

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 010286/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku, a to pozemku parc.č. 3811, jehož součástí je stavba č.pop. 1903, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 1712, k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno - město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Zadavatel : e-Finance EU , a.s.
IČO 03178307, DIČ CZ03178307
Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno

Číslo jednací zadavatele : není uvedeno

Účel posudku : stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance EU, a.s., IČO 03178307, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 7104, vedená u Krajského soudu v Brně, pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Zvláštní požadavky : viz str.4 posudku

Datum místního šetření : 02.02.2025

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** ocenění se provádí podle stavu ke dni 31.12.2024

Ev.číslo vydavatele: 6816-125/2025

Použitý oceňovací předpis : ocenění nemovitého majetku je provedeno podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení:

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce

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

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: dvě/ V + elektronická kopie

V Brně, dne : 06.05.2025

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Znalec (zpracovatel, vydavatel) 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 znalci (zpracovatel, vydavatel) 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) zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje, že znalci (zpracovatel, vydavatel) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec (zpracovatel, vydavatel) neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec (zpracovatel, vydavatel) 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 zadavatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec (zpracovatel, vydavatel) 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) znalec (zpracovatel, vydavatel) 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, odborném posouzení, anebo elaborátu
- 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 zadavatele (objednatele, klienta) 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) dynamika světové ekonomiky se v průběhu předchozího roku dále zpomalila v důsledku značného geopolitického napětí a výrazného zpřísňování měnových politik klíčovými centrálními bankami v reakci na předchozí inflační šok; globální cyklus utahování měnových podmínek ve většině zemí již ale pravděpodobně skončil a analytici počítají v letošním roce s postupným uvolňováním měnových politik; výhledy oživování ekonomické aktivity pro následující dva roky jsou přesto velmi opatrné (zdroj: www.cnb.cz),
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

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

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

- pozemek parc.č. 3811, jehož součástí je stavba, se způsobem využití ubytovací zařízení, č.pop. 1903, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 1712**, k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno - město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Ocenění je provedeno ke dni **31.12.2024**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance EU, a.s., IČO 03178307, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 7104, vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČO 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Místní šetření bylo provedeno dne **02.02.2025**.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance EU, a.s., IČO 03178307, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 7104, vedená u Krajského soudu v Brně, pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), anglicky *International Financial Reporting Standards*, je soubor standardů vydávaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), anglicky *International Accounting Standards Board*, upravující sestavování a prezentaci finančních výkazů účetní závěrky.

Většina standardů stále platí pod starým názvem „Mezinárodní účetní standardy“ (IAS). Standardy IAS byly vydávány v letech 1973 až 2001 Výborem pro mezinárodní účetní standardy (IASC). V dubnu 2001 byl výbor IASC nahrazen radou IASB, která pokračuje ve vydávání nových standardů pod názvem IFRS. Tyto standardy postupně nahrazují dřívější standardy IAS. V současné době (říjen 2018) je v platnosti 16 standardů IFRS, koncepční rámec společný pro všechny standardy a 41 standardů IAS. Některé IAS jsou však již zrušeny a nahrazeny novými IAS nebo IFRS.

zdroj: www.portal.pohoda.cz

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986
Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023 :

- IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.
- Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.

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

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

Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:

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

zdroj: <https://managementmania.com>.

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

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku 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 **02.02.2025** za přítomnosti pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

Místní šetření bylo provedeno prohlídkou zájmového majetku, bez většinového zaměření – na majetku nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů oproti předcházejícímu místnímu šetření a oproti projektové dokumentaci.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků místního šetření - prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www.bno.cz, www.efihotels.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 místního šetření nacházel.

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

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2022), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Pro případ tržního ocenění platí:

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

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

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

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodu jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnost“.

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

B. VÝČET PODKLADŮ

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

Obecně lze říci, že oceňování nejrozličnějších 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 nejrozličnější 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 2022), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AŽO 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.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
 - b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
 - c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní rekonceiliace navrhne tržní hodnotu.

Dalším zdrojem dat pro zpracování znaleckého posudku podle metodických přístupů je Mezinárodní standard účetního výkaznictví, a to IFRS 13. Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986. Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023.

- *IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.*

- *Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.*

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 HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : <i>Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i>
	Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. § 1a Určení obvyklé ceny (1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje 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, b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, 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, d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna, e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehklých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. (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. 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 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.
Cena určená dle předpisu	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. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č. 434/2023 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
Tržní ekonomika	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	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. 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) Definice 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. 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 jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle. Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.). Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to: a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod., c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potencionální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (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 rozptýlu 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.434/2023 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.
Reálná hodnota	Definice reálné hodnoty dle IFRS 13 Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek. Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji společnosti (reálná hodnota společnosti) nebo např. při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn Standardem IFRS 13, který vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Tento Standard definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou. Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací: • Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv, • Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou), • Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užitého kapacity aktiva.
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 skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti URČUJEME. Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti. Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.
Předpoklady pro splnění úkolu	Pro potřeby splnění úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.
Obecné metody ocenění	Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: • nákladový, • výnosový, • porovnávací (tržní).
Přístup nákladový (Cost Approach)	Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění časovou cenou / věcnou hodnotou - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti. Věcná hodnota nemovitosti - případech ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.
Přístup výnosový (Income Approach)	Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míra Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. Riziko Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.

Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach) Přístup tržní	Určení reálných obchodovaných/ obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramenů, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení §3 až §13, §15 až §17 a §24a zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. vyhl.č.424/2021 Sb. vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č. 434/2023 Sb., aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.) anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. Nabývací hodnota: Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

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

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (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 směnny 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 (Přístup tržní)	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.337/2022 Sb., zadavatel nepožaduje

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

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:

- objednávka znaleckého posudku ze dne 11/2024,
- Ekonomika eFi SPA Hotel, standardní provoz hotelu, vč. dlouhodobých nájmu nebytových prosto, ze dne 28.10.2024,
- Společné územní rozhodnutí a stavební povolení, čj. MCBS/2017/0188972/MIKI, sp.zn. 32007MCBS/2017/0086830, vydal: Úřad městské části města Brna, Brno – střed, Stavební úřad, Dominikánská 2, 601 69 Brno, ze dne 27.11.2017, nrm 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, nrm 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,
- Rozhodnutí Ministerstva kultury, že stavba č.pop. 1903 v ulici náměstí 28. října, Brno na pozemku parc.č. 3811, k.ú. Černá Pole, vydaného dne 11.10.2016, č.j. MK 64682/2016 OPP“,
- Účetní závěrky za rok 2024,
- Náklady a výdaje za rok výsledovka 2024.

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2024, na LV č. 1712 pro k.ú. Černá Pole, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 27.11.2024,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 27.11.2024,
- Územní plán města Brna, právní stav – aktuální,
- Zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
- zák.č.283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2021 Sb., vyhl.č.434/2023 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020,návrh 12/2020),
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013, 2016,
- Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), vydavatel: Rada pro mezinárodní účetní standardy, jež je nezávislým orgánem IFRSF pro tvorbu standardů, se sídlem v Londýně, právní stav od:01.01.2023,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2024,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

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

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická 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,
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- *Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- *Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf*,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-ajetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy*. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHVROVÁ, K., SEDLÁČEK, J., *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech*. Praha: Leges, 2022, 229 s..
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20.-21.01.2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav,
- ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,

STANDARDS OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování obchodních závodů, (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nemovitých věcí (VŠE IOM, 12/ 2020),
- České oceňovací standardy, Návrh směrnice pro oceňování nehmotných aktiv v podmínkách České republiky (VŠE IOM, 12 2020),
- 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,

- 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
 - BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
 - 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, 2014,
 - Mezinárodní oceňovací standardy IVSC, 2022,
 - Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, 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://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.ur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, 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. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění,
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.),
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, v platném znění,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,

- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktury), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- v platném znění,
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě, v platném znění,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění,
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění,
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

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

C. NÁLEZ

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 jsou analyzovány širší vztahy (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření znaleckého nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně je analyzováno bližší okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze vlastní zájmový majetek

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.

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

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	viz Výpis z LV č. 1712, k.ú. Černá Pole
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 :	400 566 (MLO ČR, 2024)
Cenová mapa pozemků :	ne
Územní plán :	Územní plán města Brna s účinností od 01.08.2024 (aktuální k datu ocenění).

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

Brno bylo postaveno na soutoku řek Svatky a Svitavy. Brno se rozkládá v jihomoravské rovině, která u východního okraje města přechází v Bobravskou vrchovinu. U severního okraje města se začínají zvedat vrcholky Dražanské vrchoviny. V blízkosti Brna v severozápadním směru najdeme Brněnskou přehradu, která je určena k rekreačním účelům.

Na severovýchodě území Brna začíná chráněná krajinná oblast Moravský kras a na jih se rozprostírají malebné vinice s vinnými sklípky. Město je ze severu, východu i západu obklopeno zachovalými smíšenými lesy, které nabízejí mnoho příležitostí pro turistiku a cykloturistiku, na území města Brna, mezi několika městskými částmi se nalézá obora Holedná.

Město Brno je významnou českou aglomerací s veškerou občanskou vybaveností. Brno je centrem soudní moci České republiky, která je tím i geograficky oddělena od moci výkonné a zákonodárné. Sídli v něm Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud a Nejvyšší státní zastupitelství. Mezi další celostátní orgány sídlící v Brně patří Veřejný ochránce práv, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Úřad pro mezinárodněprávní ochranu dětí, Státní zemědělská a potravinářská inspekce, Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, Ústav pro státní kontrolu veterinárních biopreparátů a léčiv, dále Vinařský fond a některé profesní komory-Exekutorská komora, Komora daňových poradců, Komora patentových zástupců a Komora veterinárních lékařů.

Ve volném čase můžeme navštívit - Zoologickou zahradu Brno, Hvězdárnu a planetárium Mikuláše Koperníka, Technické muzeum, Modelový svět, Brněnskou přehradu, Mariánské údolí, Automotodrom Masarykův okruh, koupaliště na Kraví hoře, koupaliště Riviéra v Pisárkách, koupaliště Brno, koupaliště Královopolská, Lázně města Brna, Městské lázně Zábřovice, plavecký stadion Za Lužánkami, plavecký bazén Tesla, golfový Zájmový majetek Kaskáda, Golfové hřiště Slavkov u Brna - Austerlitz a další. Společnost Veletrhy Brno (dříve Brněnské veletrhy a výstavy) vlastní světově proslulé Brněnské výstaviště, na němž se každoročně pořádá řada výstav a veletrhů s mezinárodní účastí. K dalším významným projektům patří Český technologický park, společný projekt britské firmy B&O a města. Porevoluční doba přinesla krach většiny tradičních firem, některé byly restrukturalizovány. Brno se přeorientovalo na lehký průmysl, logistiku a služby, v současnosti v těchto odvětvích zažívá nebývalý rozvoj. Výrobní závody se soustředí především do nových průmyslových zón v Brně a okolí (Černovická terasa, Modřice, Šlapanice), díky neutuchajícímu zájmu investorů se v okolí letiště Tuřany připravuje největší průmyslová zóna v zemi. Především podél ulic Heršpická a Vídeňská na jihu Brna také roste mnoho velkých administrativních center (Spielberk Office Centre, Brno Business Park, Axis Office Park, Vienna Point Brno.).

Silniční doprava činí z Brna mezinárodní křižovatkou dálnic. Jižním okrajem města vedou dvě dálnice, D1 z Prahy přes Brno do Olomouce 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 (Pisárcký, 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.

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 nalézá 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.

