

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 096868/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování obchodních závodů

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemku parc.č. 3811, 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, a.s.,
IČO 26272504, DIČ CZ26272504
Bratislavská 234/52, Zábrdovice
602 00 Brno

Číslo jednací zadavatele : není uvedeno

Účel posudku : pro účely nově vznikajícího investičního fondu FONDEFI SICAV,a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Zvláštní požadavky : viz str.4 posudku

Datum místního šetření : 02.02.2025, aktualizovaně dne 24.10.2025

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** ke dni 31.10.2025

Ev.číslo vydavatele: 7178-586/2025

**Použitý oceňovací
předpis :** ocenění nemovitého majetku je provedeno podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

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.pdf

V Brně, dne : 04.12.2025

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
- 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 (na bázi nemovitostní)
 - E.1 Popis postupu při analýze dat
 - E.2 Ocenění Metodou výnosovou
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ (na bázi odhadu hodnoty investice)
 - F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění metodou diskontovaných peněžních toků (DCF)
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ (tržní)
 - G.1 Popis postupu při analýze dat
 - G.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen
 - G.3 Výsledky analýzy dat
- H. ODŮVODNĚNÍ
 - H.1 Interpretace výsledků analýzy
 - H.2 Kontrola postupu
- I. ZÁVĚR
 - I.1 Citace zadané odborné otázky
 - I.2 Odpověď
 - I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - I.4 Seznam příloh
 - I.5 Přezkum znaleckého posudku
 - I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - I.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- J. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- k. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku s otázkou - na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemku parc.č. 3811, 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 bude provedeno na základě stavu ke dni **31.10.2025**.

Místní šetření bylo provedeno dne **02.02.2025**, aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **24.10.2025**.

Majetek se nachází na adresním místě nám. 28.října č.pop./č.or. 1903/23, 602 00 Brno.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 76976, 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, stavebně-právního a ekonomického 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.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou /tržní hodnotou, ve smyslu metodických zásad používaných administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s.,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty / 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 účely nově vznikajícího investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Ocenění bude provedeno v souladu s požadavky IFRS 13 – Fair Value Measurement a metodickými zásadami používanými administrátorem AMISTA, investiční společnost, a.s.

Cílem ocenění je stanovení reálné hodnoty (fair value) nemovitosti – hotelového komplexu EFI SPA Hotel**** Superior, a to jako částky, za kterou by mohla být nemovitost směřována mezi informovanými, dobrovolně jednajícími a nezávislými stranami k datu ocenění.

Pro ocenění bude použita metoda DCF, která je jednou z forem výnosové metody, a to z důvodu, že EFI SPA Hotel**** Superior byl kolaudován v roce 2020 a v prvních letech provozu byl negativně ovlivněn pandemií Covid-19 (2020–2021), přičemž v letech 2023–2024 dochází k meziročnímu růstu tržeb přesahujícímu 20 %, nachází se EFI SPA Hotel**** Superior ve fázi stabilizace výnosů. Z těchto důvodů byl jako nejvhodnější zvolen výnosový přístup metodou diskontovaných peněžních toků (DCF), který lépe zachycuje budoucí výkonnost nemovitosti, její provozní potenciál a očekávanou stabilizaci výnosů.

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.

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

Podle IFRS 13 představuje porovnávací (tržní) přístup preferovanou metodu určování reálné hodnoty, neboť „využívá ceny a další relevantní údaje z reálných tržních transakcí s obdobnými aktivy nebo závazky“ (IFRS 13.62–63); pokud jsou k dispozici dostatečné tržní informace o srovnatelných transakcích, má tento přístup přednost před ostatními, protože nejlépe odráží skutečné chování účastníků trhu a jejich očekávání. V případech, kdy se vhodná pozorovatelná tržní data nevyskytují nebo jsou omezená, IFRS 13 umožňuje využít i další způsoby oceňování, zejména výnosový přístup (např. metoda diskontovaných peněžních toků – DCF či metoda kapitalizovaných výnosů), popřípadě nákladový (cost) přístup vycházející z reprodukčních pořizovacích nákladů, přičemž volba konkrétní metody musí vždy respektovat princip „nejvyššího a nejlepšího využití“ oceňovaného aktiva a maximalizovat využití relevantních vstupních údajů.

Metodika oceňování majetku a dluhů investičních fondů

Tato metodika specifikuje metody, postupy a zdroje používané pro ocenění vybraných druhů majetku a dluhů investičních fondů administrovaných AMISTA investiční společností, a. s. Účelem je vytvoření jednotné metodiky oceňování dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Cílem ocenění bude stanovení reálné hodnoty (fair value) investiční nemovitosti – hotelového komplexu EFI SPA Hotel **** Superior, a to jako částky, za kterou by mohla být nemovitost směněna mezi informovanými, dobrovolně jednajícími a nezávislými stranami k datu ocenění.

Pro určení reálné hodnoty byly zváženy tři přístupy dle IFRS 13:

- **porovnávací přístup (market approach),**
- **výnosový přístup (income approach, metoda DCF),**
- **nákladový přístup (cost approach).**

Vzhledem k tomu, že hotelový projekt byl kolaudován v roce 2020 a v prvních letech provozu byl negativně ovlivněn pandemií Covid-19 (2020–2021), přičemž v letech 2022–2024 dochází k meziročnímu růstu tržeb přesahujícímu 20 %, nachází se hotel ve fázi stabilizace výnosů.

Z těchto důvodů byl jako **nejvhodnější zvolen výnosový přístup metodou diskontovaných peněžních toků (DCF) s desetiletým projekčním obdobím**, který lépe zachycuje budoucí výkonnost nemovitosti, její provozní potenciál a očekávanou stabilizaci výnosů.

Porovnávací metoda byla zvažována, avšak vzhledem k omezenému počtu srovnatelných transakcí s obdobnými městskými hotely v centru Brna a rozdílné fázi jejich výnosové stability nebyla použita jako hlavní metoda ocenění. Nákladový přístup byl uplatněn, ale neodráží tržní hodnotu výnosového hotelového aktiva.

Zvolený výnosový přístup metodou DCF je proto považován za **nejvhodnější a nejspolehlivější pro stanovení reálné hodnoty** investiční nemovitosti k datu ocenění, odpovídající úrovni **Level 3** podle hierarchie vstupů IFRS 13 (nepozorovatelné vstupy založené na odhadech budoucích výnosů a diskontní míře).

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

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

Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:

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

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

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

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

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. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **24.10.2025** za účasti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

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

Ze strany vlastníka byl vydán souhlas ke vstupu na pozemky, k provedení místního šetření.

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

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

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

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel, a to dle stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu tj. ke dni **31.10.2025**

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 2025), 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 důvodů 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 2025), 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 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.

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 rekoncelece navrhne tržní hodnotu.

Dalším zdrojem dat pro zpracování oceňovacího 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

Podle IFRS 13 představuje porovnávací (tržní) přístup preferovanou metodu určování reálné hodnoty, neboť „využívá ceny a další relevantní údaje z reálných tržních transakcí s obdobnými aktivy nebo závazky“ (IFRS 13.62–63); pokud jsou k dispozici dostatečné tržní informace o srovnatelných transakcích, má tento přístup přednost před ostatními, protože nejlépe odráží skutečné chování účastníků trhu a jejich očekávání. V případech, kdy se vhodná pozorovatelná tržní data nevyskytují nebo jsou omezená, IFRS 13 umožňuje využít i další způsoby oceňování, zejména výnosový přístup (např. metoda diskontovaných peněžních toků – DCF či metoda kapitalizovaných výnosů), popřípadě nákladový (cost) přístup vycházející z reprodukčních pořizovacích nákladů, přičemž volba konkrétní metody musí vždy respektovat princip „nejvyššího a nejlepšího využití“ oceňovaného aktiva a maximalizovat využití relevantních vstupních údajů.

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

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

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající 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 prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.370/2024 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 nezahnují 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.
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., vyhl.č. 434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb. v platném znění. 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. koupí 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 EU: 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 oblíba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimofádné 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.370/2024 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 předpokládány 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 užité 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 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 reálného trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti. Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.
Předpoklady pro splnění úkolu	Pro potřeby splnění úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.

Obecné metody ocenění	Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: • nákladový, • výnosový, • porovnávací (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 zbyvající 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 - případě ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.
Přístup výnosový (Income Approach)	Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míra Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na 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 nemovitosti. 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 pramene, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení §3 až §13, §15 až §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., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl. č. 370/2024 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 (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 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.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotné 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 (na bázi nemovitostní)	
	nebude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový (na bázi odhadu hodnoty investice)	
	Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF), bude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	nebude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekoncilie), 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.370/2024 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 06/2025,
- Auditovaná účetní závěrka za rok 2024,
- dokument porovnání výnosů 2023/2024,
- dokument Výsledovka 2024 až po 2025 po měsících,
- dokument Výsledovka 2024, 1-9 2025 (skutečnost) a 10-12 2025 (predikce),
- 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, npm 04.01.2018,
- Veřejná vyhláška, Dodatečné povolení stavby, „EFI CENTRAL - NÁSTAVBA OBJEKTU Náměstí 28. října 1903/23, Brno - pozemek par. čís. 3811, k.ú. Černá Pole, obec Brno“, čj. MCBS/2019/0197817/MIKI, sp.zn. 3200/MCBS/20 i 9/0095739, vydal: Úřad městské části města Brna, Brno – střed, Stavební úřad, Dominikánská 2, 601 69 Brno, ze dne 29.11.2019, npm 10.01.2020,
- Projektová dokumentace – část – výkresy/ Půdorysy 1.PP-5.NP, Řez B-B', Pohled východní, Půdorys střechy, Technická zpráva (D-1-1,B), EFI CENTRAL - NÁSTAVBA OBJEKTU. 01.02.2020, Ing. O.Mišák, Ph.D., e-Finance Developer, s.r.o., Výstavba a rekonstrukce nemovitostí, stupeň: Dodatečné povolení stavby,

- Rozhodnutí Ministerstva kultury, že stavba č.p.p. 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“.

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025, na LV č. 1712 pro k.ú. Černá Pole, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 26.09.2025,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 26.09.2025,
- Územní plán města Brna, právní stav – aktuální, 31.01.2025,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2025),
- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020), (S2_ON_CR_VSE_IOM_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 2025,
- 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., KUHOVÁ, 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,

STANDARDY 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, vydání – 03/2022,
- 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,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2025): International Valuation Standards 2025, IVSC, 2025,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

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

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

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

- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby 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), v platném znění,
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková a 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 si bude všímat širších vztahů (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření 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.

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

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

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

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	viz Výpis z LV č. 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 31.01.2025 (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.

Současné Brno má své oázy klidu a to okolní přírodu-Riviéra v Pisárkách, ale i městské parky. V Brně se jich nachází mnoho, mezi nejbohatší svým vybavením a zároveň největší patří park Lužánky, otevřený veřejnosti roku 1786, jako první veřejný park na Moravě a v Čechách, dále kopcový park Špilberk pod stejnojmenným hradem či rozlehlý lesopark Wilsonův les. Parky jsou obvykle vybaveny množstvím soch, fontán a dalších prvků zpříjemňujících atmosféru parku.

