

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 094783/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování obchodních závodů

na určení tržní/ reálné hodnoty jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČO 194 80 539, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno na základě substanční metody.

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

Číslo jednací zadavatele : není uvedeno

Účel posudku : pro interní potřebu zadavatele

Zvláštní požadavky : viz str.4 posudku

Datum místního šetření : 10-12/2025

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** k datu 31.10.2025

Ev.číslo vydavatele: 7165-573/2025

**Použitý oceňovací
předpis :** ocenění nemovitého majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování obchodních závodů (S2_OZ_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a pomocně, s přiměřeným využitím postupů a metod dle 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:

Doc. Ing. Pavel Legát, CSc.
znalec pro oceňování závodů (podniků)

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 : 10.12.2025

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 oceňované společnosti
 - C.3.3 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.4 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
- D. POSUDEK 1 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
 - D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění
 - D.3 Výsledky analýzy dat - Rekapitulace
- E. ODŮVODNĚNÍ
 - E.1 Interpretace výsledků analýzy
 - E.2 Kontrola postupu
- F. ZÁVĚR
 - F.1 Citace zadané odborné otázky
 - F.2 Odpověď
 - F.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - F.4 Seznam příloh
 - F.5 Přezkum znaleckého posudku
 - F.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - F.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- G. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- H. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku s otázkou zadavatele – na určení tržní/ reálné hodnoty jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČO 194 80 539, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno na základě substanční metody.

Ocenění bude provedeno podle stavu **k datu 31.10.2025**.

Datum vyžádání znaleckého posudku je **k datu 26.11.2025**.

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 :

a) Doc. Ing. Pavel Legát, CSc., 624 00 Brno, Urbánkova 791/24, (znalec v oboru Ekonomika, se specializací na oceňování závodů),

b) 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 ekonomického stavu, ve kterém se oceňovaný subjekt 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 bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování obchodních závodů (S2_OZ_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a pomocně, s přiměřeným využitím postupů a metod dle 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/ znalec seznámila/ seznámil s daným majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Zvláštní požadavky zadavatele:

a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu jmění ovládaných holdingových společností a celkové jmění ovládající společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. reálnou hodnotou/ tržní hodnotou, ve smyslu metodických zásad používaných administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s.,

b) zadavatel požaduje provést ocenění jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. k datu **31.10.2025**,

c) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je určen pro interní potřebu zadavatele.

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 jednotlivým majetkům bylo provedeno v sídle zadavatele průběžně v 10-12/2025 (zahájeno 20.10.2025) a za účasti statutárního zástupce zadavatele, pana Radka Jakubce, MSc, MBA, LL.M (generálního ředitele), dále za účasti pana Mgr.Ondřeje Ďuriše (Ředitele právního oddělení ve společnosti e-Finance, a.s.) a dále za přítomnosti zástupců zpracovatele, pana Doc. Ing. Pavla Legáta, CSc. (znalce v oboru Ekonomika, se specializací na oceňování závodů), dále pana Ing. Jaroslava Háby, MBA (znalce v oboru Ekonomika a Stavebnictví) a paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce.

A.5 Další rozhodné údaje

Další rozhodné podklady byly čerpány ze znaleckých posudků ev.č.095698/2025, ev.č.096868/2025, ev.č.095710/2025, ev.č.095713/2025, které byly zpracovány znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., vydané všechny dnem 04.12.2025, posudky byly zpracovány s datem ocenění k 31.10.2025 (dále jen dílčí znalecké posudky).

Oceňovaná společnost je ovládající společností holdingu (4 přímo řízené a 1 nepřímo řízená, prostřednictvím jedné ze společností – viz Organigram uvedený v nálezové části tohoto znaleckého posudku), zadavatel poskytl účetní závěrky všech společností holdingu k datu 31.10.2025 (viz příloha tohoto znaleckého posudku).

B. VÝČET PODKLADŮ

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

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrůznější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developeři a využívají tak zkušeností a 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 obchodních závodů (návrh 12/2020) (S2_OZ_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data.

Znalec při výběru podkladů zdrojů dat postupoval se zřetelem k:

- Předmětu ocenění.
- Vhodným ekonomickým ukazatelům vedoucím ke kvantifikaci hodnoty.
- Účelu ocenění.

Těmto hlediskům přizpůsobil znalec požadavky na podklady dodané zadavatelem, podklady získatelné z veřejných zdrojů a na použité související literární zdroje.

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.

Základní pojmy a metody oceňování

Zákon o oceňování majetku (zák.č.151/1997 Sb., ZOM) definuje možné způsoby oceňování majetku a služeb v §2 následovně.

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

Metody oceňování

Teorie oceňování rozeznává tři základní přístupy k ocenění podniků/závodů, a to výnosový, tržní/porovnávací a majetkový.

Metody založené na analýze výnosů

Výnosové metody oceňování vychází z logiky, že hodnota aktiva je dána očekávaným užitekem, který toto aktivum přinese jeho držiteli. Výnosové metody oceňování jsou tedy založeny na odhadu, jaký užitek vygeneruje aktivum v budoucím období, přičemž tyto budoucí příjmy snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení jsou pak převedeny na současnou hodnotu k datu ocenění.

Převodem na současnou hodnotu je zohledněn fakt, že investor příjmy z podniku nezíská okamžitě, ale až za určitou dobu (faktor času) a navíc je vystaven riziku, že příjmy nebudou dosaženy v očekávané výši (faktor rizika). Výnosová hodnota je pak rovna součtu diskontovaných reálných budoucích příjmů za dobu, po kterou se předpokládá, že mohou být dosahovány.

Výnosové metody ocenění se nejčastěji používají pro perspektivní, ziskové podniky, u nichž je možné odůvodněně plánovat budoucnost.

Do skupiny metod ocenění založených na analýze výnosů se řadí zejména metoda diskontovaných peněžních toků (DCF), metoda kapitalizovaných čistých výnosů či metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA).

Metody založené na analýze trhu

Metody založené na analýze trhu nejlépe naplňují premisy tržní hodnoty, protože vychází z tržních dat, tj. z cen zjištěných z již realizovaných transakcí. Použití tržních metod ocenění však vyžaduje rozsáhlou informační základnu. Oceňovatel totiž musí mít k dispozici přesné informace o dostatečném množství transakcí s dostatečně srovnatelnými podniky.

Mezi tržní metody oceňování patří především:

- Ocenění na základě srovnatelných podniků
Ocenění touto metodou vychází ze srovnání se srovnatelnými společnostmi, jejichž akcie jsou kótovány na veřejných trzích. Ocenění na základě srovnatelných podniků se provádí pomocí dopočtených násobitelů – nejčastěji se jedná o ukazatele P/E, P/S, MV/BV, EV/EBIT či EV/EBITDA.
- Ocenění na základě srovnatelných transakcí
Postup ocenění na základě srovnatelných transakcí je analogický ocenění na základě srovnatelných podniků. Násobitele jsou však kalkulovány ze skutečně zaplacených cen za srovnatelné podniky, které byly prodány v přiměřené době před datem ocenění.

Metody založené na analýze majetku

Výsledkem ocenění na základě analýzy majetku je hodnota majetkové podstaty podniku – tzv. substanční hodnota. Substanční hodnota představuje souhrn individuálně oceněných položek majetku, od níž je odečtena suma individuálně oceněných závazků.

Ocenění založené na analýze majetku se člení zejména podle toho, zda se při ocenění vychází z předpokladu dalšího pokračování podniku či nikoliv:

- Ocenění na principu reprodukčních cen – vychází principu going concern, tj. z předpokladu trvalé (resp. dlouhodobé) existence podniku, tzv. Do této skupiny se řadí například:
 - Účetní hodnota vlastního kapitálu na principu historických cen či
 - Substanční hodnota na principu reprodukčních cen - výsledkem ocenění je odhad částky, za kterou by se dal znovu vybudovat oceňovaný podnik.
- Ocenění likvidační hodnotou – v tomto případě se nepředpokládá dlouhodobější existence podniku.

Likvidační hodnota

Likvidační hodnota vychází z předpokladu, že není splněn princip going concern a majetek podniku bude v relativně krátkém období rozprodán, případně zlikvidován. Likvidační hodnota vychází z příjmů z prodeje majetku snížených o související výdaje (náklady na prodej, vyrovnání dluhů, výdaje související s likvidací neprodejného majetku a případné daně vyvolané rozprodejem majetku). Výslednou likvidační hodnotu ovlivňuje zejména rychlost a intenzita likvidace a také to, zda likvidace probíhá pod vnějším tlakem především věřitelů.

Východiska k ocenění jmění společnosti/závodu

Pojmy jmění a obchodní závod (podnik) jsou definovány v § 495 a § 502 zákona číslo 89/2012 Sb. Občanský zákoník v platném znění následujícím způsobem.

§495 Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek. Jmění osoby tvoří souhrn jejího majetku a jejích dluhů.

§502 Obchodní závod (dále jen "závod") je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.

Jmění se oceňuje na základě „stand-alone basis“, tj. ve stavu v jakém se nachází ke dni ocenění a s předpokládanou budoucností. Z logického výkladu zákona č.82/2012 Sb. Zákon o obchodních korporacích v platném znění vyplývá, že ocenění jmění (obchodního jmění, majetku a závazků či jejich rozdílu definovaného jako čistý obchodní majetek) by mělo být provedeno v reálných hodnotách.

Při výběru vhodných metod a postupů ocenění musíme vycházet především z následujících skutečností:

- charakter oceňovaného majetku (obecněji složek jmění), jeho převažující forma a hospodářská využitelnost,
- doba ekonomické aktivity společnosti, existence konzistentních historických údajů hospodaření společnosti, výsledky finanční analýzy,
- majetková struktura, vypovídací schopnost historických pořizovacích cen, způsoby odpisování a vypovídací schopnost aktuálních zůstatkových cen, stáří majetku,
- existence a dostupnost dalších relevantních údajů o oceňovaném majetku (zejména dřívější znalecké posudky atd.),
- důvody vedoucí k vyvedení majetku případným nepeněžitým vkladem včetně možných a předvídatelných způsobů využití vkládaného majetku ve vztahu k podnikatelské činnosti příjemce nepeněžitého vkladu,
- účel a ostatní souvislosti ocenění.

Vhodný postup spočívá dle závěrů učiněných literatuře v porovnání výsledků majetkového ocenění s výsledky principiálně odlišné, např. výnosové metody. Výsledky by měly být konzistentní, výsledky výnosové metody by měly být v ideálním případě v korelaci s výsledky metody majetkové. Zde musíme přihlížet především k tomu, aby použitá metoda ocenění byla vzhledem ke všem částem oceňovaného jmění konzistentní a adekvátní a měla ve všech těchto případech stejnou vypovídací schopnost. Tato skutečnost by mohla z části omezit použitelnost některých metod.

