garáží celého a restauračního provozu včetně pivovaru. Stavba byla následně uvedena do provozu. Na začátku roku 2021 došlo rovněž ke kolaudaci wellness provozu a reklamních zařízení, čímž byla dokončena kolaudace celé stavby jako celku.

V rámci stavby je nyní provozován EFI SPA HOTEL****SUPERIOR, který nabízí 35 luxusních a stylově zařízených pokojů. Hotelové wellness umožňuje návštěvy wellness s vířivkou, hyperbarickou kapslí a finskou i parní saunou.

Součástí hotelu je rovněž řemeslný EFI Pivovar a pivovarská restaurace EFI Hostinec s otevřenou kuchyní, která slouží k přípravě pokrmů pro ubytované hosty i návštěvníky restaurace, a rovněž pro eFishop a zaměstnance holdingu e-Finance a.s.

Dle Znaleckého posudku č. ZU 5757-044/2020, je obvyklá cena (hodnota) zájmového majetku k 18.3.2020 v současném stavu - pozemku parc.č.3811, na kterém je situována stavba ubytovacího zařízení č.pop. 1903/23 (hotel efi SPA Hotel), vše vč. součástí a příslušenství a vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno –město, zapsaného na LV č. 1712 pro k.ú. Černá Pole, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město dle našeho názoru, ke dni ocenění, činí :180 000 000,-Kč bez DPH.

Obvyklá cena (hodnota) zájmového majetku v budoucím stavu -pozemku parc.č.3811, na kterém je situována stavba ubytovacího zařízení č.pop. 1903/23 (hotel efi SPA Hotel), vše vč. součástí a příslušenství a vše v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno –město, zapsaného na LV č. 1712 pro k.ú. Černá Pole, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno –město dle našeho názoru, ke dni ocenění, činí :223 500 000,-Kč bez DPH.

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

Odpisy

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

c) Zásoby

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

d) Peněžní prostředky

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

e) Pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů

Společnost eviduje krátkodobé pohledávky ve splatnosti ve výši 8 068 tis. Kč oceněnou jmenovitou hodnotou. Ke dni sestavení účetní závěrky jsou tyto krátkodobé pohledávky uhrazeny

Dlouhodobé pohledávky

Dlouhodobá pohledávka ve výši 15 tis Kč vznikla neuhrazením pobytu v naše hotelu a byla předaná k vymáhání právnímu oddělení. V současné době byl vydání platební rozkaz k úhradě této pohledávky.

f) Časové rozlišení aktiv

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

g) Vlastní kapitál

Vlastní kapitál je tvořen základním kapitálem společnosti ve výši 22 000 tis. Kč a je vykázán ve výši zapsaném v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně.

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

Vlastní kapitál tvoří vklad jediného akcionáře mimo základní jmění ve výši 184 555 tis. Kč a je evidován na účtu 413000 ostatní kapitálové fondy.

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

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

h) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

Společnosti byl poskytnut dlouhodobý úvěr od Trinity bank, a.s. s postupným čerpáním až do výše 133 500 tis. Kč. se splatností do 31.5.2025 ,

V září 2022 byl tento úvěr navýšen o 13 mil. Kč a je postupně splácen

K 31.12.2022 činí nesplacená jistina 118 434 tis. Kč. Úroky z tohoto úvěru jsou průběžně placeny a k 31.12.2022 neeviduje společnost žádný dluh na nesplaceném úroku.

i) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv

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

j) Účtování výnosů a nákladů

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

k) Časové rozlišení pasiv

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

l) Závazky

Závazky ve výši 24 760 tis. Kč tvoří především fakturace stavebních prací konaných na budově stávajícího EFI SPA hotelu **** Superior.

Dále fakturací nakoupených služeb v rámci úklidu, údržby a recepčních služeb

Z toho závazky po lhůtě splatnosti nad 180 dní nejsou žádné.

m) Daň z příjmů

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

V roce 2022 nevznikla daňová povinnost daně z příjmu právnických osob.

III. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztrát

a) Zápůjčky a úvěry ovládaným nebo ovládajícím osobám

Zápůjčky a úvěry ovládanými nebo ovládajícím osobami, osobami s podstatným vlivem a ostatní jsou k 31.12.2022 ve výši 14 mil. Kč. Úroky z této půjčky jsou účtované jako nákladové.

Do účetní závěrky byl proveden přepočtení uznatelnosti na základě § 25 odst.1 písm.w Zákona o dani z příjmu.

Plnění poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem

V roce 2022 nebylo s výjimkou plnění na základě dohody o provedení práce poskytnuto žádné plnění osobám, které jsou statutárním orgánem.

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců: 0

V Brně dne: 25.4.2023

Zpracovala: Jana Málková
tel: 515 555 514



Za spol. e-Finance EU, a.s.
Radek Jakubec, MSc, MBA, LL.M - předseda správní rady

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 7104

Datum vzniku a zápisu:	8. července 2014
Spisová značka:	B 7104 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	e-Finance EU, a.s.
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno-střed
Identifikační číslo:	031 78 307
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	správa vlastního majetku
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru
Správní rada: předseda správní rady:	RADEK JAKUBEC, MBA, MSC, dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku funkce: 8. července 2014 Den vzniku členství: 8. července 2014
Počet členů:	1
Prokura:	Ing. MIROSLAV PALA, dat. nar. 1. března 1969 A. B. Svojsíka 767/51, Dědice, 682 01 Vyškov Touto prokurou společnost zmocňuje tohoto prokuristu ke všem právním jednáním, k nimž dochází při provozu závodu, i když se k nim jinak vyžaduje zvláštní plná moc. V této prokuře není zahrnuto oprávnění zcizovat a zatěžovat nemovité věci. Prokurista je oprávněn společnost zastupovat a za ni se podepisovat samostatně. Podepisuje se tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis a dodatek označující prokuru.
Jediný akcionář:	e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504 Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
Akcie:	220 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč
Základní kapitál:	22 000 000,- Kč Splaceno: 100%

Výpis

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

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