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 Hředná.

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

Brno je sídlem významných státních institucí, univerzit, vysokých škol, veletržním centrem střední Evropy, branou kraje s dvoutisíciletou vinařskou tradicí, významnou křižovatkou železniční, silniční i letecké dopravy, průmyslovým a obchodním centrem jižní Moravy. Brno je územně členěné statutární město s magistrátem a primátorem, spravované podle statutu města Brna. Vedle zastupitelstva a rady je orgánem města i sněm starostů, jehož členy jsou starostové jednotlivých brněnských městských částí a primátor města Brna.

Kamenné divadelní scény s činohrou, baletem, operetou, muzikálem a operou doplňuje celá plejáda nezávislých profesionálních souborů, mezi nimiž nechybí dětské ani experimentální. Koncertní sály a kluby nabízejí hudbu všech žánrů od vážné hudby přes jazz až po rock, ať už v podání nových českých objevů i stálíc nebo nejproslulejších světových hvězd. K posezení u plátna zvou moderní multiplexy i klasická kina, v nichž lze zhlédnout poslední filmové premiéry a také perly světové kinematografie. V létě otvírá své brány „sál“ pod širokou oblohou.

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 Královopolské, 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 nebyvalý 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 (Pisárský, Husovický, Hlinky a Královopolský). Parkování v centru města je možné pouze na vyhrazených místech a většinou placené, na okraji města jsou k dispozici velká záchytná parkoviště. K dispozici je rovněž několik velkokapacitních podzemních i nadzemních garáží.

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

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 (dle MLO ČSÚ z r. 2025)
Obchod. 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:	ano
Územní plán:	zpracován a schválen (účinný 31.01.2025)

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:	cca 0,100 km – tramvajová zastávka Milady Horákové
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovinný
Převládající zástavba:	bytové domy
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti uvnitř areálu (vlastní parkovací plochy)
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, veřejné osvětlení, datové sítě

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba			
Okolí:	☒ byt. zóna	☐ prům. zóna	☒ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD		☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř	

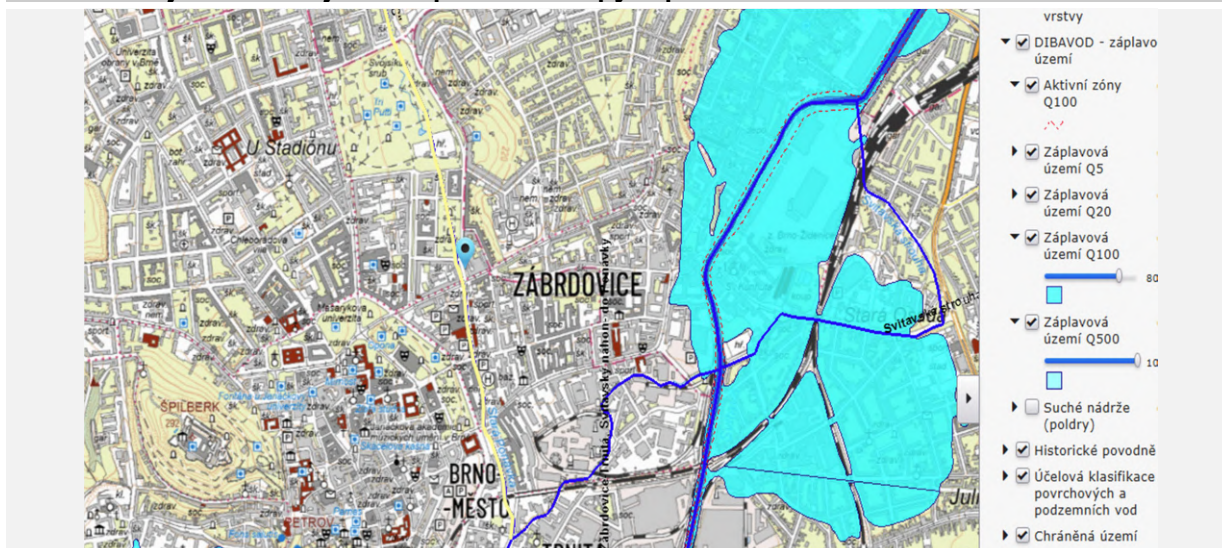
Umístění zájmového majetku na LV č.1712, k.ú. Černá Pole

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 :**

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.

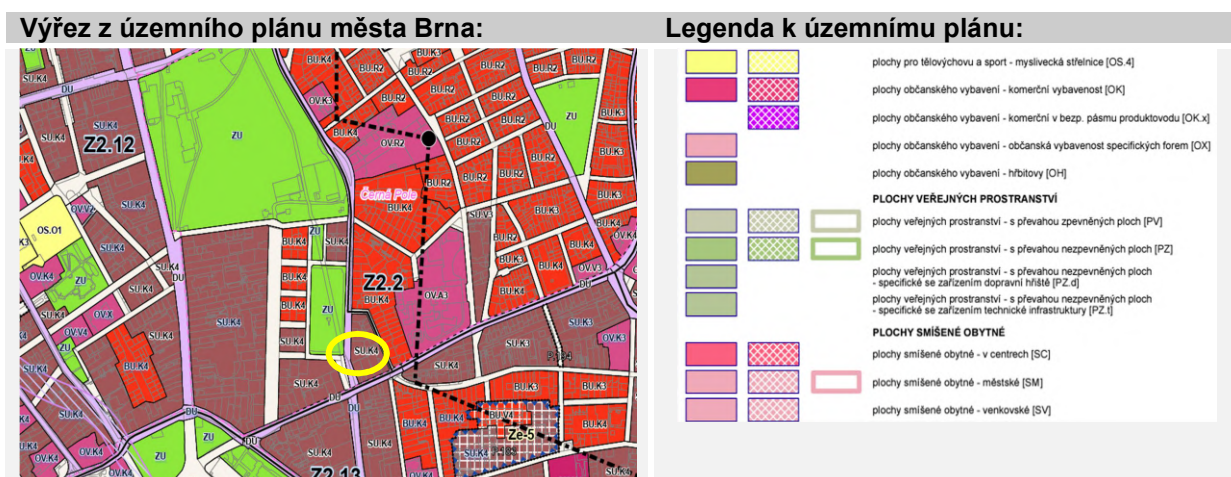
Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území v Q5 (záplavová území pětileté vody), ani v Q20 (záplavová území dvacetileté vody) a nenachází se ani v Q100 (záplavová území stoleté vody). Průběh je pouze orientační !!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě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

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 města Brna

Aktuální územní plán

Statutární město Brno vydává **Opatření obecné povahy č. 1/2025** - Zastupitelstvo města Brna, jako orgán oprávněný podle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k vydávání Územního plánu města Brna (dále též „ÚPmB“), na svém Z9/22. zasedání konaném dne 10.12.2024 v souladu s § 54 odst. 2, § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vydává Územní plán města Brna. Územní plán města Brna nabyl účinnosti dne 31.01.2025.



Funkce plochy s rozdílným způsobem využití: SU - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ

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

Přípustné využití: související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné využití: jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné Územní plán města Brna 58 využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.

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

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

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, Zábřovice, 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.

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):

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
P 3811	1976	zastavěná plocha a nádvoří	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Černá Pole, č.p. 1903, ubyt.zař			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3811			
P = právní vztahy jsou dotčeny změnou			
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu			

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Právní vady – uvedeny viz níže a v Příloze (na LV č. 1712, k.ú. Černá Pole)

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 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 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
	V-14805/2020-702
	V-14805/2020-702

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy (kabelové vedení VN, telekomunikační sít, rozvaděč VN) v rozsahu dle geom. plánu č. 1774-160/2020 Oprávnění pro EG.D Holding, 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. Pořadí k 09.03.2022 13:14	V-5235/2022-702
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. Pořadí k 28.06.2023 08:00	V-11692/2023-702

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Znalci nebyly předloženy výsledky případného radonového průzkumu v lokalitě.

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

	nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
	umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
	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 jsou v památkové rezervaci – nemovitá kulturní památka, památkové zóny, nemovitá národní kulturní památka.
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Věcná břemena a obdobná zatížení: EXISTUJÍ

	Vyjmenovaná rizika existují LV č. 1712
--	--

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.

SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY NEMOVITOSTI / NEMOVITÉ VĚCI:

SILNÉ STRÁNKY:	SLABÉ STRÁNKY:
poloha v širším centra města (zájmový majetek se nachází v blízkosti historického centra města Brna)	nenalezeny
moderní ubytování, výborná strava, wellness, řemeslný pivovar, garážová krytá stání	
objekt se nachází nedaleko od centra, vzdušnou čarou – nám. Svobody – nám.28.října cca 850m, v blízkém sousedství se nachází bytové domy s kanceláři advokátů, dále hotely, banky, dětská nemocnice a další	
stavba na vlastním pozemku	
před objektem je zastávka MHD	
na objektu proběhly rozsáhlé stavební úpravy, které byly dokončeny v roce 2020	
jedná se o komerčně využitelnou nemovitou věc / nemovitost, v objektu je umístěno ubytovací zařízení, s dostatkem garážových krytých stání (45 míst)	
napojení na veškeré inženýrské sítě	
nemovitá věc není situována v záplavovém území	

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

Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, mimo dokumentace uvedené v čl. B 2 tohoto znaleckého posudku, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku. Získaná data lze považovat za věrohodná a dostatečná pro zpracování tohoto posudku.

C.3.8 Celkový popis nemovitých věcí

EFI SPA Hotel**** Superior se nachází v krásné zrekonstruované budově v těsné blízkosti centra města Brna, stavební úpravy byly zahájeny v roce 2019, proběhly a dokončeny byly v roce 2020, provozně byl hotel byl otevřen v roce 2020. Nachází se zde 35 luxusních, stylově zařízených pokojů / apartmánů 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. Ubytovaní v hotelu klientům příjemní kompletní nabídka hotelových služeb, zahrnující nonstop recepci, prádelnu, sekretářské služby, hotel transfer servis, flexibilní úklid pokojů aj. Hotelové služby - snídaně jsou pro hotelové hosty formou studeného i teplého bufetu k dispozici každý den od 7 do 10 hodin, k dispozici je restaurace s denním provozem, minipivovar, wellness.