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

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce	statutární město
Správní funkce obce:	samosprávná, státní správa, sídlo Jihomoravského kraje a krajského úřadu Jihomoravského kraje
Počet obyvatel:	400 566 (MLO ČR, 2024)
Obchodní centra	ano
Školy:	MŠ, ZŠ, střední školy, vysoké školy
Poštovní úřady:	hlavní pošta, místní pobočky
Obecní úřad:	Magistrát města Brna, ÚMČ
Stavební úřady:	ano

Kulturní zařízení:	všechny dostupné typy kultury
Sportovní zařízení:	ano
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, úřady, obchody, služby, podnikání atd.
Životní prostředí:	dobré
Poptávka nemovitostí:	poptávka převažuje nabídku
Územní plán:	zpracován a schválen

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	navazující na centrum
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1,30 km – stanice Brno hlavní nádraží
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 NN a VN, 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**

	nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
	umožňuje podpis zástavní smlouvy (již existuje)
	skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN
	přístup k nemovité věci je zajištěn
	příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace
Komentář: vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: NEEXISTUJÍ

	nemovitá věc není situována v záplavovém území
	povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
	nemovitosti nejsou nemovitá kulturní památka, ani nemovitá národní kulturní památka
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Věcná břemena a obdobná zatížení: EXISTUJÍ

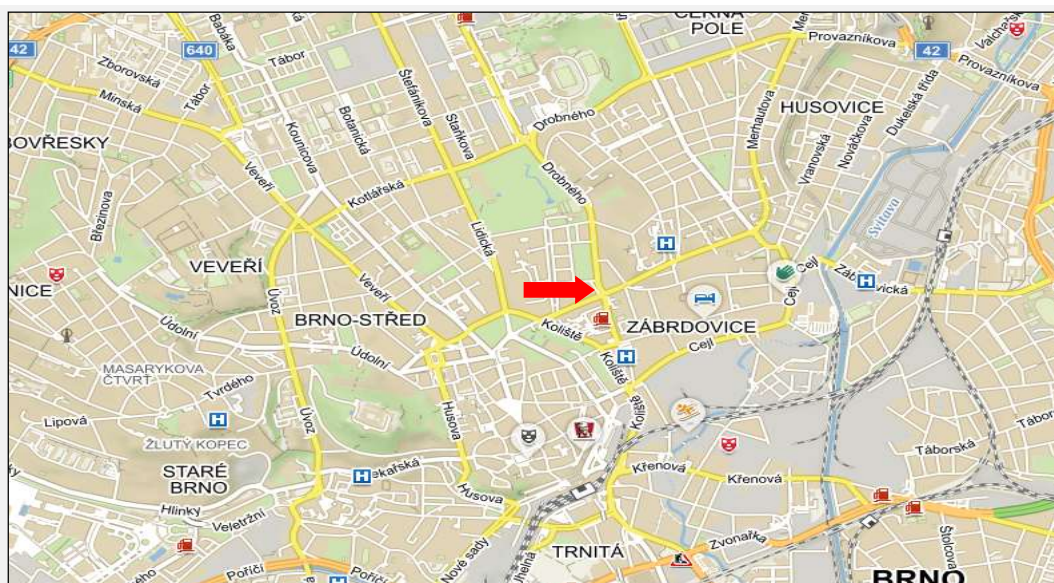
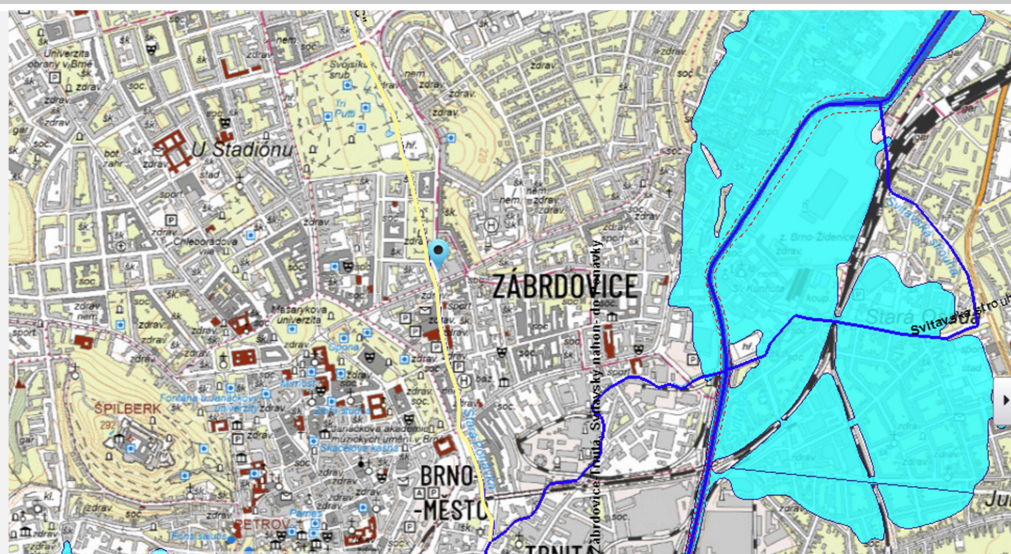
	Zástavní právo smluvní, Zákaz zcizení a zatížení,
	- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy, (kabelového vedení VN, telekomunikační síť, rozvaděč VN) v rozsahu geom. plánu č. 1774-160/2020.
	- Věcné břemeno vedení – služebnost umístění a provozování komunikačního vedení a zařízení na dobu neurčitou, ze dne 25.05.2023
Komentář: Věcná práva zatěžující nemovitosti (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:

**Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy****Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území**

- vrstvy
- ☒ DIBAVOD - záplavové území
 - ☒ Aktivní zóny Q100
 - ☒ Záplavové území Q5
 - ☒ Záplavové území Q20
 - ☒ Záplavové území Q100
 - ☒ Záplavové území Q500
 - ☐ Suché nádrže (poldry)
 - ☒ Historické povodně
 - ☒ Účelová klasifikace povrchových a podzemních vod
 - ☒ Chráněná území

zdroj: www.dppcr.cz

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

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

Záplavové území vymezuje „Návrhová záplavová čára návrhové povodně s periodicitou 100“ (výskyt povodně, který je dosažen nebo překročen průměrně jedenkrát za 100 let), která se odvozuje z nejvyšší hladiny vody v jednotlivých profilech vodního toku při návrhové povodni, přičemž její nadmořské výšky jsou stanoveny hydraulickým výpočtem (dle vyhlášky MŽP podle § 66 odst.3 zákona č.254/2001 Sb.). Průběh je pouze orientační!!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

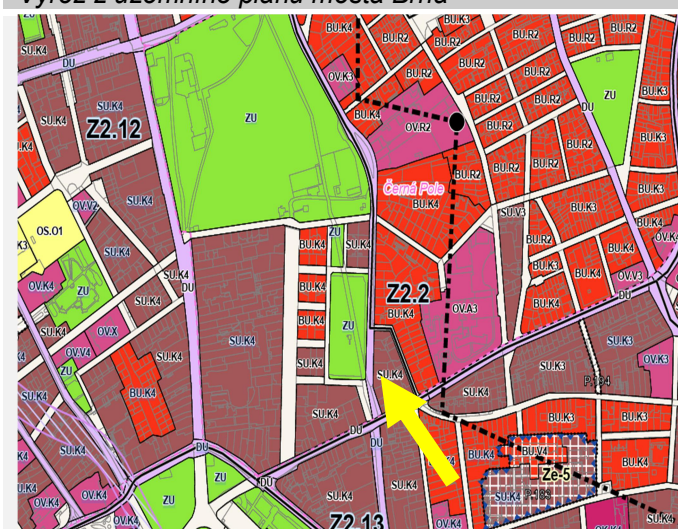
Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu

Podle schváleného Územního plánu města Brna, jeho závazné části, vyhlášky statutárního města Brna č.2/2004, v platném znění, přílohy č. 1 Regulativy pro uspořádání území (dále jen ÚPmB). Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačních plánů zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Územní plán města Brna, schválený usnesením XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna ze dne 3. listopadu 1994, je platný ve znění vydaných změn ÚPmB. Závazná část ÚPmB byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna ve znění pozdějších předpisů (Zastupitelstvo města Brna na svém Z4/012 zasedání konaném ve dnech 9.–10.12.2003 schválilo v souladu s § 84 odst. 2 písm. i zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podle § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a podle čl. 3 odst. 2 písm. i vyhlášky č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek, tuto obecně závaznou vyhlášku). Právní stav po zapracování změn je uveden k datu 01.08.2024.

Zdroj: <https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni/>

Aktuální územní plán

Výřez z územního plánu města Brna



Legenda k územnímu plánu

Stabilizované	Změn	Územní rezervy	
BU	BU	BUK1	BU Bydlení všeobecné
BI	BI	BIK1	BI Bydlení individuální
SU	SU	SUK1	SU Smlíšené obytné všeobecné
OV	OV	OVK1	OV Občanské vybavení veřejné
OK	OK	OKK1	OK Občanské vybavení komerční
OX	OX	OKK1	OX Občanské vybavení jiné
OS	OS	OSK1	OS Občanské vybavení - sport
OH	OH	OHK1	OH Občanské vybavení - hřbitov

Zájmový majetek, je situován na funkčních plochách

S	smíšené plochy obytné – plochy stavební stabilizované
SU	smíšené plochy obytné všeobecné – plochy stavební návrhové
Pozn.	zájmový majetek náleží do ploch stavebních stabilizovaných

Funkce plochy - SU Smíšené obytné všeobecné

Hlavní je využití pro bydlení, občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy, dále služby a nerušící výroba a pro sport.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5000m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkovi)

Vlastníkem zájmového majetku, zapsaného na LV č. 1712, k.ú. Černá Pole je společnost e-Finance EU, a.s., IČO 03178307, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 7104, vedená u Krajského soudu v Brně,

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, obec Brno (582786):

Vlastník		
společnost e- Finance EU, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno		
List vlastnictví	LV č. 1712	
Katastrální území	Černá Pole	
Obec, okres	Brno, okr. Brno-město	
Pozemky	druh pozemku	výměra pozemku
parc.č.3811	Zastavěná plocha a nádvoří	1976,00 m ²
Součástí je stavba		
Stavba č.pop. 1903	Ubytovací zařízení	
Způsob ochrany majetku		
Nemovitosti nejsou nemovitá kulturní památka, ani nemovitá národní kulturní památka		
Omezení vlastnického práva		
Věcné břemeno zřízení a provozování vedení distribuční soustavy, (kabelového vedení VN, telekomunikační síť, rozvaděč VN) v rozsahu geometrického plánu č. 1774-160/2020.		
Věcné břemeno vedení – služebnost umístění a provozování komunikačního vedení a zařízení na dobu neurčitou, ze dne 25.05.2023.		
Jiné zápisy		
Nejsou evidována žádná omezení		

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Právní vady – uvedeny viz výše a v Příloze (na LV č. 1712, 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 použito v každém ocenění.

C.3.8 Celkový popis nemovitých věcí

EFI SPA Hotel**** Superior se nachází v krásné zrekonstruované budově v těsné blízkosti centra města Brna, byl otevřený v roce 2021. Nachází se zde 35 luxusních, stylově zařízených pokojů / apartmá ve vysokém standardu. Náročné hosty potěší i DeLuxe Svatební apartmá se dvěma koupelnami. V hotelu se nachází wellness centrum s prostornou finskou saunou, romantickou parní saunou, vířivkou a netradiční třípodlažní odpočívárna ve věži budovy. Parkovací garáž ve dvou podlažích přístupných autovýtahem pojme 45 vozidel.

Součástí komplexu je řemeslný EFI Pivovar a pivovarská restaurace EFI Hostinec Osmec s otevřenou kuchyní se zaměřením na poctivou českou kuchyni.

Objekt je šestipodlažní, 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. Ubytování v hotelu klientům zpřístupní kompletní nabídka hotelových služeb, zahrnující nonstop recepci, prádelnu, sekretářské služby, hotel transfer servis, flexibilní úklid pokoje 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. Původní zápis v památkovém katalogu: kulturní památka rejst. č. ÚSKP 48537/7-7853 - průčelí souboru domů, fáze ochrany: deklaratorním rozhodnutím již není památkově chráněno. Dříve chráněno: 03.05.1958 - 31.10.2016.

Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní správy na úseku státní památkové péče podle ustanovení § 142 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, rozhodlo, že stavba č.p.p. 1903 v ulici náměstí 28. října, v Brně na pozemku parc.č. 3811, k.ú. Černá Pole (r.č. ÚSKP 48537/7-7853) není kulturní památkou, a to „Rozhodnutím Ministerstva kultury vydaného dne 11.10.2016, Č.j. MK 64682/2016 OPP“.

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.