Výše uvedený pohled lze pokládat z hlediska účelu ocenění za podstatný a stěžejní. Z tohoto pohledu také roste váha a důležitost metod, opírajících se o účetní údaje. Je-li účetnictví společnosti emitenta vedeno korektně a v souladu s platnými předpisy, lze účetní pohled na jmění a jeho části pokládat za konzistentní. Účetní pohled může tedy být korektní a spravedlivý.

Případné použití porovnávací metody ocenění je limitováno naprostým nedostatkem relevantních údajů, zejména pokud jde o relevantnost v souvislosti s účelem ocenění.

Poznámka k ocenění jmění společnosti/závodu na základě skutečných transakcí

Zcela specifickým je pak případ, kdy předmětem ocenění jsou jmění obchodních společností/závodů, s nimiž v relativně krátkém období před oceněním proběhl úplatný převod mezi nezávislými subjekty. Tento úplatný převod vedl ke stanovení tržní ceny takovýchto subjektů, které tak byly oceněny trhem. Skutečně dosažená tržní cena může být základem pro následné ocenění jmění takovýchto společností/závodů v budoucnu. Při použití této koncepce je nutno zkoumat, jak se změnil ekonomický stav subjektu mezi dnem ocenění jeho jmění a obdobím, v němž došlo k realizaci úplatného převodu za tržní cenu. Protože tržní cena je utvářena nejen vnitřním ekonomickým stavem společnost/závodu (výkonnost, vlastní kapitál, struktura jmění atd.), ale i vnějšími ekonomickými vztahy (ty se vždy projevují v nějakém očekávání obou stran transakce v souvislosti s možným vlivem okolních vztahů na hodnotu jmění), je nutno se při takto prováděném ocenění zabývat nejen vývojem vnitřního ekonomického stavu společnost/závodu, ale stejně důkladně i vývojem vnějších vztahů (včetně vztahů makroekonomických), které mohou mít na tržní hodnotu jmění společnost/závodu podstatný vliv.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

PŘÍSTUP formou Účetní hodnoty jmění	přístup bude v tomto posudku použit,
PŘÍSTUP formou Substanční (majetkové) hodnoty jmění	přístup bude v tomto posudku použit,
Ostatní metody	jsou použity v dílčích znaleckých posudcích, při ocenění zájmového majetku v závislosti na charakteru tohoto majetku
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekoncilace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů, v závislosti na zadání zadavatele

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Doc. Ing. Pavel Legát, CSc., 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 místní šetření v sídle zadavatele, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých právních a účetních norem, vztažných k posuzované problematice. 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 (např. zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zák.č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění atd.).

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

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

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

- informace o společnostech holdingu, vč. ekonomických údajů každé z nich

Obsahová náplň každého z uvedených dílčích posudků bude prezentována dále.

Tyto dílčí znalecké posudky byly zpracovány na základě zadání zadavatele e-Finance, a.s., IČO 26272504, mimo jiné i pro účely využití jejich výsledků při ocenění (stanovení tržní hodnoty) jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČO 19480539 a zadavatelem byly výše uvedené posudky a jejich výsledky poskytnuty k tomuto účelu.

Uvedené dílčí znalecké posudky jako takové byly zpracovány v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí se znaleckým úkolem stanovení/ určení tržní hodnoty - reálné hodnoty, jako možného substitutu ceny obvyklé zájmového nemovitého majetku ve vlastnictví příslušných Společností vlastněných oceňovanou společností EFI Hotels & Properties, a.s.

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:

- Organigram skupiny společností vlastněných přímo, resp. nepřímo oceňovanou společností EFI Hotels & Properties, a.s. (dále též holding EFI H&P),
- Účetní závěrky všech společností uvedených v Organigramu výše k datu ocenění 31.10.2025,
- Účetní závěrky všech společností uvedených v organigramu výše k datu ocenění 31.12.2024,
- znalecké posudky (dále jen dílčí posudky) ev.č.095698/2025, ev.č.096868/2025, ev.č.095710/2025, ev.č.095713/2025, vydané všechny 04.12.2025 s datem ocenění 31.10.2025 znalcem ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o.,
- další podklady a písemné a ústní informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku.

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z Obchodního rejstříku e-Finance Jihlava, a.s., IČO 108 88 951, Bratislavská 234/52, 602 00 Brno;
- Výpis z Obchodního rejstříku e-Finance EU, a.s., IČO 031 78 307, Bratislavská 234/52, 602 00 Brno;
- Výpis z Obchodního rejstříku eFi Palace, s.r.o., IČO 293 78 702, Bratislavská 234/52, 602 00

- Brno;
- Výpis z Obchodního rejstříku eFi Palace Resort, s.r.o., IČO 038 85 453, Bratislavská 234/52, 602 00 Brno
 - Výpis z obchodního rejstříku eFi Palace Resort 2, s.r.o., IČO 23478861, Bratislavská 234/52, 602 00 Brno,
 - Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2025),
 - ČESKÝ STANDARD PRO OCEŇOVÁNÍ OBCHODNÍHO ZÁVODU (návrh prosinec 2020) (návrh 12/2020), (S2_OZ_CR_VSE_IOM_2020),
 - Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
 - 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,
 - 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 místního šetření v sídle zadavatele, 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:

- *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,
- 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.
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- Damodaran, A.: *Damodaran on Valuation – Security Analysis for Investment and Corporate Finance.* 2nd edition. John Wiley & Sons, Inc. New Jersey 2006,
- Kislingerová, E.: *Oceňování podniku.* 2. vydání. C. H. Beck. Praha 2001,
- Mařík, M. a kol.: *Metody oceňování podniku – Proces ocenění - základní metody a postupy.* 2. vydání. Ekopress, s.r.o. Praha 2007,
- Mařík, M., Maříková, P.: *Diskontní míra pro výnosové oceňování podniku.* 1. vydání. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomica. Praha 2007,
- Mařík, M., Maříková, P.: *Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku.* 1. vydání. Ekopress, s.r.o. Praha 2007.

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),
- 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,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.czso.cz, www.damodaran.com, www.justice.cz, www.mfcr.cz, www.mpo.cz, www.treasury.gov,
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>),
- zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz),

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č. 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. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

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.

Znalec při ocenění dle možností ověřoval relevantnost zejména podkladů dodaných zadavatelem a vycházel z existence jejich vypovídací schopnosti. Případné nejasnosti v možné interpretaci podkladů řešil znalec konzultací se zadavatelem za účelem sjednocení názoru obou stran na dodané podklady. Bližší podrobnosti budou uvedeny v souvisejících kapitolách znaleckého posudku níže.

Veřejné a literární zdroje dat volil znalec zejména s ohledem na jejich co nejbližší vztah k předmětu a účelu ocenění a na předpokládanou relevantnost a známost informačního zdroje.

Jsme přesvědčeni o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalce 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 v sídle zadavatele, 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.

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.

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

Všechny společnosti vlastněné oceňovanou společností se zabývají správou a provozováním konkrétních realitních projektů, kdy tyto nemovitosti se nacházejí v lokalitách v širších center Brna, resp. Jihlavy. To implikuje skutečnost, že tržní/ reálná hodnota těchto nemovitostí výrazněji převyšuje jejich účetní zůstatkovou hodnotu (proto byly tyto nemovitosti individuálně oceněny samostatnými dílčími znaleckými posudky).

C.3.2 Informace o oceňované společnosti

Oceňovaná společnost je vlastněna zadavatelem posudku, a to společností e-Finance, a.s. jako jediným akcionářem.

Informace o subjektech holdingové skupiny a o jejich vzájemných vztazích, k nimž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na www.cuzk.cz, resp. v příloze přiložené Výpisy z obchodního rejstříku.

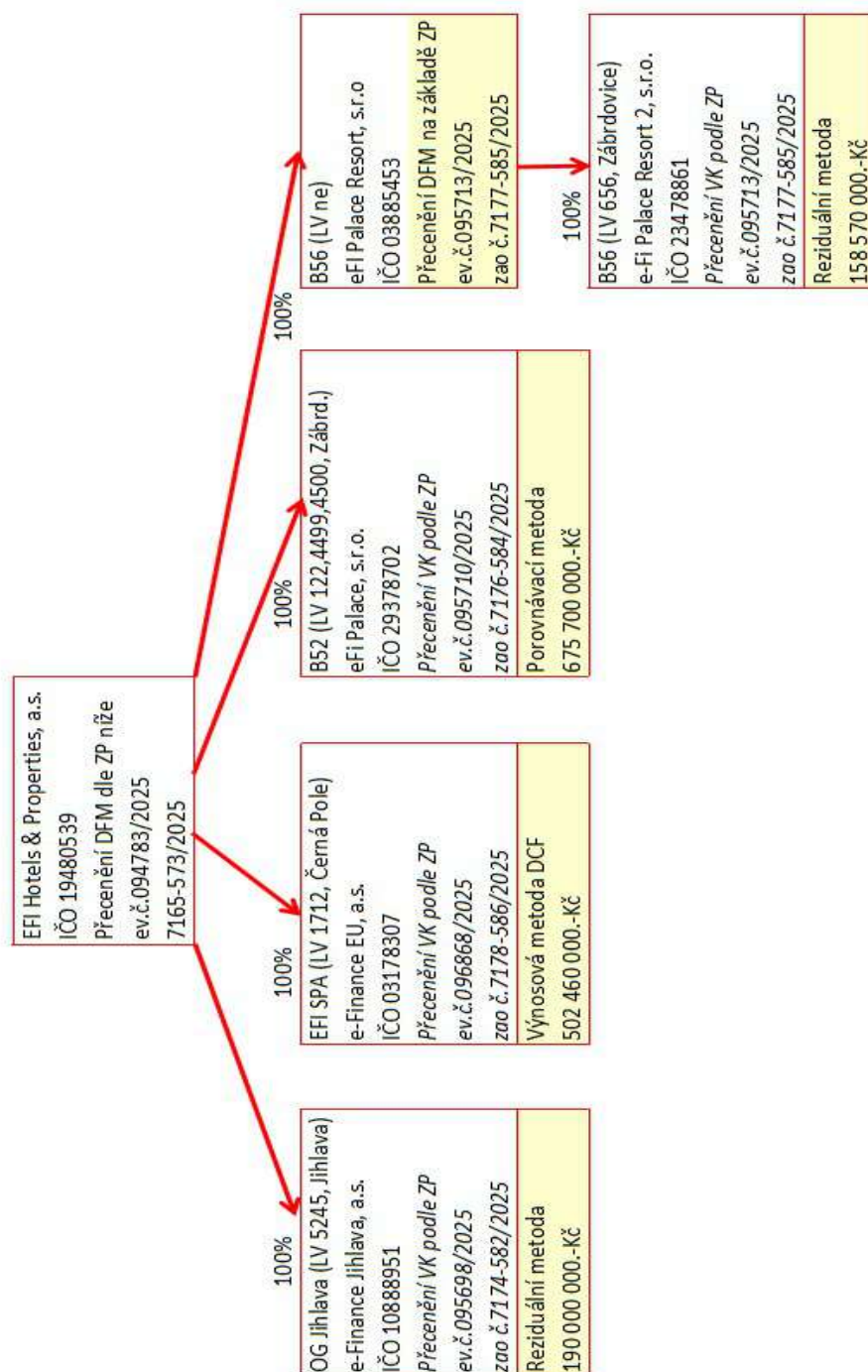
Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.