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

C.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: 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.pop. 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 a B:

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, výměňiková 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	Světla 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	Světla (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	Světla 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	Světla (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 2 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 vana 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

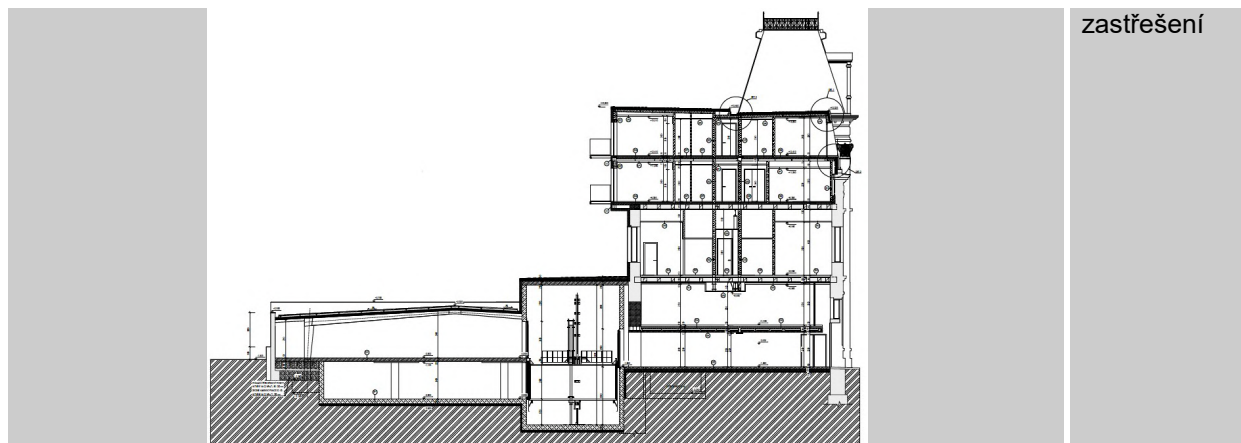
Vybavení wellness spočívá v umístění sauny parní a finské, ochlazovny, vířivky, odpočívárny a hygienického zázemí se šatnami. Wellness slouží pro potřeby hotelu a jeho hostů i příchozím návštěvníkům. Parní a finská sauna je provedena jako dodávka celé sauny včetně technologií od dodavatele, tak aby splňovala 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 podlažími, přičemž uliční podlaží 1.PP-3.NP mají půdorysný rozměr cca 51,30 x 14,30m, uliční podlaží 4.-5.NP mají půdorysný rozměr cca 51,30 x 15,30m. Na severní straně je k budově přisazen objem dvoupodlažních garáží (1.PP+1.NP), který má půdorysný lichoběžníkový tvar se středními délkami 43,50 x 24,00m.



řez B-B', zdroj: e-finance

Konstrukce, vybavení

1. Základy vč. zemních prací	Objekt je založen na zděných základových pasech. Ocelové sloupy nesoucí garáž jsou založeny na betonových základových patkách. Ocelové vnitřní sloupy podepírající nástavbu jsou založeny na železobetonových patkách podchycených mikropilotami.
2. Svislé konstrukce, obvodový plášť	Objekt je proveden jako stěnový nosný systém z cihel plných pálených na vápenocementovou maltu se středovými ocelovými sloupy. Nosný systém garáže jsou ocelové sloupy chráněné betonovým opláštěním. Nosné stěny podzemního patra garáže včetně vodorovných konstrukcí jsou založeny na systému bílé vany (vodonepropustné betonové konstrukce). Nová konstrukce nástavby je provedena na ocelových sloupech. Ocelové sloupy obvodové jsou uloženy na ztužení umístěném na stávajících obvodových stěnách. Vnitřní sloupy procházejí stávajícím objektem až do základových konstrukcí a přikotveny na železobetonové patky. Sloupy jsou spojeny do rámu se stropní konstrukcí. Pro zazdívání stávajících otvorů byly použity CPP na MVC a pro vyzdění nových stěn byly použity pórobetonové tvárnice na tenkovrstvou maltu. V 5.NP jsou stávající štítové stěny a stěny v oblasti schodišť dozděny z keramických 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 mýsy, 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 vjezdů 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 prostorách 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.
19a 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 prostorách a v prostorách pro personál – klasické a nadstandardní vybavení WC mísami, geberit, keramická umývadla, sprchové boxy, bidety, pisoáry, sociální zařízení v ubytovacích prostorách – nadstandardní vybavení WC mísami, geberit, keramická umývadla, sprchové boxy, vany.
24. Výtahy	Druhou hlavní komunikační cestou jsou dva výtahy, z nichž jeden zároveň plní funkci evakuačního výtahu. Osobní výtah 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 o 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, plnicí lahvi, 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 – 2025 = 5 let.

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

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

Fotodokumentace

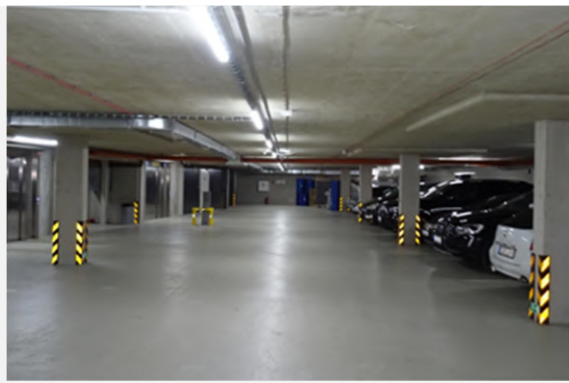
Celkový pohled z náměstí 28.října



Pohled z terasy 5.NP



Autovýtah



Parking 1



Restaurace



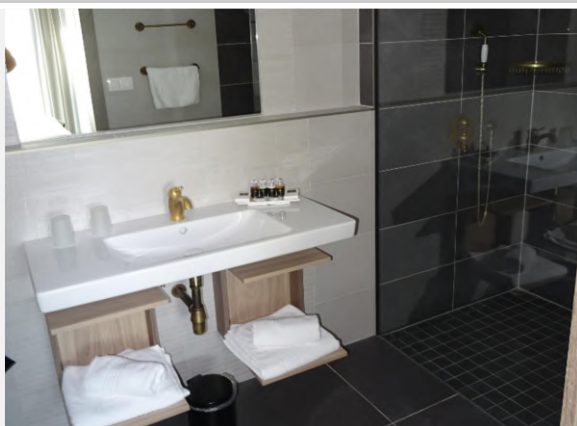
Recepce



Schodiště



Apartmán č. 502



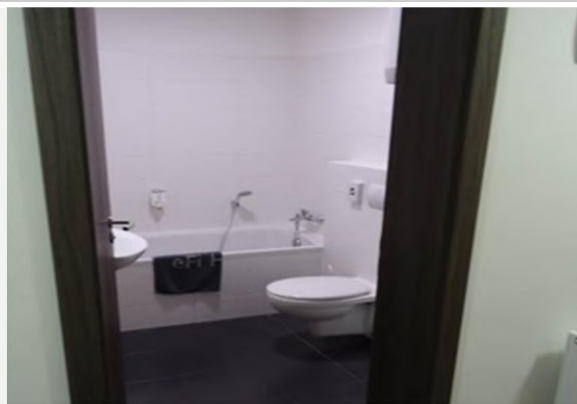
Koupelna v apartmánu č. 502



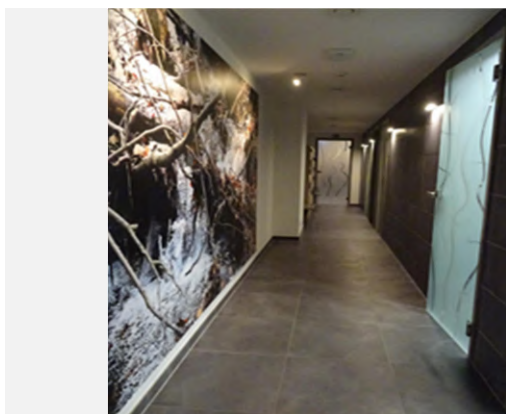
Ložnice



Obývací pokoj apartmán č. 501



Koupelna apartmán č. 501



Wellness

zdroj: vlastní



Recepce wellness

C.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.

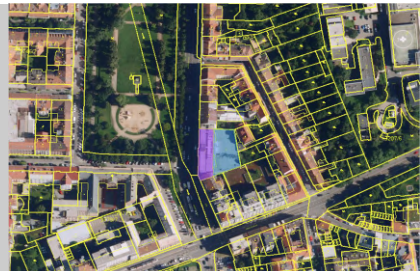
C.3.8.3 Pozemky

Pozemek zapsaný na LV č. 1712, k.ú. Černá Pole

Zájmový pozemek se nachází v širším centru města Brna, ve stabilizovaných plochách SU - Plochy smíšené obytné všeobecné. Pozemek je rovinný, lichoběžníkového tvaru. Popis – viz výše. Pozemek je celý kompletně zastavěn hotelem EFI SPA Hotel**** Superior a jeho garážovým blokem.

Zatřídění majetku pro účely ocenění

Pro potřeby tohoto ocenění bude pozemek oceněn pomocí metody porovnání obchodovatelných cen (metoda tržní komparace). Na pozemku vážně omezení vlastnického práva - zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení a věcná břemena. Pozemek bude oceněn jako stavební pozemek.

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.

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

C.3.9 Rozbor tržního prostředí

Území města Brna prochází kontinuálním rozvojem, jehož dynamika v posledních letech, hodně stoupá. S nástupem nové politické garnitury došlo k rozpořbování rozhodujících stavebních projektů. Město Brno disponuje několika významnými a obchodně atraktivními rozvojovými lokalitami. Celé území města Brna je v naprosté většině vybaveno rozsáhlou technickou infrastrukturou, tj. veřejnými rozvody elektřiny, kanalizací, vodovody, plynovody, kabelovými rozvody a veřejným osvětlením. Výhodou geografického umístění města je kvalitní napojení na republikovou komunikační síť, a to dálniční i železniční. S přihlédnutím k velikosti města platí, že trh s pozemky odpovídá významu města a je spíše větší poptávka než nabídka.

Situace na realitním trhu odráží ekonomický vývoj státu v roce, 2022 došlo k postupnému útlumu investiční aktivity především v oblasti komerčních nemovitostí a dopravních staveb v současné době se začínají investiční aktivity zvyšovat zejména u dopravních staveb.

V současnosti je poptávka po komerčních pozemcích zvýšená a prožila opětovný nárůst po předcházejícím ekonomickém poklesu, což vedlo původně ke stagnaci cen pozemků ke komerčnímu využití.

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 Brna 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.

Obchodně nejatraktivnější je trh se stavebními pozemky určenými pro bydlení. 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 rozlišeny v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější. Z publikovaných rozborů vyplývá, že oproti stabilizaci realitního trhu v obci, který je způsoben především ekonomickým poklesem, je realitní trh zastavitelných pozemků stále více dynamičtější.

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.

Trh komerčních nemovitostí se stabilizuje. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmu.

Analýza cen pozemků v roce 2025

V roce 2025 se očekává mírný růst cen pozemků i nemovitostí, přičemž u stavebních a lesních pozemků se predikuje roční růst do 10 %, zatímco u zemědělské půdy se počítá spíše se stabilizací a prodejními cenami v rozmezí 15-45 Kč/m². Trh je ovlivněn klesající inflací, snížením úrokových sazeb a stabilizací ekonomiky, i když geopolitická situace představuje rizikový faktor.