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 přecházející 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 (A, hlavní budova) a (B, garáže):

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	Světlá v.(m)	Plocha (m ²)
	1.PP		
001	Garáže	2,48	706,877
002	Schodiště		7,94
003	Chodba+ Schodiště	****	3,38
004	Chodba + Schodiště	****	9,71
005	Datové rozvaděče	****	3,25
006	Sklad	****	3,10
007	Vodoměr	2,45	8,23
008	Požární rozvaděče	2,45	5,63
009	Technická místnost	2,45	31,23
010	Sklad	2,45	2,64
011	Ústředna EPS	2,45	0,51
012	Chodba	2,45	4,90
013	Rozvodna NN	2,45	10,76
014	Trafostanice	2,45	4,77
015	Rozvodna VN	2,45	6,98
016	Schodiště	****	8,21
017	Cetin	2,30	12,07
018	Chodba	2,48	3,98
019	WC ženy	2,48	9,18
020	WC muži	2,48	11,84
021	Schodiště	****	4,35
022	Sklad	2,48	6,34
023	Sklad	2,48	18,16
024	Schodiště		6,42
025	Technická místnost	2,48	25,12
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
CELKEM:			968,48
Místnost	Název místnosti	Světlá v.(m)	Plocha (m ²)
	1.NP		
101	Garáže	****	864,06
102	Hala	4,80	8,54
103	Hala	4,80	15,28
104	Vstupní hala	4,82	21,17
105	Evakuační výtah	16,60	4,13
106	Sklad	4,82	1,36
107	Osobní výtah	17,43	1,80
108	Vjezd Garáže	2,26	49,66
109	Autovýtah	9,20	23,56
110	Sklad odpadu	2,25	22,67
111	Výjezd garáže	2,26	44,25
112	Autovýtah	9,20	23,56
113	Výtah nákladní	6,85	3,99
114	Chodba	2,25	8,82
115	Sklad odpadu	2,25	4,15
116a	Technická místnost	2,30	48,03
116b	Sklad nápojů	2,20	16,23
116c	Sklad nápojů	2,30	3,38
117	Sklad	2,25	9,38

118b	Kuchyně	5,03	31,83
119	Vstupní hala	5,03	12,43
120	Chodba +schodiště	****	5,47
121	Chodba	2,40	16,70
122	Výměník	2,50	11,21
123	Schodiště	****	2,03
124	Chodba	****	11,06
125	WC invalidé	2,50	4,45
126	Technická místnost	2,20	16,01
CELKEM:			1285,21

Místnost	Název místnosti	Světlá (m)	Plocha (m ²)
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
202	Hala	3,80	32,20
204	Sklad	3,80	2,12
205	Recepce	3,80	10,98
206	Zázemí recepce	3,80	18,29
207	WC recepce	3,00	1,17
208	Chodba	3,00	2,63
209	Schodiště		16,82
210	Chodba +schodiště	3,50	10,56
213	Kancelář	3,50	27,90
214	Sklad	3,50	11,92
215	Koupelna	3,00	5,04
216	Chodba	3,50	4,85
217	Chodba+ schodiště	3,50	12,33
218	Denní místnost	3,00	14,60
219a	Šatna ženy	3,00	7,10
219b	Šatna muži	3,00	7,33
220	Kuchyně +zázemí	2,70	135,39
221	Schodiště	****	13,75
CELKEM:			405,77

Místnost	Název místnosti	Světlá v.(m)	Plocha (m ²)
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
304	Chodba	3,00	9,44
305	Schodiště	****	13,70
306	Sklad prádla	3,50	10,42
307	Úklidová místnost	3,50	1,35
308	WC	2,40	2,11
309	Zádveří	2,40	4,50
310	Koupelna	2,40	3,89
311	Ložnice	3,50	15,33
312	Obývací pokoj	3,50	16,32
313	Koupelna	2,40	2,00

314	WC	2,40	1,34
315	Zádveří	2,40	4,11
316	Obývací pokoj	3,50	15,31
317	Zádveří	2,40	5,14
318	Koupelna	2,40	4,21
319	Koupelna	2,40	2,30
320	WC	2,40	2,03
321	Obývací pokoj	3,50	14,49
322	Ložnice	3,50	14,28
323	Zádveří	2,40	5,98
324	Koupelna	2,40	4,28
325	Koupelna	2,40	2,30
326	WC	2,40	2,03
327	Obývací pokoj	3,50	19,19
328	Ložnice	3,50	14,53
329	WC	2,40	1,72
330	Koupelna	2,40	2,30
331	Koupelna	2,40	3,67
332	Zádveří	2,40	4,56
333	Ložnice	3,50	14,23
334	Obývací pokoj	3,50	13,06
335	Zádveří	2,40	3,14
336	Koupelna	2,40	3,50
337	Koupelna	2,40	2,30
338	WC	2,40	1,60
339	Obývací pokoj	3,50	13,06
340	Ložnice	3,50	11,25
341	WC	2,40	1,63
342	Koupelna	2,40	2,73
343	Zádveří	2,40	3,89
344	WC	2,40	1,88
345	Koupelna	2,40	1,85
346	Ložnice	3,50	15,63
347	Obývací pokoj + KK	3,50	32,86
348	Sklad	3,50	2,12
349	Obývací pokoj	3,50	25,62
350	Koupelna	2,40	2,35
351	WC	2,40	1,41
352	Zádveří	2,40	2,86
353	Zádveří	2,40	2,86
354	WC	2,40	1,41
355	Koupelna	2,40	2,43
356	Obývací pokoj	3,50	25,44
357	Obývací pokoj	3,50	20,52
358	Zádveří	2,40	3,20
359	Koupelna	2,40	3,73
360	Koupelna	2,40	1,86
361	WC	2,40	1,65
362	Zádveří	2,40	2,98
363	Obývací pokoj	3,50	13,13
364	Ložnice	3,50	9,92
365	Zádveří	2,40	3,75
366	WC	2,40	1,62
367	Koupelna	2,40	2,12
368	Obývací pokoj	3,50	26,17
369	Balkon	****	9,14
CELKEM:			586,76

Místnost	Název místnosti	Světla (m)	Plocha (m ²)
	4.NP		
105	Evakuační výtah	15,60	4,13
107	Osobní výtah	17,43	1,80
401	Schodiště	*****	13,33
402	Chodba	2,40	22,58
403	Chodba	2,40	56,45
404	Chodba	2,40	12,44
405	Schodiště	*****	11,08
406	Technická místnost	2,40	10,86
407	Úklidová místnost	2,40	1,35
409	Chodba	2,40	18,95
410	Ochlazovací prostor	2,40	21,43
411	Úklidová místnost	2,40	2,82
412	Technická místnost	2,40	2,25
413	Parní sauna	2,20	17,70
414	Odpočívárna	*****	57,53
415a	Chodba	2,40	9,84
415b	Chodba	2,40	20,89
416	Technologie vířivky	2,40	5,12
417	Vířivka	2,60	20,91
418	Sprchy	2,40	6,65
419	WC ženy	2,40	1,86
420	WC muži	2,40	1,86
421	Sprchy muži	2,40	6,65
422	WC ženy	2,40	1,35
423	WC ženy	2,40	1,35
424	WC personál	2,40	1,50
425	WC muži	2,40	1,35
426	WC muži	2,40	1,35
427	Šatna ženy	2,40	10,80
428	Šatna muži	2,40	10,80
429	Vstup Wellness	2,60	29,29
430	Recepce Wellness	2,60	6,77
431	Sklad recepce	2,40	2,57
432	Sklad	2,40	2,26
433	Zádveří	2,40	4,12
434	WC	2,40	1,34
435	Koupelna	2,40	3,57
436	Obývací pokoj	2,60	16,77
437	Koupelna	2,40	3,57
438	WC	2,40	1,34
439	Zádveří	2,40	4,17
440	Obývací pokoj	2,60	16,84
441	Zádveří	2,40	4,17
442	WC	2,40	1,34
443	Koupelna	2,40	3,57
444	Obývací pokoj	2,60	16,84
445	Koupelna	2,40	3,57
446	WC	2,40	1,34
447	Zádveří	2,40	4,07
448	Obývací pokoj	2,60	16,84
449	Zádveří	2,40	4,17
450	WC	2,40	1,34
451	Koupelna	2,40	3,57

452	Obývací pokoj	2,60	16,84
453	Koupelna	2,40	3,57
454	WC	2,40	1,34
455	Zádveří	2,40	4,17
456	Obývací pokoj	2,60	16,84
457	Zádveří	2,40	4,16
458	WC	2,40	1,28
459	Koupelna	2,40	3,57
460	Obývací pokoj	2,60	16,64
461	Koupelna	2,40	3,78
462	WC	2,40	1,62
463	Zádveří	2,40	3,50
464	Obývací pokoj	2,60	18,03
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
CELKEM:			656,34

Místnost	Název místnosti	Světlá (m)	Plocha (m ²)
	5.NP		
105	Evakuační výtah	16,60	4,13
107	Osobní výtah	17,43	1,80
401	Schodiště	****	14,28
405	Schodiště	****	11,91
501	Chodba	2,40	25,14
502	Chodba	2,40	66,46
503	Chodba	2,40	14,03
504	Technická místnost	2,40	12,76
505	Úklidová místnost	2,40	1,43
506	WC	2,40	1,97
507	Zádveří	2,40	4,22
508	Koupelna	2,40	3,89
509	Ložnice	2,50	13,84
510	Obývací pokoj	2,50	14,55
512	Koupelna	2,40	5,24
513	Zádveří	2,40	3,39
514	Obývací pokoj	2,50	14,79
515	Zádveří	2,40	5,14
516	Koupelna	2,40	3,90
517	Koupelna	2,40	3,13
518	WC	2,40	1,72
519	Obývací pokoj	2,50	12,91
520	Ložnice	2,50	13,59
521	Odpočívárna	****	41,14
522	WC	2,40	1,40
523	Koupelna	2,40	3,13
524	Koupelna	2,40	3,67
525	Zádveří	2,40	4,56
526	Ložnice	2,50	13,55
527	Obývací pokoj	2,50	11,64

528	Zádveří	2,40	3,14
529	Koupelna	2,40	3,60
530	Koupelna	2,40	3,13
531	WC	2,40	1,31
532	Obývací pokoj	2,50	11,51
533	Ložnice	2,50	11,11
534	WC	2,40	1,78
535	Koupelna	2,40	4,93
536	Zádveří	2,40	3,61
537	WC	2,40	3,39
538	Koupelna	2,40	3,36
539	Ložnice	2,50	14,17
540	Obývací pokoj + KK	2,50	29,95
541	Sklad	2,40	2,45
542	Zádveří	2,40	4,12
543	Koupelna	2,40	3,57
543	WC	2,40	1,34
545	Obývací pokoj	2,60	16,85
546	Koupelna	2,40	3,57
547	WC	2,40	1,34
548	Zádveří	2,40	4,17
549	Obývací pokoj	2,60	16,93
550	Zádveří	2,40	4,17
551	WC	2,40	1,34
552	Koupelna	2,40	3,57
553	Obývací pokoj	2,60	16,93
554	Koupelna	2,40	3,57
555	WC	2,40	1,34
556	Zádveří	2,40	4,07
557	Obývací pokoj	2,60	16,93
558	Zádveří	2,40	4,17
559	WC	2,40	1,34
560	Koupelna	2,40	3,57
561	Obývací pokoj	2,60	16,93
562	Koupelna	2,40	3,57
563	WC	2,40	1,34
564	Zádveří	2,40	4,17
565	Obývací pokoj	2,60	16,93
566	Zádveří	2,40	4,16
567	WC	2,40	1,28
568	Koupelna	2,40	3,57
569	Obývací pokoj	2,60	16,72
570	Koupelna	2,40	3,78
571	WC	2,40	1,62
572	Zádveří	2,40	4,00
573	Obývací pokoj	2,60	18,88
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
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 schodišťové 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 recepce. 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.