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/>.

Úkolem oceňované společnosti je zajišťovat vlastnictví, provoz a správu společností holdingu.

Struktura holdingu EFI H&P - organigram

Organigram je uveden níže včetně odkazů na relevantní dílčí posudky a jimi oceňovaný zájmový majetek, použité metody ocenění a výsledné tržní/reálné hodnoty.



C.3.3 Dokumentace a skutečnost

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

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

C.3.4 Rozbor tržního prostředí

Globální ekonomický růst nadále těží ze slábnoucí inflace, která je impulsem pro dynamiku spotřebních výdajů domácností. Naproti tomu investiční aktivitu v řadě zemí limituje restriktivní působení měnových politik společně se zvýšenou geopolitickou nestabilitou.

Hospodářskou aktivitu světové ekonomiky brzdí nejistoty spojené s obchodní politikou a dalšími opatřeními americké administrativy, které mají za následek pokles spotřebitelské a podnikatelské důvěry. Makroekonomická predikce počítá s plošnými cly ve výši 15 % na většinu komodit vyvážených ze zemí EU do USA. Efekty cel by měly ekonomickou aktivitu v zemích EU mírně tlumit. Naopak pozitivním impulzem by měl být schválený fiskální a daňový balíček v Německu, který by měl mít prorůstový efekt i v řadě dalších unijních zemí včetně České republiky.

Podle předběžného odhadu Českého statistického úřadu se **reálný hrubý domácí produkt ČR**, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, zvýšil ve 2. čtvrtletí 2025 mezičtvrtletně o 0,2 % a meziročně o 2,4 %. V 1. čtvrtletí 2025, pro které jsou k dispozici detailní údaje o struktuře růstu, HDP meziročně (bez očištění) vzrostl o 2,4 %. Podle revidovaných národních účtů česká ekonomika v roce 2023 stagnovala a v loňském roce se HDP zvýšil o 1,2 %.

V roce **2025** by HDP mohl **vzrůst o 2,1 %**, především zásluhou akcelerace spotřebních výdajů domácností, které stimuluje nárůst reálných příjmů a nižší míra úspor. Hospodářský růst by měla podpořit také akumulace zásob a spotřeba vládních institucí. V roce **2026** by česká ekonomika díky obnovenému růstu investiční aktivity a pokračující dynamice spotřeby domácností mohla **vzrůst o 2,0 %**. Nárůst domácí poptávky současně podpoří dovoz, zatímco export bude tlumen působením cel ze strany USA, saldo zahraničního obchodu by tak mělo snižovat ekonomickou aktivitu více než v letošním roce.

Meziroční **inflace** se v dosavadním průběhu roku pohybovala téměř výlučně mezi 2,5 a 3 %. Její volatilita byla způsobena převážně bazickým efektem vývoje cenové hladiny v loňském roce, ale také kolísavostí cen potravin a pohonných hmot. Inflační tlaky bude v horizontu predikce prostřednictvím úrokových sazeb, s ohledem na zpoždění v transmisi, i nadále mírnit měnová politika. Protiinflačně bude působit očekávaný pokles dolarové ceny ropy, posilování koruny a v letošním roce i nižší ceny energií. Naopak proinflační faktory představuje pokračující dynamický růst mezd, zvyšování spotřebních daní z tabákových výrobků a z alkoholu, ale i přetrvávající zvýšená cenová dynamika u služeb, a to především vlivem silného růstu nákladů vlastnického bydlení a nájemného z bytu. Průměrná míra inflace by letos mohla dosáhnout 2,4 % a v roce 2026 mírně klesnout na 2,3 %.

Na **trhu práce** se i přes dílčí ochlazení nadále projevují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků. Poptávka po práci ve službách a stavebnictví zůstává silná a pomáhá snižovat dopady problémů v některých průmyslových odvětvích. Míra nezaměstnanosti by tak v letošním roce mohla setrvat v průměru na 2,6 % a příští rok by mohla mírně vzrůst na 2,7 %. Přetrvávající nesoulad mezi nabídkou a poptávkou na trhu práce nedovoluje výraznější zpomalení růstu mezd a platů. Reálné výdělků by se měly zvýšit v obou letech predikce.

Běžný účet platební bilance skončil v 1. čtvrtletí 2025 přebytkem ve výši 1,8 % HDP. Za výrazným meziročním zlepšením bilance vnější rovnováhy stojí především zvýšení přebytku bilance zboží, k němuž přispěl růst vývozu statků investičního charakteru a zvýšená zahraniční poptávka po elektřině. Pro další vývoj běžného účtu budou vedle domácí poptávky směrodatná i zavedená cla na dovozy do USA, která budou limitovat unijní export. Pro letošní rok očekáváme vlivem výše uvedeného snížení přebytku běžného účtu na 1,2 % HDP. V roce 2026 se pak kladné saldo za přispění oživující investiční aktivity vále zmírní na 0,5 % HDP.

Hospodaření sektoru vládních institucí by mělo v roce 2025 i navzdory vyšším výdajům na vzdělávání, obranu a dopravní infrastrukturu skončit s meziročně mírně nižším deficitem 1,9 % HDP. K tomu přispěje přijatý konsolidační balíček vlády i pokračující ekonomické oživení. Zadlužení veřejných financí by při nižší dynamice nominálního HDP mělo vzrůst o 0,9 p. b. na 44,2 % HDP.

Rizika predikce ekonomického růstu považujeme v úhrnu za vychýlená směrem dolů. Mezi hlavní nejistoty patří geopolitické napětí, cla a jiné překážky v mezinárodních obchodech, možné obnovení problémů v dodavatelských řetězcích, přetrvávající silný růst cen ve službách, volatilita cen energií a surovin. Z hlediska hospodářských politik jde o případné změny ve fiskálních politikách zemí EU, ať již v souvislosti s navyšováním obranných výdajů nebo v podobě obdobné německému stimulačnímu balíčku.

Přehled hlavních ukazatelů										
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2025	2026
							Aktuální predikce		Minulá predikce	
Nominální hrubý domácí produkt	<i>mld. Kč, b.c.</i>	5 828	6 308	7 050	7 660	8 057	8 454	8 832	8 391	8 787
	<i>růst v %, b.c.</i>	-1,0	8,2	11,8	8,6	5,2	4,9	4,5	4,7	4,7
Reálný hrubý domácí produkt	<i>růst v %, s.c.</i>	-5,3	4,0	2,8	0,0	1,2	2,1	2,0	2,0	2,4
Spotřeba domácností	<i>růst v %, s.c.</i>	-6,4	4,2	0,5	-2,6	2,4	3,0	2,9	3,6	3,2
Spotřeba vládních institucí	<i>růst v %, s.c.</i>	4,1	1,5	0,4	3,2	3,2	1,9	1,4	2,0	1,4
Tvorba hrubého fixního kapitálu	<i>růst v %, s.c.</i>	-4,8	6,7	6,3	4,2	-2,8	0,1	2,9	0,7	3,1
Příspěvek čistých vývozů k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	-0,6	-2,8	-0,3	2,6	0,7	-0,4	-0,5	-1,0	-0,5
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	-1,2	2,8	1,2	-3,0	-0,5	0,7	0,1	0,7	0,2
Deflátor HDP	<i>růst v %</i>	4,5	4,0	8,7	8,6	3,9	2,8	2,5	2,7	2,3
Míra inflace spotřebitelských cen	<i>průměr v %</i>	3,2	3,8	15,1	10,7	2,4	2,4	2,3	2,4	2,3
Zaměstnanost (národní účty)	<i>růst v %</i>	-2,3	1,0	1,0	1,6	0,6	1,0	0,1	0,2	0,1
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	<i>průměr v %</i>	2,6	2,8	2,2	2,6	2,6	2,6	2,7	2,6	2,5
Objem mezd a platů (dom. koncept)	<i>růst v %, b.c.</i>	0,4	7,2	9,1	8,8	6,8	6,6	5,4	6,6	5,6
Saldo běžného účtu	<i>% HDP</i>	1,8	-2,1	-4,7	-0,1	1,7	1,2	0,5	0,7	0,1
Saldo sektoru vládních institucí	<i>% HDP</i>	-5,6	-5,0	-3,1	-3,7	-2,0	-1,9	.	-2,2	-2,0
Dluh sektoru vládních institucí	<i>% HDP</i>	36,9	40,7	42,5	42,2	43,3	44,2	.	44,5	45,1
Předpoklady:										
Měnový kurz CZK/EUR		26,4	25,6	24,6	24,0	25,1	24,8	24,4	24,9	24,5
Dlouhodobé úrokové sazby	<i>% p.a.</i>	1,1	1,9	4,3	4,4	4,0	4,2	4,1	4,1	3,7
Ropa Brent	<i>USD/barel</i>	42	71	101	82	81	70	67	72	68
HDP eurozóny	<i>růst v %, s.c.</i>	-6,2	6,3	3,6	0,7	0,9	1,2	1,3	0,7	1,4

zdroj: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-srpen-2025-61033>

D. POSUDEK

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 jejich vyhodnocení a dále bývá provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku.

Ocenění jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.

Postup při ocenění

Všechny dceřiné společnosti oceňované společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. se zabývají výkonem vlastnických práv a správou nemovitého majetku, který byl dílčími posudky popsán jako majetek zájmový a oceněn tržní/reálnou hodnotou vhodnými postupy.

Proto se jako relevantní jeví ocenění celkového jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. na majetkové bázi s využitím výsledků dílčích posudků (jejich dopadů do tržní/ reálné hodnoty jmění společnosti vlastníka).

Ocenění jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. tedy může být na majetkové bázi provedeno aplikací následujících metod:

- a) metodou na bázi účetní hodnoty, tedy účetní hodnotou jejího vlastního kapitálu vykázanou v rozvaze ke dni ocenění 31.10.2025,
- b) metodou majetkovou – substanční s využitím výsledků dílčích posudků (jejich dopadů do tržní/ reálné hodnoty jmění společnosti vlastníka).