Důležité faktory ovlivňující ceny pozemků v roce 2025

- **Mírný růst cen:** Očekává se spíše pozvolný růst cen pozemků a nemovitostí, nikoliv skokové zdražování jako v minulosti.
- **Stavební pozemky:** U těchto typů pozemků se očekává pokračování růstu, který by neměl přesáhnout 10 % ročně.
- **Zemědělské a lesní pozemky:** V roce 2025 se odhaduje průměrná základní cena 7,12 Kč/m², přičemž tržní ceny se nejčastěji pohybují v rozmezí 15–45 Kč/m².
- **Ekonomické a politické vlivy:** Klesající inflace, úrokové sazby a mírný ekonomický růst vytvářejí stabilnější podmínky pro trh s nemovitostmi. Geopolitické napětí však představuje faktor nejistoty.

- **Regionální rozdíly:** Je třeba počítat s rozdíly v cenách v jednotlivých regionech.
- **Změny životního stylu:** Nové trendy v oblasti životního stylu mohou ovlivňovat poptávku po rekreačních a zemědělských pozemcích.

Shrnutí

Trh s pozemky v roce 2025 zažívá v Česku fázi stabilizace a mírného růstu, zejména ve srovnání s vysokou dynamikou z předchozích let. Klíčovým faktorem je postupná normalizace ekonomických podmínek a zlepšení dostupnosti hypoték, což znovu oživuje poptávku. Nicméně nabídka je stále omezená, což bude nadále tlačit na ceny, a celkový vývoj se bude lišit podle konkrétní lokality.

Zdroj: <https://www.google.com/search?q=anal%C3%BDza+cen+pozemk%C5%AF+2025>

Ekonomický komentář Jaromíra Šindela, hlavního ekonoma ČBA

Ceny nemovitostí dle ČSÚ stouply v prvním čtvrtletí 2025 o 10 % meziročně poté, co v tomto kvartále přidaly 2,4%. Tento nárůst je mírnější než u cen bytů, jelikož tzv. house price index zahrnuje i pozemky. V článku přidáváme trochu metodiky, kde upozorňuji na limity tohoto „komplexního“ indexu cen nemovitostí (nové pouze v Praze a v okolí) v souvislosti s existující statistikou transakčních cen. Věřím a doufám, že je zde prostor posunout se s oficiální statistikou dopředu.

Podle statistiky ČSÚ stouply v meziroční srovnání v prvním čtvrtletí 2025 ceny za nákupy nemovitostí o 10 % po 5% nárůstu v roce 2024. V samotném prvním čtvrtletí rostly ceny o 2,4 % mezikvartálně, což se v podstatě rovná průměrné dynamice z předchozích třech čtvrtletích (takže $4 \times 2,4 = 10 \%$). To je ovšem mírnější nárůst, než ukázaly ceny bytů v Q1-2025 (viz komentář: Silný růst cen bytů pokračoval při rostoucích transakcích i v prvním čtvrtletí; či viz graf 1 a 2 níže).

Ten 10 % nárůst se týká tzv. house price indexu, který je více mezinárodně srovnatelný a zahrnuje realizované ceny starších obydlí i nových obydlí včetně pozemků, ale nové pouze v Praze a okolí (pro zbytek republiky viz naše statistika na ČBA Monitoru transakčních cen od společnosti Flat Zone).

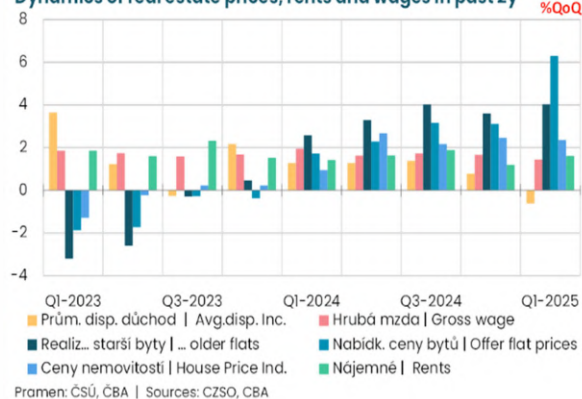
Například statistiky Flat Zone uvádí identifikovatelných 4 735 transakcí s byty v prvoprodeji v Q1-2025; z toho 2 256 v Praze, 515 ve středočeském kraji, 1 269 v krajských městech a 695 ve zbytku republiky. V procentním rozdělení posledních dvou let připadá 47 % na Prahu, 12 % na středočeský kraj, 26 % na zbylá krajská města a 15 % na zbytek republiky (viz poslední grafy 8 a 9). Přiznávám nejsem expert, abych určil, zda jsou tyto počty dostatečné pro vytvoření indexů cen srovnatelných nemovitostí (tedy odstraňující kvalitativní rozdíly v nemovitostech na jejich rozdílnou cenu), ale věřím v prostor a vnímám nutnost posunout se v této oblasti vpřed.

ČSÚ publikuje i index nákladů nemovitostí obývaných vlastníky, kde sleduje jak ceny nemovitostí, tak i jejich opravy, udržování a stavbu svépomocí. Tedy když si do toho přidáte sami nějakou tu šáru cihel, opravíte omítku apod. Jedná se o tzv. owner occupied housing index, který podle statistiky ČSÚ za poslední čtyři čtvrtletí narostl o 4,3 % meziročně. Přičemž mezikvartálně přidal 1,5 %, více než průměrných 0,9 % v předchozích třech čtvrtletích.

V delším srovnání patnácti let dosáhl nárůst nákladů na pořízení včetně svépomocí a oprav (tzv. owner occupied housing index) 48 % nárůstu ceny u nákupu obydlí (tzv. house price indexu). Index cen nemovitostí – HPI za poslední tři roky vyskočil o 12,2 %, za posledních 5 let o 58,1 %. Za poslední dekádu to bylo o 140 % nebo o 148% za posledních 15 let. Toto překonalo růst průměrného disponibilního důchodu o 40 % a 91 % za posledních pět a deset let (blíže k vývoji disponibilního důchodu viz komentář: Revize HDP: letošní růst směřuje přes 2 % (...) díky silnější spotřebě při vyšší míře úspor). Náklady nemovitostí obývaných vlastníky se za poslední tři roky zvýšily o 11,2 %, za posledních 5 let o 35,4 %. Za poslední dekádu to bylo o 65 % nebo o 76% za posledních 15 let. Srovnání s jinými indikátory viz grafy 3-6.

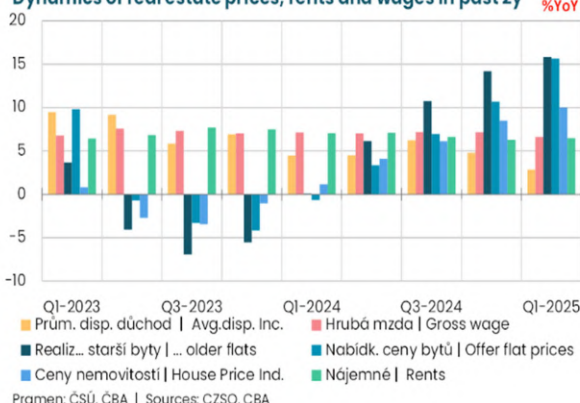
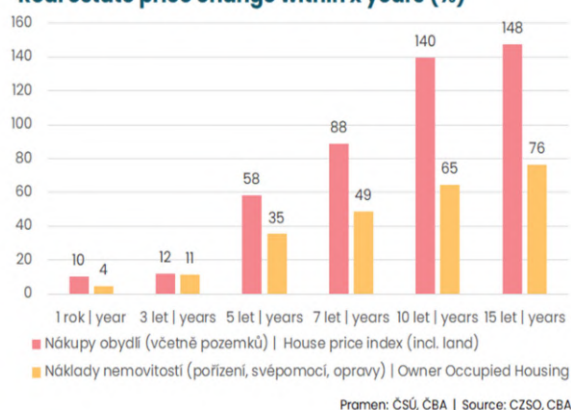
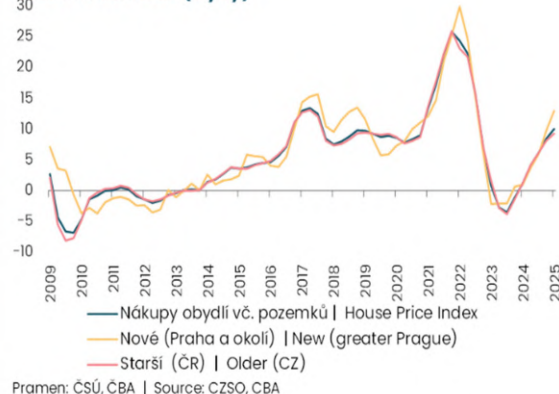
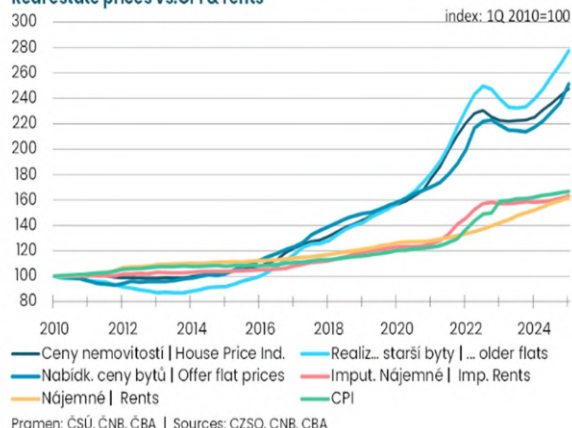
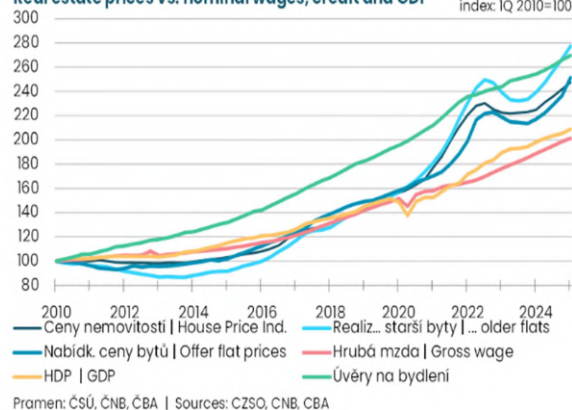
Dynamika cen nemovitostí, nájmu a mezd v posledních 2 letech