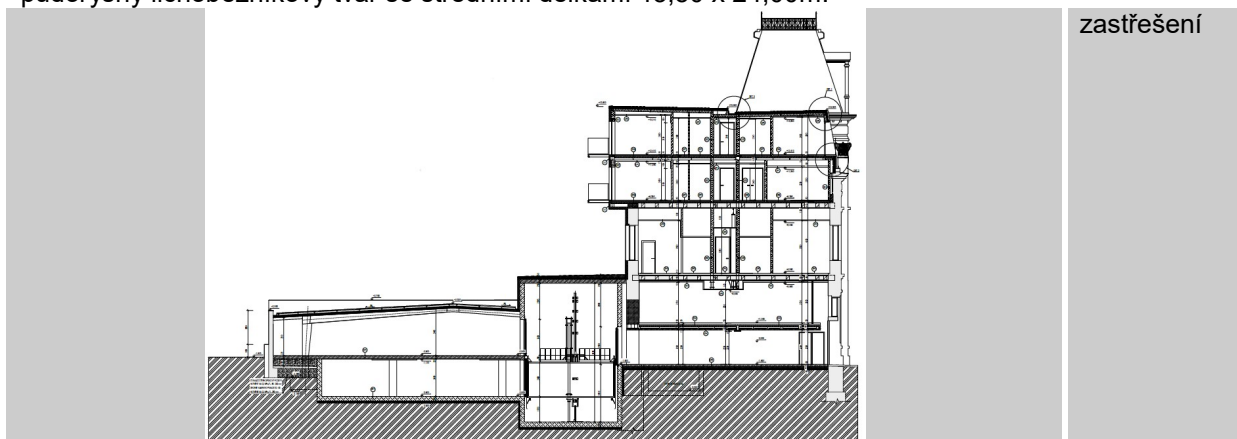
Wellness

Vybavení wellness spočívá v umístění sauny parní a finské, ochlazovny, vířivky, odpočívárny a hygienického zázemí se šatnami. Wellness slouží pro potřeby hotelu a jeho hostů i příchozím návštěvníkům. 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 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 podlažními, 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.



řez B-B', zdroj: e-finance

Konstrukce, vybavení	
1. Základy vč. zemních prací	Objekt je založen na zděných základových pasech. Ocelové sloupky nesoucí garáž jsou založeny na betonových základových patkách. Ocelové vnitřní sloupky 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 sloupky. Nosný systém garáže jsou ocelové sloupky chráněné betonovým opláštěním. Nosné stěny podzemního patra garáže včetně vodorovných konstrukcí jsou založeny na systému bílé vany (vodonepropustné betonové konstrukce). Nová konstrukce nástavby je provedena na ocelových sloupech. Ocelové sloupky obvodové jsou uloženy na ztužení umístěném na stávajících obvodových stěnách. Vnitřní sloupky procházejí stávajícím objektem až do základových konstrukcí a přikotveny na železobetonové patky. Sloupky 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 tvární 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. 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	Vybudováním 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, výrobek 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 umyvadla, sprchové boxy, bidety, pisoáry, sociální zařízení v ubytovacích prostorech – nadstandardní vybavení WC mísami, geberit, keramická umyvadla, sprchové boxy, vany.
24. Výtahy	Druhou hlavní komunikační cestou jsou dva výtahy, z nichž jeden zároveň plní funkci evakuačního výtahu. Osobní výtah je 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 je na úrovni 1.NP mezi průjezdy do garáží a slouží k zásobování kuchyně ve 2.NP. Autovýtahy jsou instalovány do nových železobetonových šachet umístěných v prostoru garáží. Šachty výškově vyčnívají nad stávající střechu garáží. Autovýtahy slouží k vertikálnímu přemístění vozidel mezi 1.PP a 1.NP garáží.
25. Ostatní – SHZ (samozhášecí zařízení)	viz samostatný projekt
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 jsou 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 je instalováno dle návrhu specialisty. Kuchyně v 1.NP slouží jako varna a výdejna jídla pro hosty restaurace. Kuchyně ve 2.NP slouží jako přípravná pro spodní kuchyni.
Jiné (Technologie minipivovaru)	Minipivovar obsahuje několik částí provozů : a) varna je umístěna v prostoru restaurace, b) technická místnost je 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 1x rychlonabíjecí stanice (až pro čtyři vozidla).
Jiné (Vybavení wellness (vířivka, sauna parní, sauna finská)	Prostory wellness jsou vybaveny technickým zařízením - vířivá vana, finská sauna a parní sauna.

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 – 2024 = 4 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, Brno:

- 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 veřejné elektronické komunikační systémy, interní slaboproudé rozvody jsou vedeny z vlastních ústředí (Rack).

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.

Místní doprava – městská hromadná doprava

Tramvajími MHD č.3,5,9 a autobusy MHD N92,N93 – zastávka nám.28.října.

Fotodokumentace



Celkový pohled z náměstí 28.října



Pohled z terasy 5.NP



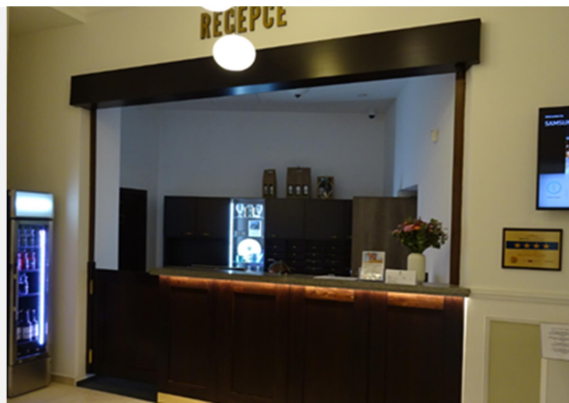
Autovýtah



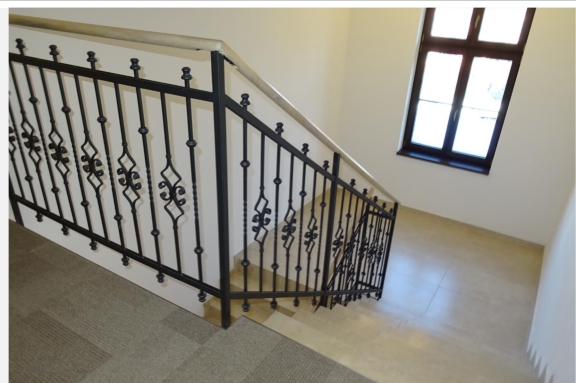
Parking 1



Restaurace



Recepce



Schodiště



Apartmán č. 502



Koupelna v apartmánu č. 502



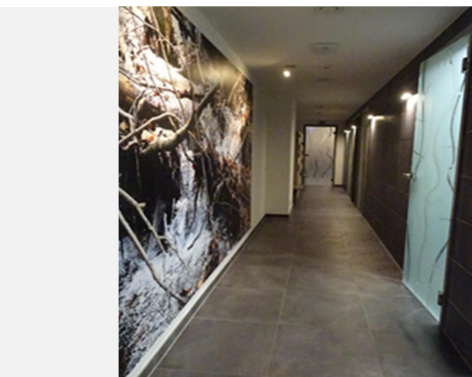
Ložnice



Obývací pokoj apartmán č. 501



Koupelna apartmán č. 501



Wellness

Zdroj: vlastní



Recepce wellness

3.8.2 Objekty - venkovní úpravy, inženýrské stavby

Výčet ostatních staveb v areálu :

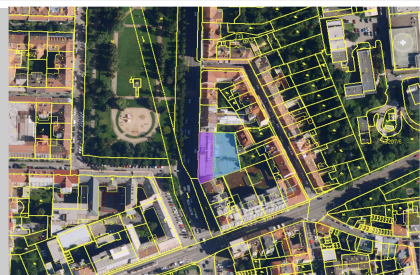
Ozn.	Název objektu a jeho využití
1.	Přípojka elektro
2.	Přípojka vodovodní
3.	Přípojka kanalizace

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 976m ² , -zastavěná plocha a nádvoří -dle Územního plánu města Brna je pozemek veden v ploše smíšené obytné všeobecné.

Pozemek zapsaný na LV č. 1712

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

Zatřídění majetku pro účely ocenění

Pro potřeby tohoto ocenění je 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 věcná břemena. Pozemek bude oceněn jako stavební pozemek.

C.3.9 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen

Na základě publikovaných zjištění je patrné, že trh s nemovitostmi na území města Brna je stabilizovaný, spíše je větší poptávka jak jejich nabídka. Tento trh je ovlivněn obdobnými faktory jako u dalších velkých měst na území České republiky. Obchodně nejatraktivnější je trh se stavebními pozemky určenými pro bydlení.

Významným kritériem při analýze prodeje pozemků je jejich celková výměra. Díky dominanci poptávky po pozemcích pro bydlení je i z toho hlediska nejvýznamnějším segmentem trh s pozemky určenými pro výstavbu bytových a rodinných domů. V případě výše cen realizovaných prodeje mají výjimečné postavení pozemky v absolutním centru města Jihlavy bez ohledu na to, zda jsou využívány pro bydlení nebo pro komerční účely. Ceny pozemků určených pro bydlení se liší jak dle lokality, tak rovněž i dle využití pro stavbu rodinných domů nebo bytovou výstavbu.

Trend vývoje cen stavebních pozemků pro bydlení je v posledních letech turbulentně rostoucí obdobně jako ve všech velkých městech. Ceny pozemků pro komerční využití nebo pro výrobu a průmysl jsou výrazně méně rozlišené v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější.

V souladu s celospolečenskou poptávkou jsou nejatraktivnější ty pozemky, jejichž využití je v souladu s územním plánem a z těchto pozemků pak především pozemky pro bydlení. Právě shoda s územním plánem tvoří nejvýznamnější cenový faktor v případě obdobných pozemků v blízkých lokalitách. Růst realizovaných jednotkových cen potvrzuje rostoucí nedostatek zastavitelných pozemků (zejména stavebně připravených) především v rozvojových oblastech města Brna.

Jak bylo uvedeno, cenově nejstabilnější jsou pozemky pro komerční využití, především v případech větších celků (nákupní centra, větší maloobchodní prodejny, případně pozemky pro průmyslové

využití). Obecně lze říci, že jednotková cena stavebních pozemků je určena především možností zástavby a následně obchodní atraktivitou lokality, která výrazně stoupá směrem k centru města nebo v případě logistických center s dostupností dálniční sítě.

Dále byly na území města Jihlavy realizovány prodeje pozemků zejména v oblasti komerčních ploch, výrobních a průmyslových ploch a ploch určených pro rekreaci. Ze sledování realitní inzerce a skutečně realizovaných prodejů na území města je patrné, že zatímco prodej stavebně připravených pozemků kontinuálně probíhá a jejich cena stále roste, tak prodej pozemků větších výměr a stavebně nepřipravených probíhá pomaleji.

Rozbor republikového tržního prostředí

Makroekonomické aspekty

Vývoj cen nemovitostí nelze odtrhnout od celkového vývoje hlavních ekonomických kategorií a nelze jej sledovat izolovaně. Trh nabídky a poptávky, trendy cen, realizovaných oproti nabídkovým, počty uskutečněných transakcí, stav a vývoj v jednotlivých nemovitostních sektorech, ale i podobný či odlišný vývoj v jednotlivých lokalitách nelze vyhodnocovat bez souvislostí ekonomických ale také i finančních z hlediska koupěschopnosti obyvatelstva a investorů a také z hlediska věřitelských, resp. investorských, tzn. z hlediska bank a finančních institucí. To vše se vzájemně podmiňuje, a proto nelze před tržní analýzu o stavu a vývoji v oblasti realit nezačlenit základní informace o vybraných aspektech makroekonomického dat a kategorií.

Aktuální stav a vývoj nemovitostního trhu v ČR

Podle lednového odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2023 zvýšil o 3,10 %, pro roky 2024 a 2025 Fond odhaduje rychlejší růst, přičemž vyspělé země, do nichž řadí Fond i Českou republiku, by měly růst dosti pomalu (1,50 a 1,80 %).

Ceny bytů v roce 2024 pokračovaly v růstu, v krajských městech se zvýšily o 9 %, mimo ně o 7,8 %. Výrazné rozdíly lze pozorovat jak mezi městy a venkovem, tak mezi různými typy bytů. Význam developerských projektů nadále roste, přičemž v některých lokalitách ceny novostaveb překračují hranici 180 000 Kč/m². Kde se byty prodávají nejvíce a jaké další trendy ovlivňují trh?

Dle dat z ČÚZK za poslední 3 roky se prodeje bytů v Česku dělí téměř rovnoměrně mezi krajská města a menší obce. 51 % všech obchodů proběhlo ve městech, zatímco 49 % mimo ně. Podíl developerských projektů činí 13 % v krajských městech a 9 % v menších obcích.

Co čeká český trh komerčních nemovitostí v roce 2025?

Poslední čtvrtletí letošního roku přinese další stabilizaci a příští rok postupné oživení trhu komerčních nemovitostí. Klíčovou rolí hraje pokles úrokových sazeb, který probíhá od poloviny letošního roku a bude pravděpodobně pokračovat i napřesrok. Nižší sazby znamenají zlevnění financování nových projektů, které by mělo podpořit růst investiční aktivity a zvýšit atraktivitu komerčních nemovitostí pro investory.