Metoda účetní hodnoty je jednou z majetkových metod ocenění a spočívá v odvození hodnoty společnosti či družstva z účetní hodnoty jejího vlastního kapitálu. Tato metoda je oblíbená zejména pro svoji jednoduchost a průkaznost, na druhou stranu je její použitelnost pro stanovení tržní hodnoty limitována například tím, že české účetní předpisy pro většinu majetkových položek vyžadují účtování na principu historických cen, které se mohou, i vlivem odpisové politiky aplikované oceňovaným subjektem, velmi výrazně odchylovat od jejich tržní/ reálné hodnoty. Dalším omezujícím faktorem použitelnosti této metody, oproti výnosovým metodám ocenění, je fakt, že účetní hodnota nezachycuje některá (zejména nehmotná) aktiva, jako jsou vztahy s dodavateli a se zákazníky, dobrá pověst, kvalifikovaný personál.

Substanční metoda ocenění (hodnota zjištěná majetkovým přístupem k ocenění zájmového majetku) poskytuje ve většině případů nemovitého majetku informaci o hodnotě jmění Společnosti/ závodu především ve vztahu k výsledkům případného použití výnosových metod ocenění. Výjimkou je ocenění pro konkrétního strategického investora, kdy metoda vycházející z majetkového ocenění je metodou nosnou. Pro potenciálního investora představuje výsledek ocenění substanční metodou informaci o částce, za kterou by byl schopen pořídit srovnatelné jmění v místě a čase.

D.2 Ocenění

D.2.1 Účetní hodnota jmění

Pro ocenění jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. byla vedle substanční metody použita i metoda ocenění na základě účetních hodnot majetku – konkrétně na bázi účetních historických cen snížených o kumulované odpisy. Tato metoda vychází z odpovědi na otázku, za kolik byl majetek skutečně pořízen. Výhodou této metody je zejména její průkaznost. Na druhou stranu však může vést nezdůvodněná k odchylkám od reality, což ve výsledku může negativně ovlivňovat její vypovídací schopnost.

Ocenění jmění na bázi účetnictví vychází z ocenění dle účetních zásad, na jejichž podkladě je sestavena rozvaha. Ta je pak číselně chápána jako souhrnné ocenění jmění. Za hodnotu netto se pak považuje účetní hodnota vlastního kapitálu společnosti.

V rámci výpočtu netto hodnoty jmění oceňovaného subjektu se od účetní hodnoty aktiv odečte účetní hodnota závazků, tj. součet cizích zdrojů a časového rozlišení pasivního.

Hodnota vlastního kapitálu Společnosti, stanovená metodou účetní hodnoty, činí k datu ocenění 31.10.2025 dle provedené účetní závěrky částku

828 816 tisíc Kč

slovy: osmsetdvacetosmmilionůosmsetšestnácttisíc Kč

D.2.2 Substanční (majetková) hodnota jmění

Pro účely reálného ocenění vlastního kapitálu/ jmění společnosti byla v návaznosti na závěry analýzy společnosti použita metoda substanční na založená bázi stanovení nákladů na znovupořízení jednotlivých složek jmění, a to v podobě cen obvyklých (reprezentovaných tržními/reálnými hodnotami), dále jen tržní hodnoty jako substituty cen obvyklých v místě a čase.

Při aplikaci této metody lze v podstatě vycházet z účetní evidence oceňovaného subjektu, v níž tržní hodnotou, vyjadřující náklady na znovupořízení majetku v místě a čase, oceníme ty položky jmění, jejichž účetní hodnotu nelze pokládat za tržní hodnotu. Rozdíl mezi oceněním příslušné položky tržní hodnotou a její účetní netto hodnotou pak představuje korekci, kterou je nutno při stanovení substanční hodnoty jmění s respektováním znaménka modifikovat účetní hodnotu vlastního kapitálu. Shrňeme-li tento postup, pak účetní hodnotu vlastního kapitálu modifikujeme souhrnným rozdílem mezi oceněním odpovídajícím součtu ocenění těchto položek tržní hodnotou a součtem jejich účetních hodnot netto.

Při ocenění jsou využity výsledky ocenění zájmového majetku (nemovitostí), získané z dílčích znaleckých posudků výše popsanych (ev.č.095698/2025, ev.č.096868/2025, ev.č.095710/2025, ev.č.095713/2025).

Tyto posudky podrobně popisují oceňovaný zájmový majetek (nemovitosti) a zdůvodňují metody ocenění použité pro stanovení tržní/ reálné hodnoty konkrétního zájmového majetku.

Při ocenění jmění jednotlivých ovládaných společností holdingu EFI H&P je rozdíl z ocenění tvořen rozdílem mezi oceněním zájmového majetku (stanovené příslušným dílčím posudkem) a účetní hodnotou součtu položky „Pozemky a stavby“ + „Poskytnuté zálohy na DHM“.

e-Finance Jihlava, a.s. – přímo ovládaná, podíl EFI H&P	100%	OG Jihlava
Pozemky a stavby - účetní hodnota	111 016	
Poskytnuté zálohy na DHM	18 208	
Pozemky a stavby - ocenění ZP (ev.č. 095698/2025)	190 000	
Rozdíl z ocenění položky Pozemky + stavby	60 776	
Vlastní kapitál - účetní hodnota	26 994	
Vlastní kapitál=tržní hodnota jmění po ocenění	87 770	

e-Finance EU, a.s. – přímo ovládaná, podíl EFI H&P	100%	EFI SPA
Pozemky a stavby - účetní hodnota	306 318	
Poskytnuté zálohy na DHM	11 334	
Pozemky a stavby - ocenění ZP (ev.č. 096868/2025)	502 460	
Rozdíl z ocenění položky Pozemky + stavby	184 808	
Vlastní kapitál - účetní hodnota	188 979	
Vlastní kapitál=tržní hodnota jmění po ocenění	373 787	

eFi Palace, s.r.o. – přímo ovládaná, podíl EFI H&P	100%	B52
Pozemky a stavby - účetní hodnota	190 317	
Poskytnuté zálohy na DHM	39 851	
Pozemky a stavby - ocenění ZP (ev.č. 095710/2025)	675 700	
Rozdíl z ocenění Pozemky + stavby	445 532	
Vlastní kapitál - účetní hodnota	39 139	
Vlastní kapitál=tržní hodnota jmění po ocenění	484 671	

Rozdíl z ocenění je u nepřímo ovládané společnosti **eFi Palace Resort 2, s.r.o.** tvořen rozdílem mezi oceněním zájmového majetku dílčím posudkem a účetní hodnotou položky „Pozemky a stavby“ resp. „Pozemky“.

Rozdíl z ocenění je u přímo ovládané společnosti **eFi Palace Resort, s.r.o.** tvořen rozdílem mezi oceněním jmění vzniklého přeceněním jejího podílu ve společnosti **eFi Palace Resort 2, s.r.o.** a účetní hodnotou položky „Dlouhodobý finanční majetek“.

eFi Palace Resort 2, s.r.o. – nepřímo ovládaná	100%	B56
Pozemky a stavby - účetní hodnota	44 500	
Pozemky a stavby - ocenění ZP (ev.č.095713/2025)	158 570	
Rozdíl z ocenění	114 070	
Vlastní kapitál - účetní hodnota	44 410	
Vlastní kapitál=tržní hodnota jmění po ocenění	158 480	
eFi Palace Resort, s.r.o. – přímo ovládaná, podíl EFI H&P	100%	
Dlouhodobý finanční majetek - účetní hodnota	44 500	
DFM ocenění (jako tržní hodnota jmění výše)	158 480	
Rozdíl z ocenění DFM (tržní hodnota DFM minus účetní)	113 980	
Vlastní kapitál - účetní hodnota	28 731	
Vlastní kapitál=tržní hodnota jmění po ocenění	142 711	

Rozdíl z ocenění mateřské společnosti **EFi Hotels & Properties, a.s.** je pak tvořen rozdílem mezi součtem jmění přímo ovládaných společností a účetní hodnotou dlouhodobého finančního majetku.

EFi Hotels & Properties, a.s. – mateřská společnost holdingu EFI H&P	100%
Vlastní kapitál - účetní hodnota	828 816
DFM po ocenění=součet ocenění jmění přímo ovládaných společností	1 088 939
DFM - účetní hodnota	830 410
Rozdíl z ocenění DFM	258 529
Vlastní kapitál=tržní hodnota jmění EFI H&P po ocenění	1 087 345

Hodnota jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČO 194 80 539, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.značka B 8846, vedená u Krajského soudu v Brně, stanovená výše uvedenými postupy – substanční metodou s využitím dílčích znaleckých posudků, činí k datu ocenění 31.10.2025 částku :

1 087 345 tisíc Kč

slovy jednamiliardaosmdesátsedmmilionůtřistačtyřicetpěttisíc korun českých

D.3 Výsledky analýzy dat - Rekapitulace

Přístup formou Účetní hodnoty jmění

Hodnota vlastního kapitálu společnosti, stanovená metodou účetní hodnoty, činí k datu ocenění 31.10.2025 dle provedené účetní závěrky částku

828 816 tisíc Kč

slovy: osmsetdvacetosmmilionůosmsetšestnácttisíc Kč

Přístup formou Substanční (majetkové) hodnoty jmění

Hodnota jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČO 194 80 539, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.značka B 8846, vedená u Krajského soudu v Brně, stanovená výše uvedenými postupy – substanční metodou s využitím dílčích znaleckých posudků, činí k datu ocenění 31.10.2025 částku :

1 087 345 tisíc Kč

slovy jednamiliardaosmdesátsedmmilionůtřistačtyřicetpěttisíc korun českých

VÝROK

Dle názoru zpracovatelů tohoto znaleckého posudku je relevantní ocenění formou majetkovou – substanční hodnotou. Toto ocenění reflektuje reálnou hodnotu nemovitého majetku vlastněného příslušnými společnostmi holdingu a je proto vhodné promítnout tuto reálnou hodnotu do reálné hodnoty vlastního kapitálu/ jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.

Výsledná tržní/ reálná hodnota jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČO 194 80 539, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.značka B 8846, vedená u Krajského soudu v Brně, stanovená výše uvedenými postupy – substanční metodou s využitím dílčích znaleckých posudků, činí k datu ocenění 31.10.2025 částku :

1 087 345 tisíc Kč

slovy jednamiliardaosmdesátsedmmilionůtřistačtyřicetpěttisíc korun českých

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

E. ODŮVODNĚNÍ

E.1 Interpretace výsledků analýzy

Dle názoru zpracovatelů tohoto znaleckého posudku je relevantní ocenění formou majetkovou – substanční hodnotou. Toto ocenění reflektuje reálnou hodnotu nemovitého majetku vlastněného příslušnými společnostmi holdingu a je proto vhodné promítnout tuto reálnou hodnotu do reálné hodnoty vlastního kapitálu/ jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.

Výsledná tržní/ reálná hodnota jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČO 194 80 539, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.značka B 8846, vedená u Krajského soudu v Brně, stanovená výše uvedenými postupy – substanční metodou s využitím výsledků dílčích znaleckých posudků, činí k datu ocenění 31.10.2025 částku :

1 087 345 tisíc Kč

slovy jednamiliardaosmdesátsedmmilionůtřistačtyřicetpěttisíc korun českých

E. 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: Doc. Ing. Pavel Legát, CSc. a Ing. Jaroslav Hába, MBA

F. ZÁVĚR

F.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku s otázkou zadavatele – na určení tržní/ reálné hodnoty jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČO 194 80 539, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno na základě substanční metody.