Dynamics of real estate prices, rents and wages in past 2y



Dynamika cen nemovitostí, nájmu a mezd v posledních 2 letech

Dynamics of real estate prices, rents and wages in past 2y

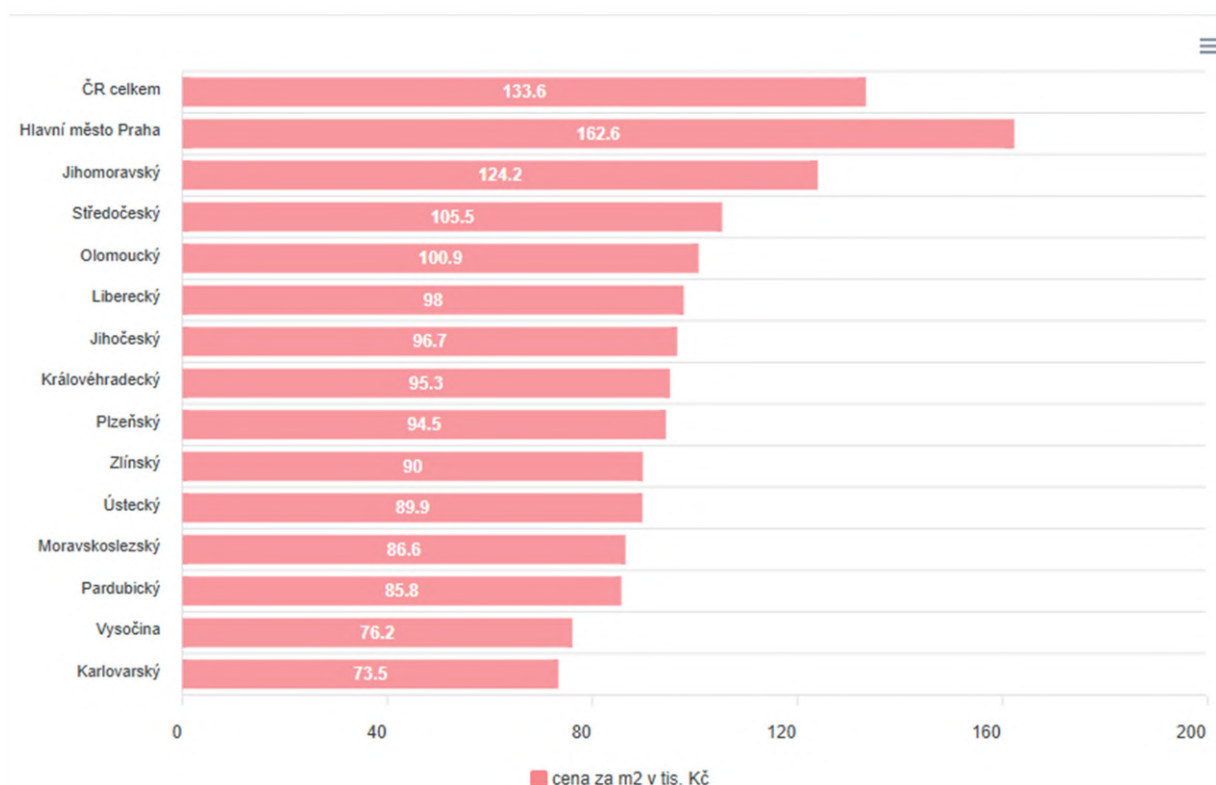
Změna ceny nemovitostí za posledních x let (%)
Real estate price change within x years (%)Index cen bytových nemovitostí (% meziročně)
House Price Index (%yoy)Ceny nemovitostí vs. spotřebitelské ceny a nájmy
Real estate prices vs. CPI & rentsCeny nemovitostí vs. nominální mzdy, úvěry a HDP
Real estate prices vs. nominal wages, credit and GDP

Transakční průměrné ceny nových bytů (definice viz poznámka) v ČR dosáhly ve druhém čtvrtletí 2025 úrovně 134 tis. Kč za m² a v Praze 163 tis. Kč/m² (tedy 122% vůči průměrné transakční ceně v ČR). Rozpětí minima a maxima těchto průměrných cen v dalších krajích dosáhlo 73 až 124 tis. Kč/m² (tedy mezi 55 a 93% vůči průměrné transakční ceně v ČR), což jsou ceny zobchodované za Karlovarský kraj a Jihomoravský kraj.

Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/statistika/vyvoj-nabidkovych-cen-nemovitosti>

Ceny nových a zánovních bytů dle krajů

Q2-2025



Poznámka

Průměrná transakční cena v daném čtvrtletí. Údaje za kraje zahrnují jak krajská města, tak zbytek regionu. Kategorie "nových a zánovních bytů" podle metodiky Flat Zone zahrnuje prvoprodeje nových bytů (ve vztahu developer-klient; v okamžiku prodeje dle ceníku) a přeprdeje nových / zánovních bytů (ve vztahu klient-klient; v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí) postavených po roce 1995. Byty postavené před rokem 1995 spadají do kategorie "starších bytů". Kategorie "nových a zánovních bytů" podle metodiky Flat Zone zahrnuje prvoprodeje nových bytů (ve vztahu developer-klient; v okamžiku prodeje dle ceníku) a přeprdeje nových bytů (ve vztahu klient-klient; v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí) postavených od roku 1995. Byty postavené před rokem 1995 spadají do kategorie "starších bytů".

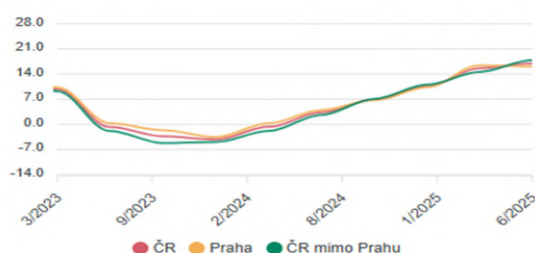
Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/statistika/ceny-novych-bytu-dle-kraju>

Nejnovější ukazatele ohledně vývoje tuzemského trhu nemovitostí, a to jak z oficiálních dat ČSÚ, ale také dat společnosti Flat Zone.

Vývoj nabídkových cen nemovitostí
(% yoy)

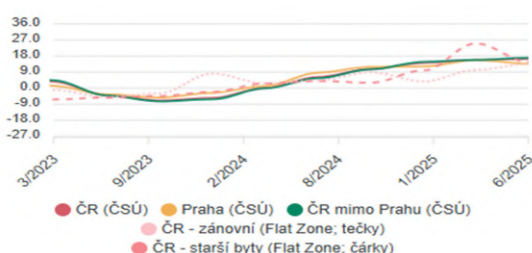
17,0 % yoy

Q2 / 2025

Vývoj realizovaných cen starších bytů
(% yoy)

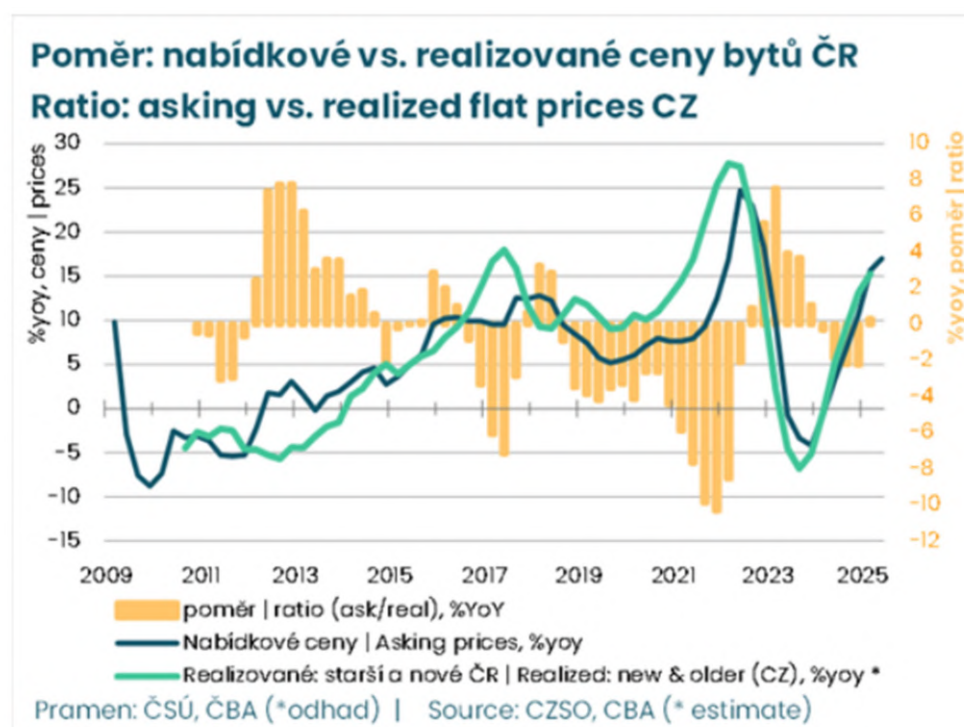
16,3 % yoy

Q2 / 2025



Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/ceny-nemovitosti>

Zrychlení nabídkových cen bytů je silnější než v případě realizovaných transakcí v prvním čtvrtletí. To ovšem nemusí nutně předznamenávat akceleraci realizovaných cen, jelikož realizované ceny v posledních pěti letech předbíhaly vývoj na nabídkové straně.



Ceny novostaveb

Měsíční údaje společnosti Flat Zone pro novostavby v prvoprodejích (tedy prodej od developera ke klientovi) poukazují na průměrný nárůst transakčních cen těchto bytů v České republice v červnu 2025 o 5 % meziměsíčně po květnovém zvýšení o 2 %. V meziročním srovnání jsou transakční ceny prvoprodejů v ČR vyšší o více než 15 %, v Praze o téměř 12 % a v regionech přes 17 %.

Průměrná transakční cena českých novostaveb v prvoprodejích v červnu 2025 dosáhla téměř 143 tis. Kč za metr čtvereční (cena 50metrového bytu by tak ilustrativně dosáhla 7,1 mil. Kč). Tato průměrná transakční cena tak ve srovnání s prvním čtvrtletím 2023 vzrostla o téměř 19 %, tedy zaokrouhleně o 23 tis. Kč/m² (v případě 50metrového bytu by se ilustrativně jednalo o nárůst o 1,14 miliónu korun ve srovnání s Q1-2023).

Prozatím lze z měsíčních dat odhadnout průměrnou cenu novostaveb v prvoprodejích v ČR v Q2-2025 na 137 tis. Kč, o 4,7 % vyšší než v přechozím čtvrtletí a o 11,5 % více než před rokem a dosahuje 114 % ve srovnání s prvním čtvrtletím 2023. Předběžná pražská čísla za Q2 vypadají přibližně takto: průměr 164 tis. Kč za m²; 3,1 % mezičtvrtletně; 13 % meziročně a index vůči Q1-2023 dosahuje 105 %. Neměnná červnová úroveň transakčních cen by během následujícího čtvrtletí vyústila v jejich meziroční nárůst o 13,2 %.

Počet transakcí s byty v prvoprodeji v červnu lehce stoupl na 1 249, z čehož přes 680 bytů ubylo z pražských ceníků developerů a přibližně 570 bytů v regionech (nejen v krajských městech).

Počet prodaných novostaveb v prvoprodeji v ČR se v červnu 2025 pohyboval přibližně na 1,7násobku transakcí z Q1-2023 a v Praze na 2,4násobku, zatímco v regionech na 1,3násobku.

Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/rust-cen-novostaveb-i-nabidkovych-cen-bytu-zustava-ve-druhem-ctvrtleti-vyrazny>

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

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 (na bázi nemovitostní)

Ocenění Metodou výnosovou

- **nebude v tomto znaleckém posudku použito**

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ (na bázi odhadu hodnoty investice)

Ocenění metodou diskontovaných peněžních toků (DCF)

- **bude v tomto znaleckém posudku použito**

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ (tržní) – OCENĚNÍ POZEMKU

Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných/ obchodovatelných cen

- **nebude 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 bývá proveden jejich sběr, který spočívá ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále pak bývá provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž bývá provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále bývá provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku.