Ceny komerčních nemovitostí v regionu střední Evropy by měly do konce roku 2024 zůstat stabilní. V roce 2025 pak očekávám mírný nárůst cen podpořený poklesem yieldů. Neočekávám ale návrat na úroveň z minulých let, kdy zejména západoevropské trhy byly v důsledku záporných úrokových sazeb přehřáté a yieldy klesaly na velice nízké, často až nesmyslné úrovně. Pro následující pětileté období očekáváme cenu dluhového financování v eurech pro komerční nemovitosti okolo 4 % za rok, což je zdravá tržní úroveň.

Důležitým faktorem pro výkonnost realitních fondů bude také předpokládaný růst nájmu. Díky levnějšímu financování a omezené nabídce nových nemovitostí by poptávka po pronájmech měla růst, což povede k růstu nájmu. Tato dynamika by měla pozitivně ovlivnit výnosy našich fondů, které nadále cílí na dlouhodobé průměrné roční zhodnocení 8-10 %.

Celkový výhled naznačuje, že je trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě ve fázi stabilizace a příští rok přejde do postupného pozvolného růstu. Ten bude podpořen levnějším financováním a rostoucí poptávkou po kancelářských, maloobchodních i logistických prostorech.

Jiří Hrbáček (WOOD & Company)

<https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti>

Trh komerčních nemovitostí v roce 2025 vstoupí do fáze stabilizace s potenciálem mírného růstu. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších

úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %). Firmy budou nadále klást důraz na flexibilitu a zdraví zaměstnanců, což dále posílí poptávku po modernizovaných a ekologicky udržitelných prostorách, včetně coworkingových center.

Retailový sektor čelí změnám spotřebitelského chování. Pandemie a následný rozvoj e-commerce přinesly nové výzvy. I přes pokles návštěvnosti obchodních center se tržby zotavily, podpořené zejména inflací. Maloobchodníci se zaměřují na digitalizaci a integraci prodejních kanálů, udržitelnost je pak klíčovým faktorem při výstavbě a provozu.

Sektor logistiky zaznamenal během pandemie silný růst, ale v roce 2025 se očekává návrat k normálu s mírným nárůstem neobsazenosti a větším tlakem na pobídky pro nájemce. Hlavními hráči na trhu jsou nyní výrobní společnosti, což může podpořit další expanzi logistických a průmyslových nemovitostí.

Investoři budou nadále klást důraz na diverzifikaci a udržitelnost a poroste zájem o alternativní segmenty, jako jsou nájemní rezidence nebo zdravotnická zařízení. Projekty s environmentálními certifikacemi jako BREEAM nebo LEED budou stále atraktivnější, což odráží rostoucí důraz na ESG při rozhodování o investicích.

Jakub Stanislav (CBRE)

Zdroj: <https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti>

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

- bude v tomto znaleckém posudku použito

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

Ocenění Metodou výnosovou

- bude v tomto znaleckém posudku použito

F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/ obchodovaných cen

- bude v tomto znaleckém posudku použito

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

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

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.

D. 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.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb., používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2024), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota. Pomocně je tak uvedená i vyhláška. V případě ocenění rozestavené stavby je však výstižnější a podrobnější ocenění podle THU.

Z hlediska ocenění v tomto případě bude proveden výpočet věcné hodnoty pomocí cen uváděných v oceňovací vyhlášce (OcV), a to z toho titulu, že se jedná o starší stavbu (po rekonstrukci), památkově chráněnou, z toho důvodu nebudou použity ukazatele THU.

Pro případ tržního ocenění platí:

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.

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 sečtou, čímž se určí 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,

- b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepoččet na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS, a.s., Brno,
- d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;
- e) 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 nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění podle tohoto 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 svislé 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 stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K4, K5 (kde K4 = koeficient vybavení stavby, K5 = 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 budovy budou použity koeficienty K1, K2, K3 (kde K1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K2 a K3 používány,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláškové jednotkové ceny
- 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).

Komentář k použité metodice:

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

THU – technicko - hospodářské ukazatele – (rozpočtové ukazatele) v tomto znaleckém posudku použité, zpracovává např. bývalý Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (dnes ÚRS CZ a.s.) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku. THU jsou členěny na jednotlivé stavební části (konstrukce) a z tohoto členění lze procentuálně vyjádřit podíl jedné konstrukce na celkové ceně. Z tohoto poměru se potom zjistí pravděpodobné ceny jednotlivých konstrukcí oceňované stavby.

Struktura:

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO)

- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby
- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb

- 1 Konstrukčně materiálová charakteristika a je stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstrukčně materiálová charakteristika)

Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů

Účel:

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů.

Účelové měrné jednotky:

Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovými jednotkami jsou zejména:

- u oborů pozemního stavitelství m^3 obestavěného prostoru / m^3 OP/
- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)
- u oborů inženýrských staveb m^2 upravované plochy (m^2 UP)

Zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html

1. Věcná hodnota staveb - ocenění nákladovým přístupem

1.1. Budova A – uliční trakt, hotel

Popis je uveden jinde v posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

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	Konstr. výška	Součin
1.PP	699,73 m^2	2,90 m	2 029,22
1.NP	793,04 m^2	2,60 m	2 061,90
2.NP	781,56 m^2	2,95 m	2 305,60
3.NP	781,56 m^2	4,85 m	3 790,57
4.NP	858,57 m^2	3,02 m	2 592,88
5.NP	858,57 m^2	2,98 m	2 558,54
Součet	4 773,03 m^2		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 m^2

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	smíšené, cihla, 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 sádkartonové	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. Tepelná čerpadla	2x tepelné čerpadla	A	100
42. Elektrodobíječky/nabíječky 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	0,32	100	1,00	0,32
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 * 1,2000 * 2,9390) = 0,32					
28. Gastro zařízení kuchyně	A	12,00	100	1,00	12,00
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					

$15\,000\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 12,00$					
29. Výtahy	A	3,84	100	1,00	3,84
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$4\,800\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 3,84$					
30. Sauna	A	1,05	100	1,00	1,05
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$1\,315\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 1,05$					
31. Vřívkva	A	0,40	100	1,00	0,40
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$500\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 0,40$					
32. Technologie	A	13,20	100	1,00	13,20
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$16\,500\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 13,20$					
33. Trafostanice	A	1,11	100	1,00	1,11
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$1\,390\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 1,11$					
34. Slaboproudé rozvody	A	2,00	100	1,00	2,00
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$2\,500\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 2,00$					
35. Vzduchotechnická zařízení	A	14,22	100	1,00	14,22
36. Slaboproudé rozvody, EPS, další pož.zařízení	A	1,72	100	1,00	1,72
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$2\,150\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 1,72$					
37. Kopule	A	1,01	100	1,00	1,01
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$1\,260\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 1,01$					
38. Elektro	A	2,51	100	1,00	2,51
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$3\,140\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 2,51$					
39. Měření a regulace	A	1,80	100	1,00	1,80
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$2\,250\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 1,80$					
40. Speciální zakládání	A	7,74	100	1,00	7,74
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$9\,675\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 7,74$					
41. Tepelná čerpadla	A	0,64	100	1,00	0,64
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$800\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 0,64$					
42. Elektrodobíječky/nabíječky pro auta	A	0,12	100	1,00	0,12
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$150\,000,00 / (15\,723,70 * 2\,710,- * 0,9390 * 0,9283 * 0,9542 * 1,2000 * 2,9390) = 0,12$					
Součet upravených objemových podílů					168,79
Koeficient vybavení K_4 :					1,6879

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):	*	1,6879
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	13 418,07
Plná cena: $15\,723,70\,m^3 * 13\,418,07\,Kč/m^3$	=	210 981 707,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 4 / 100 = 5,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$

* 0,960

Hlavní budova - věcná hodnota**= 202 542 438,97 Kč****Zaokrouhleno****202 542 440,00 Kč****1.2. Budova B - dvorní trakt - garáže**

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

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	$((51,80+41,08)/2 \cdot (21,90+30,20)/2) - ((8,10+7,70)/2 \cdot (41,08+44,50)/2) - (12,90 \cdot 7,95)$	=	769,17
1.NP	$((51,80+41,08)/2 \cdot (21,90+30,20)/2) - (12,90 \cdot 7,95)$	=	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)	$((51,80+41,08)/2 \cdot (21,90+30,20)/2) - ((8,10+7,70)/2 \cdot (41,08+44,50)/2) - (12,90 \cdot 7,95) \cdot (3,00)$	=	2 307,50 m ³
1.NP (garáže)	$((51,80+41,08)/2 \cdot (21,90+30,20)/2) - (12,90 \cdot 7,95) \cdot (3,60)$	=	3 985,95 m ³
1.NP (výťahy, chlazení)	$(12,90 \cdot 7,95) \cdot (9,45)$	=	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 (výťahy, 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	1,18	100	1,00	1,18

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K₁ * K₂ * K₃ * K₅ * K_i)

790 000,00 / (7 262,59 * 2 124,- * 1,1320 * 0,9270 * 1,1358 * 1,2000 * 3,0220) = 1,18

28. Speciální zakládání	A	8,53	100	1,00	8,53
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$5\,690\,000,00 / (7\,262,59 * 2\,124,- * 1,1320 * 0,9270 * 1,1358 * 1,2000 * 3,0220) = 8,53$					
Součet upravených objemových podílů					106,05
Koeficient vybavení K_4 :					1,0605

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):	*	1,0605
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0220
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	9 735,74
Plná cena: $7\,262,59\text{ m}^3 * 9\,735,74\text{ Kč/m}^3$	=	70 706 687,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 100 = 4,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$	*	0,960
Objekt garáží - věcná hodnota	=	67 878 420,45 Kč
Zaokrouhleno		67 878 420,00 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb**2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Stanovené procento z ceny staveb:	5,00 %	
Stanovená cena staveb		215 414 800,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		215 414 800,00
5,00 % z ceny staveb	*	0,0500
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	=	10 770 740,- Kč

3. Hodnota pozemků

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

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

3.1 Porovnání s nabízenými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě realitních nabídek)

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

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. 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 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 v rozmezí (běžném) 0,80 až 1,20. 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 obchodovaných cen, která je pro stanovení obvyklé ceny majetku nejvíce vystihující. V současné době platný územní plán 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 (pro zpracování obvyklé ceny).

3.2 Porovnání s realizovanými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě kupních smluv)

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

Při zohlednění odlišností srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení. Hodnotu koeficientu určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti pro pozemky:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny 0,95 – 1,00
K2	velikost pozemku 0,95 – 1,10
K3	poloha pozemku 1,05 – 1,30
K4	dopravní dostupnost 1,00 – 1,10
K5	možnost zastavění pozemku 1,00
K6	intenzita využití pozemku 1,00 – 1,20
K7	vybavenost pozemku 1,10
K8	úvaha zpracovatele ocenění 1,00 – 1,06

Komentář:

V ocenění Metodou porovnávání, kdy se jedná o vyselektované kupní smlouvy, je koeficient K1 nastaven na 1,00, rozhodujícím faktorem jsou většinou ostatní koeficienty, nejčastěji byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení/ porovnání se zájmovým majetkem.

Ocenění pozemků v dané lokalitě Metodou porovnání bude souběžně proveden jak z obchodovaných smluv, tak z obchodovatelných nabídek.