Ocenění bude provedeno podle stavu **k datu 31.10.2025**.

Datum vyžádání znaleckého posudku je **k datu 26.11.2025**.

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 :

- a) Doc. Ing. Pavel Legát, CSc., 624 00 Brno, Urbánkova 791/24, (znalec v oboru Ekonomika, se specializací na oceňování závodů),
- b) 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 ekonomického stavu, ve kterém se oceňovaný subjekt 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 bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování obchodních závodů (S2_OZ_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a pomocně, s přiměřeným využitím postupů a metod dle 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/ znalec seznámila/ seznámil s daným majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu jmění ovládaných holdingových společností a celkové jmění ovládající společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. reálnou hodnotou/ tržní hodnotou, ve smyslu metodických zásad používaných administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s.,
- b) zadavatel požaduje provést ocenění jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. k datu **31.10.2025**,
- c) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

F.2 Odpověď

Bližší odůvodnění metod ocenění použitých k reálnému ocenění zájmového majetku je uvedeno v dílčích znaleckých posudcích a vychází z charakteristiky a z podnikatelské využitelnosti majetku a z deklarovaného způsobu předpokládaného využití tohoto majetku.

Dle názoru zpracovatelů tohoto znaleckého posudku je relevantní ocenění formou majetkovou – substanční hodnotou. Toto ocenění reflektuje reálnou hodnotu nemovitého majetku vlastněného příslušnými společnostmi holdingu a je proto vhodné promítnout tuto reálnou hodnotu do reálné hodnoty vlastního kapitálu/ jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s.

Výsledná tržní/ reálná hodnota jmění společnosti EFI Hotels & Properties, a.s., IČO 194 80 539, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.značka B 8846, vedená u Krajského soudu v Brně, stanovená výše uvedenými postupy – substanční metodou s využitím výsledků dílčích znaleckých posudků, činí k datu ocenění 31.10.2025 částku :

1 087 345 tisíc Kč

slovy jednamiliardaosmdesátsedmmilionůtřistačtyřicetpěttisíc korun českých

F.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. Vstupní údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekongiliací vytvořen objektivní cenový závěr, tržní/ reálná 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 bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování obchodních závodů (S2_OZ_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a pomocně, s přiměřeným využitím postupů a metod dle 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/ znalec seznámila/ seznámil s daným majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

F.4 Seznam příloh

1. Výpisy z obchodního rejstříku všech společností uvedených v organigramu,
2. Účetní závěrky všech společností uvedených v organigramu, sestavené k datu ocenění 31.10.2025,
3. Dílčí znalecký posudek ev.č.095698/2025, stránky 1, 3 až 7, 88, 89, 92,
4. Dílčí znalecký posudek ev.č.096868/2025, stránky 1, 3 až 6, 69, 70, 73,
5. Dílčí znalecký posudek ev.č.095710/2025, stránky 1, 3 až 6, 84 až 86, 89,
6. Dílčí znalecký posudek ev.č.095713/2025, stránky 1, 3 až 7, 88 až 90, 93.

F.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.

F.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,*

F.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 nezbytně 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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

1. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek ev.č. 094783/2025 byl podán znalcem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti České republiky dne 16. listopadu 2000 pod čj. M-I 665/2000 pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků, majetku a závazků obchodních společností a hodnocení projektů obchodních společností.

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 094783/2025 v centrální evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti ČR.

V Brně, dne 10.12.2025

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatelé :

Doc. Ing. Pavel Legát, CSc.,
znalec
Urbánkova 791/24, Komín,
624 00 Brno
tel. +420 603 468 995, legat@cmail.cz

v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků, majetku a závazků obchodních společností a hodnocení projektů obchodních společností,

Vypracoval :

Doc. Ing. Pavel Legát, CSc.,
znalec pro oceňování závodů (podniků)

Stvrzuje :

Doc. Ing. Pavel Legát, CSc.,
znalec pro oceňování závodů (podniků)



Otisk znalecké pečeti

2. 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.

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. 094783/2025 v centrální evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti České republiky.

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č.7165-573/2025 v evidenci znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kancelář.

V Brně, dne 10.12.2025

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku příbrán

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

H. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev. č. 094783/2025

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

33

1. Výpisy z obchodního rejstříku všech společností uvedených v organigramu,
2. Účetní závěrky všech společností uvedených v organigramu, sestavené k datu ocenění 31.10.2025,
3. Dílčí znalecký posudek ev.č.095698/2025, stránky 1, 3 až 7, 88, 89, 92,
4. Dílčí znalecký posudek ev.č.096868/2025, stránky 1, 3 až 6, 69, 70, 73,
5. Dílčí znalecký posudek ev.č.095710/2025, stránky 1, 3 až 6, 84 až 86, 89,
6. Dílčí znalecký posudek ev.č.095713/2025, stránky 1, 3 až 7, 88 až 90, 93

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 8846

Datum vzniku a zápisu:	27. června 2023
Spisová značka:	B 8846 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	EFI Hotels & Properties, a.s.
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno
Identifikační číslo:	194 80 539
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	Správa vlastního majetku Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor Nabývání, držení, správa a prodej majetkových účastí v jiných společnostech a podnicích
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; s obory činností: Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost Činnost odborného lesního hospodáře a vyhotovování lesních hospodářských plánů a osnov Diagnostická, zkušební a poradenská činnost v ochraně rostlin a ošetřování rostlin, rostlinných produktů, objektů a půdy proti škodlivým organismům přípravky na ochranu rostlin nebo biocidními přípravky Nakládání s reprodukčním materiálem lesních dřevin Chov zvířat a jejich výcvik (s výjimkou živočišné výroby) Úprava nerostů, dobývání rašeliny a bahna Výroba potravinářských a škrobářenských výrobků Pěstitelské pálení Výroba krmiv, krmných směsí, doplňkových látek a premixů Výroba textilií, textilních výrobků, oděvů a oděvních doplňků Výroba a opravy obuvi, brašnářského a sedlářského zboží Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků Výroba vlákniny, papíru a lepenky a zboží z těchto materiálů Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a výroba nenahraných nosičů údajů a záznamů Výroba koksu, surového dehtu a jiných pevných paliv Výroba chemických látek a chemických směsí nebo předmětů a kosmetických přípravků Výroba hnojiv Výroba plastových a pryžových výrobků Výroba a zpracování skla Výroba stavebních hmot, porcelánových, keramických a sádrových výrobků Výroba brusiv a ostatních minerálních nekovových výrobků Broušení technického a šperkového kamene Výroba a hutní zpracování železa, drahých a neželezných kovů a jejich slitin Výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků Umělecko-řemeslné zpracování kovů

Povrchové úpravy a svařování kovů a dalších materiálů
 Výroba měřicích, zkušebních, navigačních, optických a fotografických přístrojů a zařízení
 Výroba elektronických součástek, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí
 Výroba neelektrických zařízení pro domácnost
 Výroba strojů a zařízení
 Výroba motorových a přípojných vozidel a karoserií
 Stavba a výroba plavidel
 Výroba, vývoj, projektování, zkoušky, instalace, údržba, opravy, modifikace a konstrukční změny letadel, motorů letadel, vrtulí, letadlových částí a zařízení a leteckých pozemních zařízení
 Výroba drážních hnacích vozidel a drážních vozidel na dráze tramvajové, trolejbusové a lanové a železničního parku
 Výroba jízdních kol, vozíků pro invalidy a jiných nemotorových dopravních prostředků
 Výroba a opravy čalounických výrobků
 Výroba, opravy a údržba sportovních potřeb, her, hraček a dětských kočárků
 Výroba zdravotnických prostředků
 Výroba a opravy zdrojů ionizujícího záření
 Výroba školních a kancelářských potřeb, kromě výrobků z papíru, výroba bižuterie, kartáčnického a konfekčního zboží, deštníků, upomínkových předmětů
 Výroba dalších výrobků zpracovatelského průmyslu
 Provozování vodovodů a kanalizací a úprava a rozvod vody
 Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
 Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
 Sklenářské práce, rámování a paspartování
 Zprostředkování obchodu a služeb
 Velkoobchod a maloobchod
 Zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím
 Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství
 Potrubní a pozemní doprava (vyjma železniční a silniční motorové dopravy)
 Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
 Zasilatelství a zastupování v celním řízení
 Ubytovací služby
 Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
 Činnost informačních a zpravodajských kanceláří
 Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
 Pronájem a půjčování věcí movitých
 Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
 Projektování pozemkových úprav
 Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce
 Projektování elektrických zařízení
 Výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd
 Testování, měření, analýzy a kontroly
 Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
 Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling
 Fotografické služby
 Překladatelská a tlumočnická činnost
 Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy

Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu
 Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti
 Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
 Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti
 Praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží
 Poskytování technických služeb
 Opravy a údržba potřeb pro domácnost, předmětů kulturní povahy, výrobků jemné mechaniky, optických přístrojů a měřidel
 Poskytování služeb osobního charakteru a pro osobní hygienu
 Poskytování služeb pro rodinu a domácnost

Statutární orgán - Správní rada:**člen správní rady:**

RADEK JAKUBEC, MBA, MSc, LL.M., dat. nar. 18. prosince 1971
 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno
 Den vzniku členství: 27. června 2023

Počet členů: 1

Způsob jednání: Společnost zastupuje člen správní rady samostatně.

Prokura:

ONDŘEJ ĎURIŠ, dat. nar. 29. srpna 1983
 Denisova 1103/6, 690 02 Břeclav
 Prokurista je zmocněn ke všem právním jednáním, k nimž dochází při provozu obchodního závodu společnosti, a to i k těm, pro která se jinak vyžaduje zvláštní plná moc. V této prokure není zahrnuto oprávnění zcizovat nebo zatěžovat nemovité věci.
 Společnost zastupují vždy dva prokuristé společně.
 Prokurista se podepisuje tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis a údaj označující prokuru.
 Prokurista není oprávněn přenést prokuru na třetí osobu ani udělit další prokuru.

MARCELA NOVOTNÁ, dat. nar. 27. ledna 1969
 Hybešova 126, 664 17 Tetčice
 Prokurista je zmocněn ke všem právním jednáním, k nimž dochází při provozu obchodního závodu společnosti, a to i k těm, pro která se jinak vyžaduje zvláštní plná moc. V této prokure není zahrnuto oprávnění zcizovat nebo zatěžovat nemovité věci.
 Společnost zastupují vždy dva prokuristé společně.
 Prokurista se podepisuje tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis a údaj označující prokuru.
 Prokurista není oprávněn přenést prokuru na třetí osobu ani udělit další prokuru.