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 zbývajcí životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., a vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb., platném znění (aktuální v době ocenění) a používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2025), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota.

Z hlediska ocenění byl proveden výpočet věcné hodnoty pomocí cen uváděných v oceňovací vyhlášce (OcV), a to z toho titulu, že se jedná o stavbu staršího data provedení (cca 60 let), nejedná se o novostavbu, z toho důvodu nebudou použity ukazatele THU (jedná se rovněž o odlišné použité technologie, výrobní postupy a procesy v době realizace výstavby).

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 zjistitelná:

- 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 přepočtení 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 K_4 , K_5 (kde K_4 = koeficient vybavení stavby, K_5 = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budovy budou použity koeficienty K_1 , K_2 , K_3 (kde K_1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K_2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K_3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K_2 a K_3 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.

V tomto znaleckém posudku není postup ocenění formou ukazatelů THU použit – uvádíme pro ilustraci. jedná se o starší budovu, na které byly provedeny různé stupně stavebních úprav (*rekonstrukce a modernizace*).

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_2024.html

1. Věcná hodnota staveb - ocenění nákladovým přístupem

Popis je uveden jinde v posudku.

1.1. Budova A – uliční trakt, EFI SPA Hotel** Superior**

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

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 m²		15 338,71

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	15 338,71 / 4 773,03	= 3,21 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	4 773,03 / 6	= 795,51 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	kámen, beton, izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	70
2. Svislé konstrukce	litinové	S	10
2. Svislé konstrukce	zděné a sádkokartonové	S	20
3. Stropy	dřevěné trámové	S	80
3. Stropy	spřažené (kovové/betonové)	S	20
4. Krov, střecha	krov kovový svařovaný a šroubovaný	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech, PE folie	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný, pozink	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápnenné dvouvrstvé omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápnenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	N	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	N	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická a teraco	S	100
15. Vytápění	ústřední dálkové s výměníkem	N	100

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

Výpočet koeficientu K₄

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

18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vrata	A	0,32	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. Vířivka	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 (TČ)	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 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:	$15\,723,70\text{ m}^3 * 13\,418,07\text{ Kč/m}^3$	= 210 981 707,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 95 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 100 = 5,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 5,0 \% / 100)$	*	0,950
Hlavní objekt - věcná hodnota	=	200 432 621,90 Kč
Zaokrouhleno		200 400 000,- 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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

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

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP (garáže)	$\frac{((51,80+41,08)/2 \cdot (21,90+30,20)/2 - ((8,10+7,70)/2 \cdot (41,08+44,50)/2 - (12,90 \cdot 7,95)) \cdot (3,00))}{1}$	=	2 307,50 m ³
1.NP (garáže)	$\frac{((51,80+41,08)/2 \cdot (21,90+30,20)/2 - (12,90 \cdot 7,95)) \cdot (3,60)}{1}$	=	3 985,95 m ³
1.NP (výtahy, 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 (výtahy, chlazení)	NP	969,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 262,59 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	9,20	100	1,00	9,20
4. Krov, střecha	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	C	5,10	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	C	1,10	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,30	100	1,00	6,30
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,00	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	0,90	100	1,00	0,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	4,00	100	1,00	4,00
26. Autovýtahy	A	7,24	100	1,00	7,24
27. Parkovací systém	A	1,18	100	1,00	1,18
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
790 000,00 / (7 262,59 * 2 124,- * 1,1320 * 0,9270 * 1,1358 * 1,2000 * 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 m ³ * 9 735,74 Kč/m ³	=	70 706 687,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 95 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 5 / 100 = 5,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 5,0 \% / 100)$	*	0,950
Objekt garáží- věcná hodnota	=	67 171 353,57 Kč
Zaokrouhleno		67 200 000,- Kč

2. Venkovní úpravy

Popis zájmových pozemků je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku

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	267 603 975,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		267 603 975,00
5,00 % z ceny staveb	*	0,050
Ocenění venkovních úprav	=	13 380 198,75 Kč
Zaokrouhleno		13 400 000,- Kč

3. Ocenění pozemků ve vztahu k nákladové metodě

Popis zájmových pozemků je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku

Porovnání s nabízenými prodeji pozemků v posuzované lokalitě (na základě reálných 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 reální inzerce, dostupné komerční reální databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky reálních kancelářů. Reální inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejích specifíků.

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

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

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem 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.

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

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě plochy.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou nemovitostí (její cenu zatím neznám) a srovnatelnou nemovitostí (její cenu znám např. z kupní smlouvy). Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

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 - 1,00
K2	velikost pozemku - 0,95 – 1,05
K3	poloha pozemku - 1,30
K4	dopravní dostupnost - 0,90 – 0,95
K5	možnost zastavění pozemku - 1,00 – 1,20
K6	intenzita využití pozemku - 1,20 – 1,30
K7	vybavenost pozemku - 1,10 – 1,30
K8	úvaha zpracovatele ocenění - 1,03 – 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, v koeficientu úvahy znalce, jsme vložili index meziročního nárůstu cen ve výši 3,00 % (tento nárůst z dlouhodobého hlediska víceméně koresponduje s růstem HDP, jedná se o konzervativní náhled, Princip opatrnosti) a nepodléhá turbulenci současného realitního trhu.

Ocenění:

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

Název:	01. V-22411/2022-70, 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. Celková cena činí 4 300 000.-Kč, tj. JC= 11 977,72 Kč/m ² . <i>zdroj: kupní smlouva, stav: 2022</i>

Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00		
velikost pozemku - oceňovaný je větší - JC může být nižší		0,95		
poloha pozemku - oceňovaný má jedinečnou polohu přímo v centru		1,30		
dopravní dostupnost - oceňovaný nemá možnost parkování		0,95		
možnost zastavění poz. - obdobná		1,10		
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší		1,20		
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší - má přípojky ing sítí		1,30		
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)		1,06		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	K_c	[Kč/m²]
4 300 000	359	11 977,72	2,13	25 512,44



Název:	02. V-7942/2022-702, parc.č.: 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. Celková cena činí 51 000 000,- Kč, tj. JC= 9 933,77 Kč/m ² . zdroj: kupní smlouva, stav: 2022

Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00		
velikost pozemku - oceňovaný je menší - JC může být vyšší		1,05		
poloha pozemku - oceňovaný má jedinečnou polohu přímo v centru		1,30		
dopravní dostupnost - oceňovaný má horší možnosti parkování		0,90		
možnost zastavění poz. - obdobná		1,00		
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší		1,30		
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší - má přípojky ing sítí		1,10		
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2022/2024)		1,06		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	K_c	[Kč/m²]
51 000 000	5 134	9 933,77	1,86	18 476,81



Název:	03. V-12213/2023-702, parc.č.: 533/7
Lokalita:	k.ú. Zábrdovice
Popis:	Kupní smlouva uzavřená mezi ČR – UZSVM / R.G. a M. P. ze dne 26.05.2023. Předmětem kupní smlouvy je pozemek parc.č.533/7, výměra 103 m ² , druh pozemku ostatní plocha – ostatní komunikace. zdroj: kupní smlouva, stav: 2023

Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva		1,00		
velikost pozemku - oceňovaný je větší - JC může být nižší		0,95		
poloha pozemku - oceňovaný má jedinečnou polohu přímo v centru		1,30		
dopravní dostupnost - oceňovaný má horší možnosti parkování		0,95		
možnost zastavění poz. - oceňovaný má lepší		1,20		
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší		1,20		
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší - má přípojky ing sítí		1,30		
úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 3% meziročně (CÚ2023/2024)		1,03		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	K_c	[Kč/m²]
959 000	103	9 310,68	2,26	21 042,14



Minimální jednotková porovnávací cena	18 476,81 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 677,16 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 512,54 Kč/m ²
Zaokrouhleně	21 700,00 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku a ocenění:

Oceňovaný pozemek má obdélníkový tvar s podélnou osou vedenou ve směru SV-JZ tj. kolmo k ul. Bratislavská. Nadmořská výška (průměrná) zájmového území se pohybuje kolem ~208,00 m n.m. Zájmový majetek, je lokalizován v rovinatém terénu do stávajícího vnitrobloku. Přístup na zájmový pozemek je z ul. nám. 28 října.

Jako přednost tohoto pozemku vidíme jednoznačně v jeho výjimečné poloze, v centru města Brna, jedná se o perspektivní rozvojovou oblast, jeho snadnou dopravní dostupnost nejen běžnými dopravními prostředky, ale i MHD.

Celkem jsme získali 5 cenových informací (reprezentanty). Tři reprezentanti jsou ve formě kupních smluv a další 2 reprezentanti jsou z nabídek realitních kanceláří. Výše zmíněné kupní smlouvy byly realizovány v letech 2022 a 2023. Při výběru reprezentantů jsme rovněž zohlednili polohu a možnost k připojení technické infrastruktury zájmové obce. Konstatujeme, že pro daný účel bylo realizováno dostatek nemovitostních obchodů.

V porovnávací metodě jsme použili kupní smlouvy čímž se tak dostáváme do úrovně obvyklé ceny. 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, Princip opatrnosti)

S ohledem na výše uvedená fakta uvažujeme jednotkovou cenu zájmových pozemků, zapsaných na LV č. 1712 ve výši 21 700,- 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 18 445.-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena upravená [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	3811	1976	18 445,00	36 447 320
Celkem zaokrouhleno				36 400 000

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 obchodu a služeb (S - stabilizované, SU – smíšené obytné všeobecné), 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; o služby a nerušící výrobu; o sport. Smíšené plochy mohou mít přípustné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Jako podmíněné využití jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², 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.

D.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění staveb Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Hlavní objekt	200 400 000,- Kč
1.2 Objekt garáží	67 200 000,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	267 600 000,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Venkovní úpravy	
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	13 400 000,- Kč
3. Hodnota pozemků	
Pozemek parc.č. 3811 k.ú. Černá Pole	
Věcná hodnota pozemků - celkem:	36 400 000,- Kč
Výsledná cena - celkem	
1. Věcná hodnota staveb - určená Metodou nákladového ocenění	267 600 000,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb - určená Metodou nákladového ocenění	13 400 000,- Kč
3. Hodnota pozemků - určená porovnáním obchodovaných cen	36 400 000,- Kč
Celkem	317 400 000,- Kč
Zaokrouhleně	317 000 000,- Kč

Nákladová (věcná) hodnota zájmového majetku k datu 31.10.2025
v k.ú Černá Pole, činí:

317 000 000,- Kč

slovy: třístasedmnáctmilionů Kč

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

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

(na bázi nemovitostní)

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

Ocenění Metodou výnosovou nebude v tomto znaleckém posudku použito.