Ocenění:**Přehled srovnatelných pozemků:**

Název:	01. V-22411/2022-702, parc.č. 3211																			
Lokalita:	k.ú. Černá Pole																			
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi M.P. s.r.o./R.D.P. s.r.o. ze dne 21.11.2022. Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc.č.3211, výměra 359 m ² , druh pozemku zahrada. zdroj: kupní smlouva, stav: 2022																			
Koeficienty:	<table><tr><td>redukce pramene ceny - kupní smlouva</td><td>1,00</td></tr><tr><td>velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC bude možná nižší</td><td>0,95</td></tr><tr><td>poloha pozemku - oceňovaný má lepší</td><td>1,10</td></tr><tr><td>dopravní dostupnost - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>možnost zastavění poz. - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>intenzita využití poz. - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší vybavení</td><td>1,10</td></tr><tr><td>úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)</td><td>1,06</td></tr></table>				redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC bude možná nižší	0,95	poloha pozemku - oceňovaný má lepší	1,10	dopravní dostupnost - obdobná	1,00	možnost zastavění poz. - obdobná	1,00	intenzita využití poz. - obdobná	1,00	vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší vybavení	1,10	úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)	1,06
redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00																			
velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC bude možná nižší	0,95																			
poloha pozemku - oceňovaný má lepší	1,10																			
dopravní dostupnost - obdobná	1,00																			
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00																			
intenzita využití poz. - obdobná	1,00																			
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší vybavení	1,10																			
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)	1,06																			
																				
zdroj: katastr nemovitostí																				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.																
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]																
3 553 719	359	11 977,72	1,11	13 295,27																

Název:	02. V-7942/2022-702, parc.č. 682, 683, 684																			
Lokalita:	k.ú. Staré Brno																			
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi T.M./B.Š. ze dne 08.04.2022. Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc.č. 682, výměra 780 m ² , druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc.č.683, výměra 1660 m ² , druh pozemku ostatní plocha, pozemek parc.č.684, výměra 2694 m ² , druh pozemku zahrada. zdroj: kupní smlouva, stav: 2022																			
Koeficienty:	<table><tr><td>redukce pramene ceny - kupní smlouva</td><td>1,00</td></tr><tr><td>velikost pozemku - oceňovaný je menší, JC možná vyšší</td><td>1,10</td></tr><tr><td>poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu</td><td>1,05</td></tr><tr><td>dopravní dostupnost - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>možnost zastavění poz. - obdobné</td><td>1,00</td></tr><tr><td>intenzita využití poz. - obdobné</td><td>1,00</td></tr><tr><td>vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší</td><td>1,10</td></tr><tr><td>úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)</td><td>1,06</td></tr></table>				redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00	velikost pozemku - oceňovaný je menší, JC možná vyšší	1,10	poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu	1,05	dopravní dostupnost - obdobná	1,00	možnost zastavění poz. - obdobné	1,00	intenzita využití poz. - obdobné	1,00	vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10	úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)	1,06
redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00																			
velikost pozemku - oceňovaný je menší, JC možná vyšší	1,10																			
poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu	1,05																			
dopravní dostupnost - obdobná	1,00																			
možnost zastavění poz. - obdobné	1,00																			
intenzita využití poz. - obdobné	1,00																			
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10																			
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)	1,06																			
																				
zdroj: katastr nemovitostí																				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.																
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]																
51 000 000	5 134	9 933,77	1,35	13 410,59																

Název:	03. Aktuální nabídka z realitní inzerce - prodej pozemku, parc.č. neuvedeno			
Lokalita:	k.ú. Kohoutovice			
Popis:	Exkluzivní nabídka prodeje stavebního pozemku, nacházející se v atraktivní lokalitě Brno-Kohoutovice, na ulici Šárka. Velikost 1 183 m ² , uliční šíře 15 m. Nyní se zde nachází dům k demolici, pozemek do svahu Vodovod, 230V, 400V, Veřejná kanalizace, ID zakázky 38217.. zdroj: aktuální nabídka			

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má lepší polohu k centru města	1,10
dopravní dostupnost - oceňovaný má lepší	1,10
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší vybavenost	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



zdroj: sreality.cz

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
14 900 000	1 183	12 595,10	1,20	15 114,12

Název: 04. Aktuální nabídka z realitní inzerce - prodej pozemku, parc.č. neuvedeno**Lokalita:** k.ú. Komín

Popis: Nabídka prodeje stavebního pozemku, ke stavbě rodinného domu v klidné ulici Nad Lískami v Brně - Komíně. V ceně pozemku je stavební povolení na nadstandardní vilu o dispozici 6+kk. Pozemek je kompletně zajišťovaný ID zakázky 2024001.
zdroj: aktuální nabídka

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být nižší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný je výrazně blíže centra města	1,20
dopravní dostupnost - oceňovaný má lepší dopravní spojení	1,10
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší	1,10
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
18 590 000	1 430	13 000	1,44	18 720,00

Název: 05. Aktuální nabídka z realitní inzerce - prodej pozemku, parc.č. neuvedeno**Lokalita:** k.ú. Židenice

Popis: Nabídka prodeje stavebního pozemku v lokalitě pod Židenickým kopcem na klidné ulici Viniční. U pozemku jsou veškeré sítě plyn, voda, elektřina, kanalizace, internet. ID zakázky 0077-NP06358
zdroj: aktuální nabídka

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
velikost pozemku - oceňovaný je větší, JC může být menší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný je v centru města	1,30
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší	1,20
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
21 990 000	1 729	12 718,33	1,55	19 713,41

Minimální jednotková porovnávací cena 13 295,27 Kč/m²Průměrná jednotková porovnávací cena 16 050,68 Kč/m²Maximální jednotková porovnávací cena 19 713,41 Kč/m²Zaokrouhlená jednotková cena 16 000,00 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku a ocenění:

Hlavním potenciálem pozemků situovaných ve městech a obcích je obecně jejich zastavitelnost. Ta je v případě zájmových pozemků dotčena platným územním plánem, který zařazuje zájmové pozemky do ploch smíšených obytných všeobecných (S - stabilizované, SU- návrhové), tyto plochy mohou obsahovat, bydlení, občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy, dále služby a nerušící výroba a pro sport. Jako podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5000m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití. To vše za podmínky, že nebude narušeno nebo omezeno přípustné využití vymezené plochy. Za nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

Zájmový pozemek se nachází v SV části širšího centra města Brna, resp. při ulici 28.října, v blízkosti parku Lužánky, v městské části Brno-střed. Jedná se o pozemek parc.č.3811, vše k.ú. Černá Pole, zapsaný na LV č. 1712, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Jako přednost zájmového pozemku vidíme jednoznačně jeho výjimečnou polohu, v širším centru města Brna, její snadnou dopravní dostupnost nejen běžnými dopravními prostředky, ale i MHD. pozemek se nachází v klidové části města, v blízkosti městské zeleně.

Celkem jsme získali 5 cenových informací (reprezentantů). Z nichž byli 2 ve formě kupních smluv a zbývajících 3 reprezentanti z nabídky současné realitní inzerce. Výše zmíněné kupní smlouvy byly realizovány v roce 2022, a to v jednotkových cenách (JC) od 9 898,- Kč/m² do 9 934,- Kč/m². Vždy jsme se zaměřovali na výběr reprezentantů obdobných stavebních pozemků z pohledu zastavitelnosti, která je dána platným územním plánem obce. Při výběru reprezentantů jsme rovněž zohlednili polohu a možnost k připojení technické infrastruktury zájmové obce. Konstatujeme, že bylo realizováno dostatek nemovitostních obchodů.

V porovnávací metodě jsme použili kupní smlouvy a aktuální nabídky z realitní inzerce, čímž se tak dostáváme do úrovně tržní hodnoty. Kupní smlouvy, které byly staršího data (rok 2022), jsme upravili cenovým indexem průměrného meziročního nárůstu 3,00 % (přebíráme trend HDP, z dlouhodobého hlediska, konzervativní hledisko opatrnosti).

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 1712 ve výši 16 000,- Kč/m².

Pozemek parc. č. 3811 je celý zastavěný budovami, zde volíme koeficient zastavění na 0,85; jednotková cena pro pozemek parc.č.3811, k.ú. Černá Pole potom bude 13 600.-Kč/m² (změna metodiky).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena upravená [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3811	1 976	13 600,00	26 873 600
Celková výměra pozemků		1 976		26 873 600
Zaokrouhleno				26 874 000

D. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého nákladového přístupu (věcná hodnota) stanovujeme hodnotu zájmového majetku jako součet výsledku nákladové metody a pro pozemek naopak porovnávací metodou. Ocenění pozemku je součástí nákladového ocenění. Jednotková cena zastavěného pozemku je ponížena o 15% z titulu jeho zastavění stavbou. Ocenění je celkem ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova A – uliční trakt, hotel	202 542 440,- Kč
1.2. Budova B – dvorní trakt, garáže	67 878 420,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	270 420 860,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění ostatních staveb zjednodušeným způsobem	10 770 740,- Kč
--	-----------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky zapsané na LV č. 1712, k.ú. Černá Pole	26 874 000,- Kč
Věcná hodnota celkem	308 065 600,- Kč
Věcná hodnota celkem, zaokrouhleně	308 066 000,- Kč

Věcná hodnota zájmového majetku, v k.ú. Černá Pole, činí:

308 066 000,- Kč

slovy: třistaosmmilionůšedesátšesttisíc Kč

Zdůvodnění stanovené nákladové hodnoty:

Oceňovaný zájmový majetek je ve vlastnictví společnosti e-Finance EU, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno a nachází se v k.ú. Zábrdovice obec Brno. Pozemek parc.č. 3811, zapsaný na LV č. 1712, k.ú. Černá Pole leží defacto v centru města Brna.

Majetek (stavba) je ve velmi dobrém technickém stavu a je udržovaný a ekonomicky výnosný. Způsob stanovení nákladové (věcné) hodnoty odpovídá obvyklým postupům a výsledek je reálný.

S ohledem na obvyklé ceny pozemků v této lokalitě, stanovujeme jednotkovou cenu pozemku po úpravě ve výši **16 000,- Kč/m²**. Jednotková cena zastavěného pozemku je dále ponížena o 15% z titulu jeho zastavění stavbou.

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

E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

E.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.

E.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.

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

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

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

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

Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu celé nemovité věci, tzn. pozemku plus stavby.

Pokud by bylo třeba vypočítat pouze výnosovou hodnotu stavby, je třeba započítat do výdajů i přiměřený nájem za pozemek.

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

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

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

resp. pro setinnou úrokovou míru

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

Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

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

Výnosová hodnota

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitých věcí

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

Pojištění stavby

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

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

Opravy a údržba

Jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO ap.). Zpravidla používáme náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu

v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, údržba je zanedbaná (stavba se „vybydluje“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné. Jako vhodné se proto jeví spíše použít náklady průměrné, které podle provedených výzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby (ceny bez odpočtu 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 závodu může takovou činnost zabezpečovat převážně referent správy základních fondů, smlouvy sjednává právní oddělení apod.,

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

Amortizace – neužije se v tomto posudku

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

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

Naproti tomu u amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku - tak 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 nevybírání.

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

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

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

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

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

q ... úročitele ($q = 1 + i$)

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

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

Co jsou Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures)?

Provozní náklady (OPEX - Operational Expenditures) - jsou veškeré náklady organizace, vynaložené na zajištění provozu, nákup materiálu, služeb a dalších zdrojů.

Provozní náklady (OPEX, Operational Expenditures) jsou neinvestiční, běžné **provozní** (také operační, operativní) výdaje organizace. Jedná se o výdaje vynaložené na zajištění provozu, na nákup drobných zdrojů, na jejich provoz, opravy, údržbu a nákup služeb. Provozní náklady vznikají při běžném provozu, na denní bázi. Jejich opakem jsou investiční náklady, které označujeme jako CAPEX - ty naopak vznikají při expanzi, zlepšování, růstu nebo pro pořízení nového majetku.

Provozní náklady tvoří za normálních okolností většinu nákladů firmy, a je tedy snaha je snižovat - při zachování stejné kvality provozu či výroby. Firmy, které dokáží trvale snižovat (nebo nezvyšovat) své provozní náklady při zachování kvality své produkce jsou obecně více v zisku a úspěšnější. Zvyšuje se tím také hodnota firmy.

Co obvykle zahrnují provozní náklady?

- osobní náklady (mzdy, platy),
- materiálové náklady,
- náklady na údržbu a opravy,
- náklady na cestování, dopravu a ubytování,
- náklady na provozní služby (např. vedení účetnictví, mezd, IT, cloud a podobně),
- náklady na licence,
- náklady na marketing,
- náklady na provoz budov a vybavení,
- náklady na kancelářské vybavení,
- voda, elektřina, odpady a další utility,
- datové a telefonní připojení,
- finanční služby,
- pojištění,
- daně.

Jejich struktura a výše je přirozeně závislá na typu firmy a odvětví ve kterém podniká. V odvětvích intenzivních na lidskou práci, ve službách či ve znalostní ekonomice tvoří velkou část provozních nákladů osobní náklady. Naopak v průmyslu je velká část provozních nákladů tvořena materiálem nebo materiálovými subdodávkami.