Jediný akcionář:

e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504
 Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno

Akcie:

166 082 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

664 328 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Základní kapitál: 830 410 000,- Kč
Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:

Rozhodnutí jediného akcionáře společnosti ze dne 02.04.2025:

Pověřuje se správní rada společnosti, aby za podmínek stanovených zákonem číslo 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a stanovami společnosti rozhodla o zvýšení základního kapitálu společnosti. Pověření správní rady společnosti nahrazuje rozhodnutí valné hromady společnosti o zvýšení základního kapitálu, přičemž se určuje, že:

a) základní kapitál společnosti EFI Hotels & Properties, a.s. se zvýší upsáním nových akcí maximálně o polovinu stávajícího základního kapitálu tak, že se z původní výše 830,410.000,- Kč (slovy: osm set třicet milionů čtyři sta deset tisíc korun českých) zvýší maximálně o částku ve výši 415,205.000,-Kč (slovy: čtyři sta patnáct milionů dvě stě pět tisíc korun českých), na nový základní kapitál maximálně ve výši 1,245.615.000,- Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě čtyřicet pět milionů šest set patnáct tisíc korun českých).

b) Na zvýšení základního kapitálu se bude upisovat maximálně 415205 ks (slovy: čtyři sta patnáct tisíc dvě stě pět kusů) kmenových zaknihovaných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě jedné akcie ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), a to peněžitými vklady maximálně celkem ve výši 415,205.000,-Kč (slovy: čtyři sta patnáct milionů dvě stě pět tisíc korun českých). S nově upisovanými akciemi budou spojena stejná práva a povinnosti jako s dosavadními akciemi společnosti.

c) Při zvýšení základního kapitálu společnosti rozhodnutím správní rady společnosti na základě tohoto pověření lze emisní kurs akcií splácet pouze peněžitými vklady.

d) Správní rada společnosti může v rámci pověření zvýšit základní kapitál i vícekrát, nepřekročí-li celková částka zvýšení stanovený limit.

e) Toto pověření se uděluje na dobu pěti (5) let ode dne tohoto rozhodnutí.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 8545

Datum vzniku a zápisu:	26. května 2021
Spisová značka:	B 8545 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	e-Finance Jihlava a.s.
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
Identifikační číslo:	108 88 951
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	správa vlastního majetku pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán - Správní rada:	
člen správní rady:	RADEK JAKUBEC, MBA, MSc, LL.M., dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku členství: 26. května 2021
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Společnost zastupuje navenek člen správní rady.
Jediný akcionář:	EFI Hotels & Properties, a.s., IČ: 194 80 539 Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
Akcie:	1 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 000 ,- Kč
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč Splaceno: 100%

Výpis

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

Datum vzniku a zápisu:	8. července 2014
Spisová značka:	B 7104 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	e-Finance EU, a.s.
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed
Identifikační číslo:	031 78 307
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	správa vlastního majetku
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; s obory činností náležejících do živnosti volné číslo 1 až 81 dle přílohy číslo 4 zákona číslo 455/1991 Sb. Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru
Statutární orgán - Správní rada:	
člen správní rady:	RADEK JAKUBEC, MBA, MSc, LL.M., dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku členství: 24. října 2023
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Společnost zastupuje navenek člen správní rady samostatně.
Prokura:	Touto prokurou společnost zmocňuje tohoto prokuristu ke všem právním jednáním, k nimž dochází při provozu závodu, i když se k nim jinak vyžaduje zvláštní plná moc. V této prokure není zahrnuto oprávnění zcizovat a zatěžovat nemovité věci. Prokurista je oprávněn společnost zastupovat a za ni se podepisovat samostatně. Podepisuje se tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis a dodatek označující prokuru.
Jediný akcionář:	EFI Hotels & Properties, a.s., IČ: 194 80 539 Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno
Akcie:	220 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000 ,- Kč
Základní kapitál:	22 000 000,- Kč Splaceno: 100%

Výpis

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

Datum vzniku a zápisu:	28. listopadu 2012
Spisová značka:	C 76976 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	eFi Palace, s.r.o.
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno
Identifikační číslo:	293 78 702
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	Správa vlastního majetku
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; s obory činností: -Zprostředkování obchodu a služeb -Velkoobchod a maloobchod -Ubytovací služby -Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí -Pronájem a půjčování věcí movitých -Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti -Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí -Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti -Praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží -Poskytování služeb osobního charakteru a pro osobní hygienu Provádění staveb, jejich změn a odstraňování Silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí a nákladní mezinárodní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 2,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče
Statutární orgán:	
jednatel:	RADEK JAKUBEC, MBA, MSc , dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku funkce: 28. listopadu 2012
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Společnost zastupuje jednatel samostatně.
Prokura:	MARCELA NOVOTNÁ , dat. nar. 27. ledna 1969 Hybešova 126, 664 17 Tetčice Touto prokurou společnost zmocňuje tohoto prokuristu ke všem právním jednáním, k nimž dochází při provozu závodu, i když se k nim jinak vyžaduje zvláštní plná moc. V této prokure není zahrnuto oprávnění zcizovat a zatěžovat nemovité věci. Prokurista je oprávněn společnost zastupovat a za ni se

podepisovat samostatně. Podepisuje se tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis a dodatek označující prokuru.

Společníci:**Společník:**

EFI Hotels & Properties, a.s., IČ: 194 80 539
Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno

Podíl:

Vklad: 47 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nebyl vydán

Základní kapitál:

47 200 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Výpis

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

Datum vzniku a zápisu:	12. března 2015
Spisová značka:	C 87246 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	eFi Palace Resort, s.r.o.
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno
Identifikační číslo:	038 85 453
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.
Statutární orgán:	
jednatel:	RADEK JAKUBEC, MBA, MSc , dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku funkce: 12. března 2015
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Společnost zastupuje jednatel.
Prokura:	MARCELA NOVOTNÁ , dat. nar. 27. ledna 1969 Hybešova 126, 664 17 Tetčice Touto prokurou společnost zmocňuje tohoto prokuristu ke všem právním jednáním, k nimž dochází při provozu závodu, i když se k nim jinak vyžaduje zvláštní plná moc. V této prokure není zahrnuto oprávnění zcizovat a zatěžovat nemovité věci. Prokurista je oprávněn společnost zastupovat a za ni se podepisovat samostatně. Podepisuje se tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis a dodatek označující prokuru.
Společníci:	
Společník:	EFI Hotels & Properties, a.s., IČ: 194 80 539 Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno
Podíl:	Vklad: 100 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní Kmenový list: nebyl vydán
Základní kapitál:	100 000,- Kč

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 146129

Datum vzniku a zápisu:	9. července 2025
Spisová značka:	C 146129 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	eFi Palace Resort 2, s.r.o.
Sídlo:	Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
Identifikační číslo:	234 78 861
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	Správa vlastního majetku Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
Jednatel:	RADEK JAKUBEC, MBA, MSc, LL.M., dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku funkce: 9. července 2025
Počet jednatelů:	1
Způsob jednání:	Společnost zastupuje jednatel samostatně.
Společníci:	
Společník:	eFi Palace Resort, s.r.o., IČ: 038 85 453 Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
Podíl:	Vklad: 44 500 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	44 500 000,- Kč

ROZVAHA

v plném rozsahu

za období 01.01.2025 - 31.10.2025

Rok	Měsíc	IČ
2025	10	19480539

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

EFI Hotels & Properties, a.s.

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

Bratislavská 234/52

Brno

60200

Označ a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období - Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	830 416 541,67	0,00	830 416 541,67	830 814 580,27
B.	Stálá aktiva	003	830 410 000,00	0,00	830 410 000,00	830 410 000,00
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	830 410 000,00	0,00	830 410 000,00	830 410 000,00
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	830 410 000,00	0,00	830 410 000,00	830 410 000,00
C.	Oběžná aktiva	037	6 541,67	0,00	6 541,67	404 580,27
C. IV.	Peněžní prostředky	071	6 541,67	0,00	6 541,67	404 580,27
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	537,00	0,00	537,00	807,00
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	6 004,67	0,00	6 004,67	403 773,27

Označ.	TEXT	Číslo řádku	Bežné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	078	830 416 541,67	830 814 580,27
A.	Vlastní kapitál	079	828 816 281,67	829 452 548,27
A. I.	Základní kapitál	080	830 410 000,00	830 410 000,00
A. I. 1.	Základní kapitál	081	830 410 000,00	830 410 000,00
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	095	- 1 069 724,73	- 154 188,40
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	096	- 1 069 724,73	- 154 188,40
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	- 523 993,60	- 803 263,33
B. + C.	Cizí zdroje	100	1 600 260,00	1 362 032,00
C.	Závazky	106	1 600 260,00	1 362 032,00
C. I.	Dlouhodobé závazky	107	1 566 880,00	1 322 352,00
C. I. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	115	1 566 880,00	1 322 352,00
C. II.	Krátkodobé závazky	122	33 380,00	39 680,00
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	128	20 000,00	26 300,00
C. II. 8.	Závazky - ostatní	132	13 380,00	13 380,00
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	135	7 340,00	7 340,00
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	136	4 540,00	4 540,00
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	137	1 500,00	1 500,00

Akciová společnost		správa vlastního majetku	Pozn.:
Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání	
13.11.2025	13.11.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

za období 01.01.2025 - 31.10.2025

Rok	Měsíc	IČ
2025	10	19480539

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
EFI Hotels & Properties, a.s.
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště
Bratislavská 234/52
Brno
60200

Označ. a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
A.	Výkonová spotřeba	003	211 497,60	629 243,00
A. 3.	Služby	006	211 497,60	629 243,00
D.	Osobní náklady	009	133 800,00	133 800,00
D. 1.	Mzdové náklady	010	100 000,00	100 000,00
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	33 800,00	33 800,00
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	33 800,00	33 800,00
F.	Ostatní provozní náklady	024	45 506,00	9 673,00
F. 3.	Daně a poplatky	027	45 506,00	9 673,00
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	- 390 803,60	- 772 716,00
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	132 000,00	28 549,33
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	132 000,00	28 549,33
K.	Ostatní finanční náklady	047	1 190,00	1 998,00
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	- 133 190,00	- 30 547,33
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	- 523 993,60	- 803 263,33
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	- 523 993,60	- 803 263,33
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	- 523 993,60	- 803 263,33

Akciová společnost		správa vlastního majetku		Poznámka
Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání		
10.11.2025	10.11.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou		
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne			

ROZVAHA

v plném rozsahu

za období 01.01.2025 - 31.10.2025

Rok	Měsíc	IČ
2025	10	10888951

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

e-Finance Jihlava a.s.