E.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ (na bázi odhadu hodnoty investice (DCF))

F.1 Popis při analýze dat

Tento přístup odpovídá metodice AMISTA – kód NEDE (zařazení - Hotelové objekty). tento přístup ocenění je na bázi analytické techniky, která se používá k odhadu hodnoty investice na základě jejích očekávaných budoucích peněžních toků.

Reálná hodnota těchto objektů je určena na základě výnosové metody ocenění. Výpočet z celkového ročního výnosu nemovitosti, od kterého se odečtou roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Takto zjištěný provozní zisk z nemovitosti označovaný také jako čistý roční výnos (NOI), který bude plynout z nemovitosti v budoucnu, se pomocí odúročení převede na současnou hodnotu. Tento přístup vychází z fikce konstantního (reálného) čistého ročního výnosu nemovitosti, resp. jeho případného konstantního růstu.

Pro určení reálné hodnoty byly zváženy tři přístupy dle IFRS 13:

- porovnávací přístup (market approach),
- výnosový přístup (income approach, metoda DCF),
- nákladový přístup (cost approach).

Metoda DCF (Discounted Cash Flow) je finanční metoda oceňování, která odhaduje současnou hodnotu firmy nebo investice na základě budoucích peněžních toků, které se diskontují na současnou hodnotu s ohledem na časovou hodnotu peněz a riziko. Tato metoda se zaměřuje na peněžní toky spíše než na účetní zisky a je široce využívána v investičním bankovníctví, oceňování nemovitostí a podnikovém finančním řízení.

Metoda DCF je vhodná zejména pro oceňování firem se stabilním a předvídatelným hospodařením, například ve výrobním sektoru, obchodu nebo službách. Vyžaduje pečlivé a realistické odhady budoucích finančních výsledků.

Princip metody DCF

Metoda DCF vychází z konceptu časové hodnoty peněz, kdy dnešní peníze mají vyšší hodnotu než stejná částka v budoucnu, a to kvůli inflaci, riziku a možnosti investování. Proces ocenění zahrnuje:

- **Projekce budoucích peněžních toků:** Odhad volných peněžních toků (Free Cash Flow – FCF) na určité období (obvykle 5-10 let).
- **Diskontování:** Tyto budoucí peněžní toky jsou přepočteny na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby. Diskontní sazba (často WACC - průměrné vážené náklady kapitálu) zohledňuje riziko spojené s podnikáním a požadovanou výnosnost investorů.
- **Stanovení zůstatkové hodnoty:** Odhad hodnoty podniku po konci detailně projektovaného období.
- **Součet:** Celková hodnota podniku je součtem diskontovaných peněžních toků z projektovaného období a diskontované zůstatkové hodnoty.

Typy metody DCF

Existují různé varianty metody DCF, z nichž nejčastější jsou:

- **DCF Entity:** Oceňuje podnik jako celek (brutto hodnota), přičemž peněžní toky jsou k dispozici jak pro vlastníky, tak pro věřitele. Hodnota vlastního kapitálu se získá odečtením cizího kapitálu.
- **DCF Equity:** Oceňuje přímo vlastní kapitál (netto hodnota), diskontují se peněžní toky, které zůstanou výhradně pro vlastníky podniku.

Zdroj: <https://www.google.com/search?q=metoda+dcf&gs>

F.2 Ocenění Metodou diskontovaných peněžních toků (DCF)

Ocenění EFI SPA Hotel – DCF metoda (pro IFRS konsolidaci a FKI Fond kvalifikovaných investorů)
Pro výpočet ocenění majetku vycházíme z podkladů obdržených od zadavatele posudku.

Ocenění bude provedeno v souladu s požadavky IFRS 13 – Fair Value Measurement a v korelaci s metodickými zásadami administrátora Amista investiční společnost, a.s.

Cílem ocenění je stanovení reálné hodnoty (fair value) investiční nemovitosti – hotelového komplexu EFI SPA Hotel **** Superior, a to jako částky, za kterou by mohla být nemovitost směněna mezi informovanými, dobrovolně jednajícími a nezávislými stranami k datu ocenění.

Pro určení reálné hodnoty byly zváženy tři přístupy dle IFRS 13:

- porovnávací přístup (Market Approach),
- výnosový přístup (Income Approach, resp. metoda DCF),
- nákladový přístup (Cost Approach).

Hotelový projekt byl kolaudován v roce 2020, následně byl dán z důvodu Covid-19 pouze do omezeného provozu. V prvních letech provozu byl velmi negativně ovlivněn pandemií Covid-19 (2020–2021). V letech 2022 až 2024 se hotel nacházel v rozvojové fázi, meziroční růst tržeb dosahoval 20% (2023/24).

Z těchto důvodů byl jako nejvhodnější zvolen výnosový přístup metodou diskontovaných peněžních toků (DCF) s desetiletým projekčním obdobím, který lépe zachycuje budoucí výkonnost nemovitosti, její provozní potenciál a očekávanou stabilizaci výnosů.

Klasická Porovnávací metoda byla také zvažována, avšak vzhledem k omezenému počtu srovnatelných transakcí s obdobnými městskými hotely v centru Brna a rozdílné fázi jejich výnosové stability nebyla použita jako hlavní metoda ocenění. Nákladový přístup nebyl uplatněn, neboť neodráží tržní hodnotu výnosového hotelového aktiva.

Zvolený výnosový přístup metodou DCF je proto považován za nejvhodnější a nejspolehlivější pro stanovení reálné hodnoty investiční nemovitosti k datu ocenění, odpovídající úrovni Level 3 podle hierarchie vstupů IFRS 13 (nepozorovatelné vstupy založené na odhadech budoucích výnosů a diskontní míře).

Teoretická východiska výnosové metody DCF

Výnosová hodnota je dána současnou hodnotou očekávaných budoucích peněžních toků vlastníka aktiva v explicitním období a současnou hodnotou terminální hodnoty (TV) pro období za horizontem projekce. Diskontní sazba r reflektuje požadovanou výnosnost tržního investora pro aktivum s daným rizikem, likviditou a růstovou dynamikou. U investičních nemovitostí včetně hotelů je běžné pracovat s dvoufázovou projekcí (náběh/stabilizace) a dlouhodobým udržitelným růstem g v terminálu.

Hodnota nemovitosti V_0 je dána **součtem diskontovaných budoucích peněžních toků vlastníka nemovitosti** (po odečtení výdajů na Provozní rezervu na výkyvy (ročně) a mimořádný CAPEX (ročně) na obnovu zařízení pokojů; ostatní výdaje jako jsou pojištění, daň z nemovitosti a další jsou již zohledněny v CF – viz. níže) **v explicitním období** plus **terminální hodnota** po jeho skončení:

$$V_0 = \sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{TV_N}{(1+r)^N}$$

kde:

CF_t	...	roční peněžní tok vlastníka v roce t (nikoli účetní zisk; jde o cash-flow „pro nemovitost“, v tomto případě se jedná o ukazatel EBITDA),
r	...	diskontní sazba (požadovaná výnosnost tržního investora),
N	...	délka explicitního období (zpravidla 10 – 15 let)
TV_N	...	terminální hodnota stanovená perpetuitním růstem (Gordonův model)
TV	...	terminální hodnota

$$PV(TV) = \frac{TV_N}{(1+r)^N}$$

Definice CF a datová základna (EBITDA-based CF)**Výchozí peněžní tok CF_t**

- vychází z **provozních výsledků hotelu** (tržby, provozní náklady) a **vlastnických výdajů** (daň z nemovitosti, pojištění, normativní údržba/FF&E, IT licence apod.).
- u hotelů je vhodné vycházet z **NOI/EBITDA** a **odečíst** normativní FF&E a další vlastnické výlohy tak, aby CF_t reprezentoval **peněžní tok vlastníka nemovitosti**.

Peněžní tok vlastníka (CF_t) je v tomto posudku konstruován z ukazatele EBITDA (provozní výsledek před odpisy), který je dále upraven o procento Provozní rezervy na výkyvy (ročně) a mimořádný CAPEX (ročně) na obnovu zařízení pokojů; CF tak odpovídá tzv. unlevered owner's cash flow (před financováním).

Pro výchozí rok je EBITDA převzata ze skutečnosti dosažené do 3. kvartálu 2025; 4. kvartál je predikován na základě reálně dosažených výsledků za září, které již odrážejí sezónní vývoj v podzimních měsících a očekávání pro prosinec. Vzhledem k dlouhodobě vysoké návštěvnosti brněnských vánočních trhů – a skutečnosti, že ročník 2024 byl dle TIC Brno vyhodnocen jako dosud nejúspěšnější – předpokládáme nadprůměrnou obsazenost a posílení výnosů ve 4. kvartálu.

Účet	2024	2025 skutečnost 1 až 3. kvartál	2025 predikce 4. kvartál	2025
50 Spotřebované nákupy	5 289 265,97	3 657 622,93	1 059 375,54	4 716 998,47
51 Služby	13 540 828,65	13 060 185,19	4 860 228,40	17 920 413,59
52 Osobní náklady	807 392,00	759 768,00	291 396,00	1 051 164,00
53 Daně a poplatky	78 407,84	41 993,84	0,00	41 993,84
54 Jiné provozní náklady	253 733,48	324 930,65	3 966,00	328 896,65
55 Odpisy, rezervy a opravné položky	6 791 733,90	5 080 770,00	1 693 590,00	6 774 360,00
56 Finanční náklady	12 024 973,75	8 894 446,83	2 789 811,09	11 684 257,92
5 Náklady	38 786 335,59	31 819 717,44	10 698 367,03	42 518 084,47
60 Tržby za vlastní výkony a zboží	32 764 634,58	27 311 247,48	10 196 126,25	37 507 373,73
64 Jiné provozní výnosy	98 149,82	52 088,53	4,29	52 092,82
66 Finanční výnosy	166 387,42	121 313,64	44 517,36	165 831,00
6 Výnosy	33 029 171,82	27 484 649,65	10 240 647,90	37 725 297,55
EBITDA	12 893 156,46	9 518 835,40	3 981 164,60	13 500 000,00

Dynamika růstu CF

- Náběhová fáze** (2026–2027): vyšší růst reflektující **rostoucí obsazenost/ADR**, lepší využití kapacit a marketingový náběh.
- Stabilizovaná fáze** (např. 2028–2034): dlouhodobě udržitelný **nižší růst** (blízký inflaci / reálnému růstu trhu).
- V praxi potom: např. **+5 % p.a.** v letech 2026–2027, poté **+2,5 % p.a.** 2028–2034.

Diskontní sazba r

- odráží **rizikovost** cash-flow, kvalitu lokality, volatility výsledků, velikost a likviditu aktiva, kapitálovou strukturu trhu (bez dluhu), výhled sazeb apod.
- prakticky se kontroluje přes **implied yield** (kapitalizační míra = $r - g$) a srovnává se s **výnosy srovnatelných transakcí** v oboru/regionu.

Terminální růst i/g

- perpetuitní růst:**

$$TV_N = \frac{CF_{N+1}}{r - i}, \text{ kde } CF_{N+1} = CF_N \cdot (1 + i).$$

i bývá **dlouhodobě udržitelný** (blízký inflaci).