Související pojmy a metody:

- Balanced Scorecard (BSC),
- CAPEX (Capital Expenditures),
- Investice (Investment),
- Náklady (Costs),
- Pracovní kapitál (Working Capital),
- Provozní úvěr (Operating loan),
- Provozní výnosy (Operating revenue),
- Úvěr (Credit),
- Výdaje za služby (Service Expenses),
- Výdaj, výloha (Expenditure).

Související oblasti řízení:

- Finanční řízení a ekonomika firmy,
- Řízení služeb (Service Management).

Co je CAPEX (Capital Expenditures) ?

CAPEX (Capital Expenditures) je zkratka používaná pro označení tzv. investičních (kapitálových) výdajů. Co znamená CAPEX v praxi? Jedná se o výdaje vynaložené na nákup zdrojů (zejména nemovitostí, technologií nebo zařízení), které mají větší hodnotu a proto nabývají charakteru **investice**. Ta má většinou větší časový, finanční i organizační rámec a proto je často realizována formou projektu. Způsobuje nějakou změnu v organizaci, kterou je třeba dobře naplánovat a zrealizovat.

Z finančního hlediska, v účetnictví jsou kapitálové (investiční) výdaje započteny k účetním aktivům, zpravidla se **odpisují/amortizují** více let - na rozdíl od provozních výdajů, které se promítají do nákladů najednou.

Související pojmy a metody:

- Investice (Investment),
- Odpisy (Depreciation),
- Projekt,
- Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures),
- Provozní výnosy (Operating revenue),
- Rentabilita, návratnost investice - ROI (Return on Investment),
- Výdaj, výloha (Expenditure).

Související oblasti řízení:

- Finanční řízení a ekonomika firmy,
- Řízení projektů (Project Management),
- Řízení změn (Change Management),
- Strategické řízení (Strategic Management).

Zdroj: <https://managementmania.com/cs/capital-expenditures>

2.1 Vstupy pro výpočet

Reprodukční cena pořizovací EFI SPA Hotel Superior & Pivovar“, která slouží jako vstup pro stanovení dílčích nákladů činí: 281 688 395 .-Kč, tj. po zaokrouhlení: RC = 281 688 000.-Kč.

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.

1) Přehled pronajímaných / pronajímatelných ploch a výnosů z nich

Ve výpočtu jsou uvažovány v rámci výnosové metody ocenění vstupy ze současných aktuálních nájmu v okolí s ohledem na stavebně-technický, resp. budoucí stav zájmového objektu, a to dle níže uvedené tabulky:

Aktuální ekonomické údaje a z nich plynoucí výnosy, jsou uváděny na základě doložených podkladů, a to na základě nájemních smluv a na základě „Ekonomika e-Finance EU a.s.,(SPA Hotel, nám.28.října 1903/23, Brno) 2024“, získaných od zadavatele posudku .

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, kanceláře,
- pronájem parkovacích stání hostům hotelu i zájemcům externím,
- doplňkové služby – Wellness.

1.1 Údaj o pronajatých hotelových pokojích/ apartmánech:

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.

Tržby za hotelové ubytování bez stravy

Prostory	Cena (Kč /měsíc)	Cena (Kč/ rok)
Hotelové pokoje/ apartmány	2 635 636	31 627 632
Celkem:		

Zdroj: „Ekonomika e-Finance EU a.s.,(SPA Hotel, nám.28.října 1903/23, Brno) 2024“,

1.2 Údaj o pronajatých nebytových prostorech Kanceláře a Restaurace:

Z předložené Ekonomické analýzy „Ekonomika e-Finance EU a.s. (SPA Hotel, nám.28.října 1903/23, Brno), 2024“, vyplývá následující souhrnný výsledek - výnosy:

Prostory	Cena (Kč /měsíc)	Cena (Kč/ rok)
Restaurace a kuchyně	100 000	1 200 000
Pronájem Pivovar + technologie	100 000	1 200 000
Pronájem kanceláře Cetin		10 000
Wellness – sezona 6 měs.	100 000,-	1 200 000,-
Celkem:	300 000,-	3 610 000,-

Zdroj: „Ekonomika e-Finance EU a.s.,(SPA Hotel, nám.28.října 1903/23, Brno) 2024“,

1.3 Údaj o pronajatých garážových stání:

Z předložené Ekonomické analýzy „Ekonomika e-Finance EU a.s. (SPA Hotel, nám.28.října 1903/23, Brno), 2024“, vyplývá následující souhrnný výsledek:

Parkování	
Celkem parkovacích míst	46
Tarif	30,00 Kč
Počet dní v měsíci	30

	Rozmezí hodin	Tržba hodina	Tržba den	Tržba měsíc
Po-Ne	10:00 - 17.00	540 Kč	3 780 Kč	113 400 Kč
Po-Ne	17.00 - 10.00	126 Kč	2 142 Kč	64 260 Kč
Celkem s DPH		666 Kč	5 922 Kč	177 660 Kč
Celkem bez DPH		550 Kč	4 894 Kč	146 826 Kč

Průměrně 25 obsazených parkovacích stání pro hotelové hosty	Tržba/den (Kč)	Tržba Kč/měsíc	Tržba Kč /rok
Cena	6 375	191 250	2 295 000
Průměrně obsazených parkovacích stání pro veřejnost			
Cena	4 894	146 826	1 761 912
Celkem		334 326	4 011 917

Zdroj: „Ekonomika e-Finance EU a.s.,(SPA Hotel, nám.28.října 1903/23, Brno) 2024“,

2) Obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor)

V tomto případě je uvažována obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor) v průměru ve výši 85 %, a to z důvodu dobrého marketingového vedení a dobré obsazenosti celého objektu.

3) Uvažované náklady**Opravy a údržba:**

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o ocenění nově přestavené a zrekonstruované stavby, uvažujeme dále ve výpočtu s hodnotou, která je zadavatelem posudku stanovena částkou. Tato částka je relativně nižší protože vychází z předpokladu, že se jedná o výborně provedenou rekonstrukci, specializovanou, odbornou stavební firmou s dlouholetou tradicí a zkušenostmi s prováděním obdobných staveb.

Další předpokládané náklady [Kč/rok] spojené s provozem zájmové stavby:

- pojištění nemovitosti, určeno na základě dodaných podkladů, ve výši 146 403,-Kč/rok,
- náklady na správu nemovitosti, na základě dodaných podkladů od zadavatele posudku, ve výši 30 036,- Kč/rok.

Č. řádku	Položka	Náklad
Náklady na správu nemovitostí		
1	Mzdové náklady	4 074 000
2	Ostatní služby - vedení účetnictví, jiné	72 000
Celkem		4 146 000
Náklady na opravy a údržbu		
1	Opravy a udržování	600 000
2	Provozní náklady	1 581 000
Celkem		2 181 000
Ostatní náklady		
1	Připojení k internetu Poplatky televize + OSA	254 000
2	Reklama Google + Booking a další OTAs (Online Travel Agencies) 15% z ceny krátkodobých nájmu	4 496 428
Celkem		4 750 428

Zdroj: „Ekonomika e-Finance EU a.s.,(SPA Hotel, nám.28.října 1903/23, Brno) 2024“,

4) Míra kapitalizace

Při ocenění znalec s ohledem na způsob využití, kontinuitu nájmu, atraktivitu lokality a stavebně-technický stav nemovitosti uvažoval s mírou kapitalizace ve výši 4,50 % pro apartmány, 7,00% pro wellness, 7,50% pro pronájmy kanceláří, restaurace a 8,00% pro garážové parkování. Výsledná míra kapitalizace je tedy uvažována ve výši 5,12 % (nízká rizikovost, avšak z principu opatrnosti).

Jako kontrolní údaj uvádíme např. i používanou míru kapitalizace pro daňové účely dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění, včetně novely č.434/2023 Sb., kde používané kapitalizační míry pro výnosové ocenění jednotlivých typů nemovitých věcí jsou uvedeny v příloze č. 22 - Míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem. Tato kapitalizační míra v sobě zahrnuje částečně i rizika spojená s typem objektu.

Číslo polož.	Typ stavby*		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E, F, G	Nemovitě věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovitě věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovitě věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovitě věci pro administrativu	6,5	
5	I, G	D	Nemovitě věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovitě věci pro dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nemovitě věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovitě věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovitě věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K, L	Nemovitě věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovitě věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovitě věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netypové	4,5	-

zdroj: vyhl.č.434/2023 Sb., příloha č.22 – informativně

Stanovení kapitalizační míry:

Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že nastavená kapitalizační míra ve výši **5,12%** pro daný záměr – vyhovuje, a to z těchto důvodů:

- je zde minimální rizikovost pronajimatelnosti, majetek přináší výnosy z pronájmu,
- jedná se o majetek s dobrou obsazeností, což odpovídá výborně vedenému marketingu a kvalitám služeb,
- jedná se o majetek s vysokým standardem vybavení celého objektu i garážových stání.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	Plocha - účel	Podlaží	Nájem	Nájem	Míra kapit.
			[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.	Obytné prostory	pokoje/ apartmány	2 635 636	31 627 632	4,50
2.	Provozní prostory	restaurace, kancelář	200 833	2 410 000	7,50
3.	Provozní prostory	wellness	100 000	1 200 000	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
				39 294 544	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	281 688 395
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	39 294 544
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	33 400 362
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 (OPEX)	V	Kč/rok	11 253 867
Čisté roční nájemné (obdobu EBITDA)	N=Nh-V	Kč/rok	22 146 495
Míra kapitalizace		%	5,12
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	432 548 730
Zaokrouhleno			433 000 000

E.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného rozboru, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že výnosová metoda na základě nájemních smluv může činit jak uvedeno následovně :

Výnosová hodnota	Hodnota Kč
EFI SPA Hotel Superior & Pivovar	432 548 730,- Kč
Výnosová hodnota zaokrouhleně	433 000 000,- Kč

Výnosová hodnota zájmového majetku, k.ú. Černá Pole činí:

433 000 000,- Kč

slovy: čtyřistatřicetřímilionů Kč

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

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

F.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.

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

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

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

F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných /obchodovaných cen

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

Rozlišujeme pojmy:

- a) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
- b) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

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 inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale 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). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.cz nebo www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být 2-3 roky staré.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost mám možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. Je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnávané) jsme schopni zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.

V inzertních anoncích 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 ±. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), 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. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Ad b) obchodované ceny

Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Volba metodického přístupu

Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).

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

Daný případ:

V řešeném případě bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných a obchodovaných cen (kombinací), je pro stanovení tržní hodnoty majetku adekvátní. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užitné plochy (objektu nebo pozemku). Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou (srovnávanou) 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.

Při zohlednění odlišných parametrů srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení, což může být postiženo určitou mírou subjektivity. Hodnotu jednotlivých koeficientů odlišnosti určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně. Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny = nastavujeme na 0,90
K2	velikost objektu = nastavujeme na 1,00 – 1,20
K3	lokalita = nastavujeme na 1,00 – 1,30
K4	provedení a vybavení = nastavujeme na 1,00 – 1,10
K5	celkový stav = nastavujeme na 1,00-1,20
K6	vliv pozemku = nastavujeme na 1,00 – 1,20
K7	úvaha zpracovatele = 1,00 – 1,10

Komentář znalce:

Protože se v tomto ocenění Metodou porovnávání jednalo o vyselektované nabídky realitních kanceláří, byl koeficient K1 nastaven na = 0,90, rozhodujícím faktorem byly většinou ostatní koeficienty, většinou byla hodnota těchto koeficientů nastavena v rámci zažitých pravidel na základě vyhodnocení / porovnání se zájmovým majetkem. V koeficientu úvahy znalce jsme nevložili index meziročního nárůstu cen ve výši 3% (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled) a kopíruje současný realitní trh, nabídky jsou aktuální.