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

Bratislavská 234/52

Brno

60200

Označ a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období - Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	134 638 109,57	- 2 916 553,00	131 721 556,57	107 747 430,36
B.	Dlouhodobý majetek	003	132 141 046,08	- 2 916 553,00	129 224 493,08	105 526 077,10
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	132 141 046,08	- 2 916 553,00	129 224 493,08	105 526 077,10
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	113 932 552,54	- 2 916 553,00	111 015 999,54	70 087 426,22
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	12 090 000,00	0,00	12 090 000,00	12 090 000,00
B. II. 1. 2.	Stavby	017	101 842 552,54	- 2 916 553,00	98 925 999,54	57 997 426,22
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	18 208 493,54	0,00	18 208 493,54	35 438 650,88
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0,00	0,00	0,00	1 000 000,00
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	18 208 493,54	0,00	18 208 493,54	34 438 650,88
C.	Oběžná aktiva	037	2 447 330,59	0,00	2 447 330,59	2 172 144,01
C. II.	Pohledávky	046	1 470 699,42	0,00	1 470 699,42	1 110 542,90
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	332 153,00	0,00	332 153,00	332 153,00
C. II. 1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	332 153,00	0,00	332 153,00	332 153,00
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	1 138 546,42	0,00	1 138 546,42	778 389,90
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	208 305,00	0,00	208 305,00	928,00
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	930 241,42	0,00	930 241,42	777 461,90
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	62 966,00	0,00	62 966,00	62 966,00
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	867 275,42	0,00	867 275,42	537 284,55
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	066	0,00	0,00	0,00	177 211,35
C. IV.	Peněžní prostředky	071	976 631,17	0,00	976 631,17	1 061 601,11
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	22 333,00	0,00	22 333,00	12 330,00
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	954 298,17	0,00	954 298,17	1 049 271,11
D.	Časové rozlišení aktiv	074	49 732,90	0,00	49 732,90	49 209,25
D. 1.	Náklady příštích období	075	49 732,90	0,00	49 732,90	49 209,25

Označ.	TEXT	Číslo řádku	Bežné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	078	131 721 556,57	107 747 430,36
A.	Vlastní kapitál	079	26 994 257,98	24 324 735,53
A. I.	Základní kapitál	080	2 000 000,00	2 000 000,00
A. I. 1.	Základní kapitál	081	2 000 000,00	2 000 000,00
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	084	20 128 000,00	20 128 000,00
A. II. 2.	Kapitálové fondy	086	20 128 000,00	20 128 000,00
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	087	20 128 000,00	20 128 000,00
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	095	2 558 898,17	749 614,47
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	2 995 537,65	1 186 253,95
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let	097	- 436 639,48	- 436 639,48
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	2 307 359,81	1 447 121,06
B. + C.	Cizí zdroje	101	104 724 856,29	82 963 209,72
C.	Závazky	107	104 724 856,29	82 963 209,72
C. I.	Dlouhodobé závazky	108	84 597 685,26	82 293 249,70
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	42 000 000,00	43 960 000,00
C. I. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	116	42 597 685,26	38 333 249,70
C. II.	Krátkodobé závazky	123	20 127 171,03	669 960,02
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	594 888,16	320 072,00
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	129	18 395 008,79	237 085,42
C. II. 8.	Závazky - ostatní	133	1 137 274,08	112 802,60
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	136	5 365,00	5 365,00
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	128 446,52	107 437,60
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	139	1 003 462,56	0,00
D.	Časové rozlišení	141	2 442,30	459 485,11
D. 1.	Výdaje příštích období	142	2 442,30	459 485,11

Akciová společnost		správa vlastního majetku		Pozn.:
Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání		
13.11.2025	13.11.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou		
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne			

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

za období 01.01.2025 - 31.10.2025

Rok	Měsíc	IČ
2025	10	10888951

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
e-Finance Jihlava a.s.
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště
Bratislavská 234/52
Brno
60200

Označ. a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	7 451 519,92	6 942 105,16
A.	Výkonová spotřeba	003	1 615 915,91	1 455 005,09
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	005	1 219 858,50	1 162 331,66
A. 3.	Služby	006	396 057,41	292 673,43
D.	Osobní náklady	009	63 410,00	63 410,00
D. 1.	Mzdové náklady	010	63 110,00	63 110,00
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	300,00	300,00
D. 2. 2.	Ostatní náklady	013	300,00	300,00
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	848 690,00	499 710,00
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	848 690,00	499 710,00
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	848 690,00	499 710,00
III.	Ostatní provozní výnosy	020	2,59	1,22
III. 3.	Jiné provozní výnosy	023	2,59	1,22
F.	Ostatní provozní náklady	024	138 095,35	129 398,47
F. 3.	Daně a poplatky	027	53 652,00	52 513,00
F. 5.	Jiné provozní náklady	029	84 443,35	76 885,47
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	4 785 411,25	4 794 582,82
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	2 477 015,98	3 346 634,69
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	2 477 015,98	3 346 634,69
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	420,00	630,92
K.	Ostatní finanční náklady	047	1 455,46	1 457,99
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	- 2 478 051,44	- 3 347 461,76
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	2 307 359,81	1 447 121,06
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	2 307 359,81	1 447 121,06
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	2 307 359,81	1 447 121,06
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	7 451 942,51	6 942 737,30

Akciová společnost		správa vlastního majetku	
Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání	Poznámka
13.11.2025	13.11.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne		

ROZVAHA

v plném rozsahu

za období 01.01.2025 - 31.10.2025

Rok	Měsíc	IČ
2025	10	03178307

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

e-Finance EU, a.s.

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

Bratislavská 234/52

Brno-střed

60200

Označ a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období - Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	381 633 251,58	- 30 180 739,90	351 452 511,68	348 496 788,30
B.	Dlouhodobý majetek	003	372 843 295,49	- 30 180 739,90	342 662 555,59	339 958 421,59
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	94 220,90	- 94 220,90	0,00	0,00
B. I. 2.	Ocenitelná práva	006	94 220,90	- 94 220,90	0,00	0,00
B. I. 2. 1.	Software	007	94 220,90	- 94 220,90	0,00	0,00
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	372 749 074,59	- 30 086 519,00	342 662 555,59	339 958 421,59
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	319 410 135,18	- 13 092 516,00	306 317 619,18	309 370 755,18
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00	15 000 000,00
B. II. 1. 2.	Stavby	017	304 410 135,18	- 13 092 516,00	291 317 619,18	294 370 755,18
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	40 635 893,01	- 16 994 003,00	23 641 890,01	27 381 186,01
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	1 369 480,40	0,00	1 369 480,40	1 369 480,40
B. II. 4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	1 369 480,40	0,00	1 369 480,40	1 369 480,40
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	11 333 566,00	0,00	11 333 566,00	1 837 000,00
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	11 333 566,00	0,00	11 333 566,00	1 837 000,00
C.	Oběžná aktiva	037	8 635 326,22	0,00	8 635 326,22	8 342 074,24
C. II.	Pohledávky	046	5 659 043,41	0,00	5 659 043,41	6 160 583,50
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	4 263,69	0,00	4 263,69	14 509,08
C. II. 1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	4 263,69	0,00	4 263,69	14 509,08
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	5 654 779,72	0,00	5 654 779,72	6 146 074,42
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	5 243 862,76	0,00	5 243 862,76	6 046 264,36
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	410 916,96	0,00	410 916,96	99 810,06
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	15 935,62	0,00	15 935,62	5 466,75
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	394 981,34	0,00	394 981,34	94 343,31
C. IV.	Peněžní prostředky	071	2 976 282,81	0,00	2 976 282,81	2 181 490,74
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	300 311,50	0,00	300 311,50	205 060,06
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	2 675 971,31	0,00	2 675 971,31	1 976 430,68
D.	Časové rozlišení aktiv	074	154 629,87	0,00	154 629,87	196 292,47
D. 1.	Náklady příštích období	075	154 629,87	0,00	154 629,87	196 292,47

Označ.	TEXT	Číslo řádku	Bežné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	078	351 452 511,68	348 496 788,30
A.	Vlastní kapitál	079	188 979 148,39	194 065 406,82
A. I.	Základní kapitál	080	22 000 000,00	22 000 000,00
A. I. 1.	Základní kapitál	081	22 000 000,00	22 000 000,00
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	084	184 555 351,34	184 555 351,34
A. II. 2.	Kapitálové fondy	086	184 555 351,34	184 555 351,34
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	087	184 555 351,34	184 555 351,34
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	095	- 13 223 594,83	- 7 466 431,06
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	- 4 875 722,29	881 441,48
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let	097	- 8 572 872,54	- 8 572 872,54
A. IV. 3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	098	225 000,00	225 000,00
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	- 4 352 608,12	- 5 023 513,46
B. + C.	Cizí zdroje	101	162 344 651,89	154 285 083,48
C.	Závazky	107	162 344 651,89	154 285 083,48
C. I.	Dlouhodobé závazky	108	151 292 823,25	151 792 855,47
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	105 439 807,31	109 504 349,64
C. I. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	116	45 853 015,94	42 288 505,83
C. II.	Krátkodobé závazky	123	11 051 828,64	2 492 228,01
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	120 042,39	115 224,53
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	129	10 835 872,25	2 266 606,48
C. II. 8.	Závazky - ostatní	133	95 914,00	110 397,00
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	136	80 269,00	70 790,00
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	15 645,00	39 507,00
C. II. 8. 7.	Jiné závazky	140	0,00	100,00
D.	Časové rozlišení	141	128 711,40	146 298,00
D. 1.	Výdaje příštích období	142	128 711,40	146 298,00

Akciová společnost			
Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání	Pozn.:
13.11.2025	13.11.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

za období 01.01.2025 - 31.10.2025

Rok	Měsíc	IČ
2025	10	03178307

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
e-Finance EU, a.s.

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

Bratislavská 234/52
Brno-střed
60200

Označ. a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	30 943 891,29	26 139 176,32
A.	Výkonová spotřeba	003	18 816 600,90	14 860 921,47
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	005	4 094 355,86	4 074 398,67
A. 3.	Služby	006	14 722 245,04	10 786 522,80
D.	Osobní náklady	009	854 194,00	641 787,00
D. 1.	Mzdové náklady	010	854 194,00	641 587,00
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	0,00	200,00
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	0,00	200,00
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	5 645 300,00	5 644 601,90
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	5 645 300,00	5 644 601,90
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	5 645 300,00	5 644 601,90
III.	Ostatní provozní výnosy	020	52 089,32	89 777,51
III. 3.	Jiné provozní výnosy	023	52 089,32	89 777,51
F.	Ostatní provozní náklady	024	325 911,66	322 732,10
F. 3.	Daně a poplatky	027	41 993,84	78 407,84
F. 5.	Jiné provozní náklady	029	283 917,82	244 324,26
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	5 353 974,05	4 758 911,36
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	124 931,51	124 931,51
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	124 931,51	124 931,51
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	9 727 000,74	9 889 599,15
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	3 799 544,00	3 247 015,42
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	5 927 456,74	6 642 583,73
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	8 843,64	12 107,81
K.	Ostatní finanční náklady	047	113 356,58	29 864,99
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	- 9 706 582,17	- 9 782 424,82
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	- 4 352 608,12	- 5 023 513,46
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	- 4 352 608,12	- 5 023 513,46
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	- 4 352 608,12	- 5 023 513,46
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	31 129 755,76	26 365 993,15

Akciová společnost			
Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání	Poznámka
13.11.2025	13.11.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne		

ROZVAHA

v plném rozsahu

za období 01.01.2025 - 31.10.2025

Rok	Měsíc	IČ
2025	10	29378702

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

eFi Palace, s.r.o.