Komentář

DCF potvrzuje, že dominantní složkou hodnoty je terminální fáze, což je u stabilizovaných hotelů obvyklé. Pro účely IFRS konsolidace a transakčního rozhodování (prodej/vklad do FKI) je k výsledné reálné hodnotě přiložena citlivost ($\pm 0,5$ p.b. v r a g) .

Zdroje a odkazy k zde uvedeným tvrzením

IFRS 13 – Fair Value Measurement; IVS 105 – Valuation Approaches and Methods; RICS – DCF pro komerční nemovitosti. TIC Brno a Statutární město Brno – analýzy návštěvnosti a tiskové zprávy k Brněnským Vánocům 2024/2025; ČSÚ – Turismus Q4 2024.

Náklady spojené s udržováním standardu EFI SPA Hotel** Superior a provozní rezerva**

Ve výpočtu DCF je uvažována FF&E reserve (annual) – roční rezerva na obnovu nábytku, zařízení a vybavení (Furniture, Fixtures & Equipment) ve výši 500 000 Kč ročně a dále Provozní rezerva na výkyvy (ročně), což představuje opatrnostní „contingency“ pro neočekávané odchylky tržeb či provozních nákladů; v modelu je vedena jako každoroční záporný peněžní tok (4 % z EBITDA), mimo běžné OPEX a mimo rozvojový CAPEX.

Citlivost celkové hodnoty

Sensitivity of Total Value se vztahuje k citlivosti výstupu finančního modelu (jako je celková hodnota) na změny vstupních proměnných schopnosti testu správně identifikovat skutečně pozitivní výsledky.

Ve financích analýza citlivosti ukazuje, jak změna jednoho vstupu (např. tržeb, úrokových sazeb apod.) ovlivňuje výstup, jako je celková hodnota (např. zisk, čistá současná hodnota).

Sensitivity of Total Value (?r vs ?g) [± 0.5 p.b.]				
Diskontní sazba (r) \ Terminální míra růstu (g)		-0,50%	0,00%	0,50%
-0,50%		522 441 289 Kč	621 267 926 Kč	781 098 660 Kč
0,00%		438 129 470 Kč	502 460 359 Kč	597 136 008 Kč
0,50%		377 122 682 Kč	421 736 046 Kč	483 377 413 Kč

Ocenění:**Určení ceny metodou diskontovaných peněžních toků (DCF) - 10leté období**

Předpoklady	Hodnota
Předpokládaný peněžní tok v roce 2025 (CF1):	13 500 000 Kč
Diskontní sazba (r):	5,12%
Růst CF 2026-2027 (ročně):	5,00%
Růst CF 2028-2034 (ročně):	2,50%
Terminální míra růstu (i,g):	2,50%
Počáteční rok:	2025
Počet let (N):	10
Provozní rezerva na výkyvy (ročně)	4%

Rok		CF (základ, před CAPEX)	Provozní rezerva na výkyvy (ročně)	Mimořádný CAPEX	CF vlastníka	Diskontní faktor	Současná hodnota CF
2025	1	13 500 000 Kč	540 000 Kč	500 000 Kč	12 460 000 Kč	1,051200	11 853 120 Kč
2026	2	14 175 000 Kč	567 000 Kč	500 000 Kč	13 108 000 Kč	1,105021	11 862 213 Kč
2027	3	14 883 750 Kč	595 350 Kč	500 000 Kč	13 788 400 Kč	1,161599	11 870 194 Kč
2028	4	15 255 844 Kč	610 234 Kč	500 000 Kč	14 145 610 Kč	1,221072	11 584 579 Kč
2029	5	15 637 240 Kč	625 490 Kč	500 000 Kč	14 511 750 Kč	1,283591	11 305 585 Kč
2030	6	16 028 171 Kč	641 127 Kč	500 000 Kč	14 887 044 Kč	1,349311	11 033 070 Kč
2031	7	16 428 875 Kč	657 155 Kč	500 000 Kč	15 271 720 Kč	1,418396	10 766 895 Kč
2032	8	16 839 597 Kč	673 584 Kč	500 000 Kč	15 666 013 Kč	1,491018	10 506 926 Kč
2033	9	17 260 587 Kč	690 423 Kč	500 000 Kč	16 070 163 Kč	1,567358	10 253 028 Kč
2034	10	17 692 102 Kč	707 684 Kč	500 000 Kč	16 484 418 Kč	1,647607	10 005 069 Kč
						PV of CF (sum):	111 040 679 Kč

Výnosová hodnota je dána současnou hodnotou očekávaných budoucích peněžních toků vlastníka aktiva v explicitním období a současnou hodnotou terminální hodnoty (TV) pro období za horizontem projekce. Diskontní sazba r reflektuje požadovanou výnosnost tržního investora pro aktivum s daným rizikem, likviditou a růstovou dynamikou. U investičních nemovitostí včetně hotelů je běžné pracovat s dvoufázovou projekcí (náběh/stabilizace) a dlouhodobým udržitelným růstem g v terminálu.

Hodnota nemovitosti V_0 je dána **součtem diskontovaných budoucích peněžních toků vlastníka nemovitosti** (po odečtení výdajů na Provozní rezervu na výkyvy (ročně) a mimořádný CAPEX (ročně) na obnovu zařízení pokojů; ostatní výdaje jako jsou pojištění, daň z nemovitosti a další jsou již zohledněny v CF – viz. níže) v **explicitním období** plus **terminální hodnota** po jeho skončení:

Výpočet

	Výsledná hodnota (Kč)
Cash flow in year N+1 ($CF_{\{N+1\}}$)	16 896 528 Kč
Terminal value (TV) at year N:	644 905 647 Kč
PV of terminal value:	391 419 680 Kč
Total value (PV CF + PV TV):	502 460 359 Kč
Zaokrouhleno	502 460 000 Kč

F.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitých podkladů od zadavatele znaleckého posudku, stanovujeme reálnou hodnotu zájmového majetku ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ	Hodnota (Kč)
Na základě metody DCF hodnota majetku činí	502 460 000,-Kč

**Reálná hodnota zájmového majetku, v k.ú. Černá Pole,
ke dni 31.10.2025, činí:**

502 460 000,- Kč

slovy: pětsetdvámilionůčtyřistašesttisíc Kč

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

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ (tržní)

G.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.

G.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/ obchodovaných cen

Ocenění Metodou porovnání nebude v tomto znaleckém posudku použito.

G.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

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

H. ODŮVODNĚNÍ

H.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 metody – diskontovaných peněžních toků (DCF). Ve stanovené reálné hodnotě (fair value) bylo přihlédnuto k tomu, že se jedná o investiční nemovitost ke komerčnímu využití.

U použitých 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. Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě metody - diskontovaných peněžních toků (DCF).

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Nákladový přístup – věcná hodnota

Věcná hodnota	
Hlavní stavba	267 600 000,- Kč
Ocenění venkovních úprav	13 400 000,- Kč
Celkem:	280 400 000,- Kč
Hodnota pozemků	
Pozemky	36 400 000,- Kč
Celkem po zaokrouhlení	317 000 000,- Kč

2. Výnosová metoda – metoda diskontovaných peněžních toků DCF

Reálná hodnota zájmového majetku činí	502 460 000,- Kč
---------------------------------------	------------------

H. 2 Kontrola postupu

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

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

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku s otázkou - na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemku parc.č. 3811, 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 bude provedeno na základě stavu ke dni **31.10.2025**.

Místní šetření bylo provedeno dne **02.02.2025**, aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **24.10.2025**.

Majetek se nachází na adresním místě nám. 28.října č.pop./č.or. 1903/23, 602 00 Brno.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 76976, 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, stavebně-právního a ekonomického 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.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou /tržní hodnotou, ve smyslu metodických zásad používaných administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s.,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

I.2 Odpověď

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty / 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 účely nově vznikajícího investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Místní šetření bylo provedeno dne **02.02.2025**. aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **24.10.2025**.

Zvláštní požadavky byly splněny.

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.

Zvolený výnosový přístup metodou DCF je proto považován za nejvhodnější a nejspolehlivější pro stanovení reálné hodnoty investiční nemovitosti k datu ocenění, odpovídající úrovni Level 3 podle hierarchie vstupů IFRS 13 (nepozorovatelné vstupy založené na odhadech budoucích výnosů a diskontní míře).

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, a to pozemku parc.č. 3811, na kterém stojí budova č.pop.1903/ č.or.23, činí:

Reálná hodnota zájmového majetku, činí ke dni 31.10.2025	502 460 000,- Kč
---	-------------------------

Zdůvodnění:

Použitá metodika ocenění reálné hodnoty byla aplikována v souladu s požadavky IFRS 13 – Fair Value Measurement a s metodickými zásadami používanými administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s..

Vzhledem k tomu, že hotelový komplex byl kolaudován v roce 2020 a v prvních letech provozu byl negativně ovlivněn pandemií Covid-19 (2020–2021), přičemž v letech 2022–2024 dochází k meziročnímu růstu tržeb přesahujícímu 20 %, nachází se hotel ve fázi stabilizace výnosů.

Z těchto důvodů byl jako nejvhodnější zvolen výnosový přístup metodou diskontovaných peněžních toků (DCF) s desetiletým projekčním obdobím, který lépe zachycuje budoucí výkonnost nemovitosti, její provozní potenciál a očekávanou stabilizaci výnosů.

Porovnávací metoda byla zvažována, avšak vzhledem k omezenému počtu srovnatelných transakcí s obdobnými městskými hotely v centru Brna a rozdílné fázi jejich výnosové stability nebyla použita jako hlavní metoda ocenění. Nákladový přístup nebyl uplatněn, neboť neodráží tržní hodnotu výnosového hotelového aktiva.

Zvolený výnosový přístup metodou DCF je proto považován za nejvhodnější a nejspolehlivější pro stanovení reálné hodnoty investiční nemovitosti k datu ocenění, odpovídající úrovni Level 3 podle hierarchie vstupů IFRS 13 (nepozorovatelné vstupy založené na odhadech budoucích výnosů a diskontní míře).

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, a to pozemku, na kterém stojí budova č.pop.1903/ č.or.23, 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, ke dni 31.10.2025 činí:

502 460 000,-Kč

slovy: pětsetdvamilionůčtyřistašedesáttisíc Kč

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

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

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

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), 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.

I.4 Seznam příloh

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

I.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.

I.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,*

I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

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

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

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

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.

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 nezbytné nutné doby vymazán.

Znalec (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

J. 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. 096868/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 7178-586/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, dne 04.12.2025

Přibráný 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

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev. č. 096868/2025

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

4

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 1712

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P	3811	1976	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---	------	------	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: Černá Pole, č.p. 1903, ubyt.zař

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3811

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 1712

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

práva - dle čl. 2.4. smlouvy

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**

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 Holding, 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

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-19080/2025-702

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 1712

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

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

V-19218/2016-702

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

RČ/IČO: 03178307

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.09.2025 11:07:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

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://cuzk.gov.cz/>.