Porovnávací hodnota na základě realitních nabídek**1. Ocenění ubytovacího zařízení EFI SPA Hotelu**** na základě užitné plochy****Srovnatelné nemovité věci:**

Název:	01. Prodej ubytovacího zařízení			
Lokalita:	Praha			
Popis:	Prodej zavedené hotelové investice v Praze s finančním výnosem 5%. Zdroj:www.sreality.cz, aktuální nabídka.			
Užitná plocha:	5 000,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný má větší ubytovací kapacitu			1,10	
K3 Poloha – oceňovaný je lepší, v centru města Brna			1,20	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení a doplňkové služby (wellness)			1,10	
K5 Celkový stav – oceňovaný má lepší celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku - stejný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní			1,00	
Zdroj: sreality.cz				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
320 000 000	5 000,00	64 000	1,44	92 160

Název:	02. Prodej ubytovacího zařízení			
Lokalita:	Chrlice			
Popis:	Prodej ubytovacího zařízení Brno, Chrlice Zdroj: sreality, nabídka aktuální,			
Užitná plocha:	501,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný má 3x větší kapacitu ubytování			1,20	
K3 Poloha - oceňovaný je v centru města Brna, docházková vzdálenost			1,30	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má wellness + doplňkové služby			1,10	
K5 Celkový stav – má oceňovaný lepší			1,20	
K6 Vliv pozemku – lepší, větší možnost parkování kryté garážové stání			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný je lepší jak polohou, tak vybavením			1,10	
				
			Zdroj: sreality.cz	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
30 550 000	501,00	60 978	2,45	149 396

Název:	03. Prodej ubytovacího zařízení			
Lokalita:	Skalica, Slovensko			
Popis:	Prodej ubytovacího zařízení hotelu svatá Ludmila 4* na Slovensko ve městě Skalica. o velikosti 2114m ² , hotel skončil svůj provoz Zdroj: sreality.cz, nabídka aktuální			
Užitná plocha:	2 114,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře				0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je větší, možnost většího výnosu z ubytování				1,10
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu, ve středu města v docházkové Vzdálenosti ke kulturním památkám				1,20
K4 Provedení a vybavení - obdobné				1,00
K5 Celkový stav - lepší s využitím všech služeb (wellness)				1,20
K6 Vliv pozemku – kryté garážové stání, zavedená restaurace, pivnice				1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní				1,00
				
				Zdroj: sreality .cz
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
74 645 350	2 114.00	35 310	1.71	60 380

Název:	04. Ubytovací zařízení			
Lokalita:	Brno			
Popis:	Jedná se o hodnotu anonymního zavedeného hotelu v centru města Brna. Zdroj: vlastní z databáze znalce			
Užitná plocha:	4 116,00 m ²			
Použité koeficienty:				Zdroj: vlastní z databáze znalce
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			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
374 000 000	4 116,00	90 865	1,00	90 865
Minimální jednotková porovnávací cena				60 380 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena				98 200 Kč/m ²

Maximální jednotková porovnávací cena	149 396 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	98 200,- Kč/m ²
Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Zaokrouhlená jednotková cena	98 200 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	3 412,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota EFI SPA Hotelu****	335 058 400 Kč
Zaokrouhleno	335 000 000,- Kč

2. Ocenění parkovacích stání

V realitní inzerci za rok 2024 bylo nalezeno dostatečné množství porovnávacích objektů - parkovací stání i garáže ve městě Brně. Obchodovatelné reprezentanty jsme vybrali v okruhu městské části Černá Pole a přilehlých městských částech, kde se zájmový/ obdobný majetek nachází.

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	18,00 m ²
-----------------------	----------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01. Prodej garáže 14 m²
Lokalita:	Černá Pole
Popis:	<i>Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji zděnou garáž v osobním vlastnictví, která je součástí bytového domu na ulici Zemědělská. Prostorná garáž s přívodem elektrické energie (230/400 V – aktuálně odpojeno) je v dobrém technickém stavu. Příjezd do garáže je zajištěn nájezdovou rampou. Rozměry: šířka vjezdu 2,2 m, výška vjezdu 2,0 m; šířka garáže 2,9 m, délka garáže 4,8 m.</i> Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální 2024,

Užitná plocha:	14,00 m ²
-----------------------	----------------------

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaná nemovitost má lepší polohu k centru města	1,10
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení i vybavení	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný má lepší	1,20
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]
1 300 000	14,00	92 857	1,31	121 643

Název:	02. Prodej garážového stání 12 m²
Lokalita:	Trnitá
Popis:	<i>Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji garážové stání na ulici Rumiště, Brno - Trnitá v blízkosti centra města. Parkovací stání (se nachází) v 1.NP novostavby projektu Rumiště. Jedná se o horní plošinu zakladače s povolenými rozměry automobilu na výšku 165 cm, na délku 500 cm a maximální váhou 2000kg. Vjezd je na dálkové ovládání přes bránu, pouze pro automobily bez LPG nebo CNG.</i> Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální 2024,

Užitná plocha:	12,00 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]
690 000	12,00	57 500	0,90	51 750

Název:	03. Prodej garážového stání 17 m ²			
Lokalita:	Trnitá			
Popis:	Nabízíme k prodeji garážové stání o výměře 17 m² v podzemním podlaží moderní budovy na ulici Křenová v Brně (městská část Trnitá). Stání je součástí garážového komplexu s přístupem přímo z domu, a to pohodlně i výtahem. Vjezd do garáže je zabezpečen a přístupný pouze rezidentům. Výborná lokalita v blízkosti centra města a hlavního nádraží. Ideální jako bezpečné parkování pro vlastní potřebu nebo jako investice. Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální 2024,			
Užitná plocha:	17,00 m ²			
Použité koeficienty:	K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře 0,90 K2 Velikosti objektu - obdobná 1,00 K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu k centru města 1,10 K4 Provedení a vybavení - obdobné 1,00 K5 Celkový stav - obdobná 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]
1 200 000	17.00	70 588	0.99	69 882

Název:	04. Prodej garážového stání 13 m ²			
Lokalita:	Zábřovice			
Popis:	<i>Exkluzivně Vám nabízíme možnost koupi parkovacího stání přímo v centru Brna. Dopřejte svému autu bezpečnost, pohodlí a ochraňte ho před nepříznivým počasím či vandaly. Vjezd na dálkové ovládání zaručuje bezstarostnost vjezdu či výjezdu. Nabízíme k prodeji garážové parkovací stání ve 2.- 4.PP bytového domu Ponávka Tower na adrese Bratislavská 14a.</i> Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální 2024,			
Užitná plocha:	13,00 m ²			
Použité koeficienty:	K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře0,90 K2 Velikosti objektu - obdobný1,00 K3 Poloha - oceňovaná nemovitost má lepší polohu k centru města1,10 K4 Provedení a vybavení - obdobné1,00 K5 Celkový stav - obdobný1,00 K6 Vliv pozemku - stejný1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní1,00			
				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]
999 999	13.00	76 923	0.99	76 154

Název:	05. Prodej garážového stání 19 m ²			
Lokalita:	Zábřovice			
Popis:	Nabízíme k prodeji garážové parkovací místo č.01 na pevné ploše v 1.PP novostavby bytového domu v Brně – Zábřovicích, na ulici Vranovská 7. Vjezd je uzavírán vjezdovou bránou na dálkové ovládání a je omezen výškou 2,1 m. Bytový dům VRANOVKA, který najdete v ulici Vranovská v Zábřovicích, navazuje na novou bytovou zástavbu v širším centru města. Je velmi dobře dostupný MHD - na zastávku tramvaje jsou to jen dvě minuty pohodlné chůze. Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální 2024,			
Užitná plocha:	19,00 m ²			
Použité koeficienty:	K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře K2 Velikosti objektu - obdobná K3 Poloha - oceňovaná nemovitost má lepší polohu do centra města K4 Provedení a vybavení - obdobné K5 Celkový stav - obdobný K6 Vliv pozemku - stejný K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní 0,90 1,00 1,10 1,00 1,00 1,00 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]
800 000	19,00	42 105	0,99	41 684

Minimální jednotková porovnávací cena	41 684 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	72 223 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	121 643 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	72 200 Kč/m ²
Zaokrouhleno	72 000 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena - JC	72 000 Kč/m²
Celková hodnota pro užitnou plochu – parkovací stání 15,00m ²	1 080 000 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty parkovacího stání	
Průměrná hodnota	1 080 000 Kč
Celková hodnota 46 parkovacích stání v areálu EFI SPA Hotelu****	49 680 000 Kč
Výsledná porovnávací hodnota zaokrouhleně	49 700 000 Kč

Zdůvodnění:

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

F.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci poskytnutých realitních nabídek) stanovujeme hodnotu zájmového majetku porovnávací metodou ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU	
Přístup porovnávací – na základě realitních nabídek	
1. Ocenění objektu EFI SPA Hotel****	335 000 000,00
2. Ocenění parkovacích stání	49 700 000,00
Výsledná porovnávací hodnota celkem EFI SPA Hotelu****	384 700 000,00
REKONCILIACE	
Tržní hodnota zaokrouhleně činí	385 000 000,- Kč

Porovnávací hodnota zájmového majetku, k.ú. Černá Pole činí:

385 000 000,- Kč

slovy: třištosmdesátpětmilionů Kč

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

G. ODŮVODNĚNÍ

G. 1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitost v dobrém stavebně-technickém stavu ve stabilizované a atraktivní lokalitě katastrálního území Černá Pole, město Brno, s poměrně dobrým pozemkovým zázemím a dobrým předpokladem prodejnosti.

Současná 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 z 85% pronajímána. U všech metod byla stanovena dílčí analýza výsledků použitých metod a zároveň byly zváženy okolnosti ovlivňující tržní prostředí, čas a lokalita, ve které se oceňovaný majetek nachází.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU

Porovnávací hodnota	385 000 000,00 Kč
Výnosová hodnota	433 000 000,00 Kč
Věcná hodnota	308 066 000,00 Kč
Výsledná výnosová hodnota činí	433 000 000,00 Kč
REKONCILIACE	
Tržní hodnota zaokrouhleně činí	433 000 000,00 Kč

G. 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: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

H. ZÁVĚR

H.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to
- pozemek parc.č. 3811, jehož součástí je stavba, se způsobem využití ubytovací zařízení, č.pop. 1903, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 1712**, k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno - město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Ocenění je provedeno ke dni **31.12. 2024**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance EU, a.s., IČO 03178307, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 7104, vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČO 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

H.2 Odpověď

Znalecký posudek na stanovení určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty byl zpracován na základě požadavku zadavatele společnosti e-Finance EU, a.s., IČO 03178307, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. B 7104, vedená u Krajského soudu v Brně, pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Místní šetření bylo provedeno dne **02.02.2025**.

Zvláštní požadavky byly splněny.

Znalecký posudek byl vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Pro případ tržního ocenění platí:

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 tržní hodnoty (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

Na základě našich postupů, kdy jsme vyhotovili cenové rozbor, jsme zpracovali ocenění výnosovou metodou. Výnosová hodnota je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 1712, k.ú. Černá Pole, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, činí:

433 000 000,- Kč

slovy:čtyřistatřicetřímilionů Kč

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

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

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

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

H.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 1712, k.ú. Černá Pole

H.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.

H.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

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. Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(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,

H.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

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

DOVĚTEK

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

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Zadavatel (objednatel, klient) bere na vědomí, že znalec (zpracovatel, 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 zadavatele (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 znalec (zpracovatel, 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 znalec (zpracovatel, vydavatel) je vázán vůči zadavateli (objednateli, klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

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

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

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

Zpracovatel (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 zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím znalce (zpracovatele, 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 znalcem (zpracovatelem, 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., 1999-2025

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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 pro obory a odvětví:

EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví – ceny a odhady majetku nemovitého a movitého, ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, oceňování ekologických zátěží a stanovování náhrad škod jimi způsobených, posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů, tvorba a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví.

STAVEBNICTVÍ (36/1967 Sb.) – bez odvětví – stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, posuzování vad a poruch staveb, posuzování kvality staveb, stavebních prací, provádění stavebních průzkumů a statika staveb.

Rozsah znaleckého oprávnění byl pro účely zák.č.254/2019 Sb. verifikován přípisem Ministerstva spravedlnosti ČR, čj. neuvedeno, 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. 010286/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 6816-125/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 06.05.2025

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :

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

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

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

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

J. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 010286/2025

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

4

LV č. 1712, k.ú. Černá Pole

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024 07:35:02

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

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré 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

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., Celetná 969/40, Staré Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 25307835

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024 07:35:02

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

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

o **Věcné břemeno vedení**

dle čl.II. smlouvy - služebnost umístění a provozování komunikačního vedení a zařízení na dobu neurčitou

Oprávnění pro

**CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063**

Povinnost k

Parcela: 3811

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 11010-079713 ze dne 25.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 25.07.2023.

V-11692/2023-702

Pořadí k 28.06.2023 08:00

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024 07:35:02

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

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: 13.11.2024 07:54:10

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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