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

Bratislavská 234/52

Brno-střed

60200

Označ a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období - Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	267 157 643,16	- 27 148 249,27	240 009 393,89	230 733 214,79
B.	Stálá aktiva	003	261 029 233,32	- 27 148 249,27	233 880 984,05	226 568 466,20
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	538 596,16	- 538 596,16	0,00	0,00
B. I. 2.	Ocenitelná práva	006	538 596,16	- 538 596,16	0,00	0,00
B. I. 2. 1.	Software	007	538 596,16	- 538 596,16	0,00	0,00
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	260 490 637,16	- 26 609 653,11	233 880 984,05	226 568 466,20
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	209 796 610,35	- 19 480 028,22	190 316 582,13	192 167 335,80
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	7 896 291,00	0,00	7 896 291,00	7 896 291,00
B. II. 1. 2.	Stavby	017	201 900 319,35	- 19 480 028,22	182 420 291,13	184 271 044,80
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	9 228 927,48	- 6 152 855,87	3 076 071,61	4 225 238,46
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	1 613 655,39	- 976 769,02	636 886,37	388 239,39
B. II. 4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	1 613 655,39	- 976 769,02	636 886,37	388 239,39
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	39 851 443,94	0,00	39 851 443,94	29 787 652,55
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	39 851 443,94	0,00	39 851 443,94	29 787 652,55
C.	Oběžná aktiva	037	6 083 433,86	0,00	6 083 433,86	4 111 536,73
C. II.	Pohledávky	046	3 928 812,11	0,00	3 928 812,11	2 274 191,67
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	3 928 812,11	0,00	3 928 812,11	2 274 191,67
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	3 896 977,92	0,00	3 896 977,92	1 632 249,48
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	31 834,19	0,00	31 834,19	641 942,19
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	9 942,14	0,00	9 942,14	641 942,19
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	067	21 892,05	0,00	21 892,05	0,00
C. IV.	Peněžní prostředky	071	2 154 621,75	0,00	2 154 621,75	1 837 345,06
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	696 339,64	0,00	696 339,64	625 747,10
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	1 458 282,11	0,00	1 458 282,11	1 211 597,96
D.	Časové rozlišení aktiv	074	44 975,98	0,00	44 975,98	53 211,86
D. 1.	Náklady příštích období	075	44 975,98	0,00	44 975,98	53 211,86

Označ.	TEXT	Číslo řádku	Bežné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	078	240 009 393,89	230 733 214,79
A.	Vlastní kapitál	079	39 138 883,10	37 207 001,86
A. I.	Základní kapitál	080	47 200 000,00	47 200 000,00
A. I. 1.	Základní kapitál	081	47 200 000,00	47 200 000,00
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	095	- 7 997 904,21	- 6 667 865,62
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	096	- 7 997 904,21	- 6 667 865,62
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	- 63 212,69	- 3 325 132,52
B. + C.	Cizí zdroje	100	200 870 510,79	193 526 212,93
C.	Závazky	106	200 870 510,79	193 526 212,93
C. I.	Dlouhodobé závazky	107	193 118 979,38	188 334 038,58
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	111	140 388 370,08	145 041 918,00
C. I. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	115	52 730 609,30	43 292 120,58
C. II.	Krátkodobé závazky	122	7 751 531,41	5 192 174,35
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	127	3 399 020,92	1 703 522,30
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	128	3 065 712,48	2 522 656,35
C. II. 8.	Závazky - ostatní	132	1 286 798,01	965 995,70
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	135	405 665,00	395 491,00
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	136	93 167,00	102 854,00
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	137	603 510,01	463 699,29
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	138	184 456,00	0,00
C. II. 8. 7.	Jiné závazky	139	0,00	3 951,41

Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání	Pozn.:
13.11.2025	13.11.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

za období 01.01.2025 - 31.10.2025

Rok	Měsíc	IČ
2025	10	29378702

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
eFi Palace, s.r.o.
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště
Bratislavská 234/52
Brno-střed
60200

Označ. a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	34 777 308,60	31 966 504,88
A.	Výkonová spotřeba	003	18 749 956,63	18 677 337,08
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	005	3 823 068,11	3 373 758,60
A. 3.	Služby	006	14 926 888,52	15 303 578,48
D.	Osobní náklady	009	5 395 665,48	5 548 698,97
D. 1.	Mzdové náklady	010	4 433 323,00	4 598 768,00
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	962 342,48	949 930,97
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	688 269,00	689 410,00
D. 2. 2.	Ostatní náklady	013	274 073,48	260 520,97
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	2 295 727,31	2 165 517,52
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	2 295 727,31	2 165 517,52
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2 295 727,31	2 165 517,52
III.	Ostatní provozní výnosy	020	390 094,03	196 574,54
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	0,00	4 462,81
III. 3.	Jiné provozní výnosy	023	390 094,03	192 111,73
F.	Ostatní provozní náklady	024	133 730,57	110 759,15
F. 3.	Daně a poplatky	027	45 133,00	60 951,00
F. 5.	Jiné provozní náklady	029	88 597,57	49 808,15
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	8 592 322,64	5 660 766,70
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	8 404 969,26	8 648 529,83
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	8 404 969,26	8 648 529,83
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	24 985,58	25 767,64
K.	Ostatní finanční náklady	047	275 551,65	363 137,03
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	- 8 655 535,33	- 8 985 899,22
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	- 63 212,69	- 3 325 132,52
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	- 63 212,69	- 3 325 132,52
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	- 63 212,69	- 3 325 132,52
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	35 192 388,21	32 188 847,06

Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání	Poznámka
13.11.2025	13.11.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne		

ROZVAHA
v plném rozsahu

za období 01.01.2025 - 31.10.2025

Rok	Měsíc	IČ
2025	10	03885453

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

eFi Palace Resort, s.r.o.
.....

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

Bratislavská 234/52
Brno-střed
60200

Označ a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období - Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	44 536 775,91	0,00	44 536 775,91	8 432 196,74
B.	Stálá aktiva	003	44 500 000,00	0,00	44 500 000,00	8 385 473,83
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	0,00	0,00	0,00	8 385 473,83
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	0,00	0,00	0,00	8 385 473,83
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	0,00	0,00	0,00	8 385 473,83
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	44 500 000,00	0,00	44 500 000,00	0,00
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	44 500 000,00	0,00	44 500 000,00	0,00
C.	Oběžná aktiva	037	36 775,91	0,00	36 775,91	46 722,91
C. II.	Pohledávky	046	4 199,50	0,00	4 199,50	24 200,00
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	4 199,50	0,00	4 199,50	24 200,00
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	0,00	0,00	0,00	24 200,00
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	4 199,50	0,00	4 199,50	0,00
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	4 199,50	0,00	4 199,50	0,00
C. IV.	Peněžní prostředky	071	32 576,41	0,00	32 576,41	22 522,91
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	32 576,41	0,00	32 576,41	22 522,91

Označ.	TEXT	Číslo řádku	Bežné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	078	44 536 775,91	8 432 196,74
A.	Vlastní kapitál	079	28 730 830,91	- 5 703 033,26
A. I.	Základní kapitál	080	100 000,00	100 000,00
A. I. 1.	Základní kapitál	081	100 000,00	100 000,00
A. II.	Řízení a kapitálové fondy	084	36 114 526,17	0,00
A. II. 2.	Kapitálové fondy	086	36 114 526,17	0,00
A. II. 2. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089	36 114 526,17	0,00
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	095	- 6 317 071,26	- 4 853 631,26
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	096	- 6 317 071,26	- 4 853 631,26
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	- 1 166 624,00	- 949 402,00
B. + C.	Cizí zdroje	100	15 805 945,00	14 135 230,00
C.	Závazky	106	15 805 945,00	14 135 230,00
C. I.	Dlouhodobé závazky	107	15 433 345,00	14 131 030,00
C. I. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	115	15 433 345,00	14 131 030,00
C. II.	Krátkodobé závazky	122	372 600,00	4 200,00
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	128	372 600,00	0,00
C. II. 8.	Závazky - ostatní	132	0,00	4 200,00
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	137	0,00	4 200,00

Společnost s ručením omezeným		Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebyt.prostor	Pozn.:
Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání	
10.11.2025	10.11.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

za období 01.01.2025 - 31.10.2025

Rok	Měsíc	IČ
2025	10	03885453

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

eFi Palace Resort, s.r.o.

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

Bratislavská 234/52

Brno-střed

60200

Označ. a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	140 000,00	200 000,00
A.	Výkonová spotřeba	003	130 110,40	0,00
A. 3.	Služby	006	130 110,40	0,00
III.	Ostatní provozní výnosy	020	0,40	0,00
III. 3.	Jiné provozní výnosy	023	0,40	0,00
F.	Ostatní provozní náklady	024	6 324,00	324,00
F. 3.	Daně a poplatky	027	6 324,00	324,00
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	3 566,00	199 676,00
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	0,00	67,00
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	0,00	67,00
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	1 169 200,00	1 148 155,00
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	1 169 200,00	1 148 155,00
K.	Ostatní finanční náklady	047	990,00	990,00
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	- 1 170 190,00	- 1 149 078,00
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	- 1 166 624,00	- 949 402,00
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	- 1 166 624,00	- 949 402,00
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	- 1 166 624,00	- 949 402,00
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	140 000,40	200 067,00

Společnost s ručením omezeným		Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebyt.prostor	Poznámka
Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání	
10.11.2025	10.11.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne		

ROZVAHA
v plném rozsahu

za období 09.07.2025 - 31.10.2025

Rok	Měsíc	IČ
2025	10	23478861

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

eFi Palace Resort 2, s.r.o.
.....

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

Bratislavská 234/52
Brno
60200

Označ a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období - Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	44 500 000,00	0,00	44 500 000,00	0,00
B.	Stálá aktiva	003	44 500 000,00	0,00	44 500 000,00	0,00
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	44 500 000,00	0,00	44 500 000,00	0,00
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	44 500 000,00	0,00	44 500 000,00	0,00
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	44 500 000,00	0,00	44 500 000,00	0,00

Označ.	TEXT	Číslo řádku	Bežné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	078	44 500 000,00	0,00
A.	Vlastní kapitál	079	44 409 592,88	0,00
A. I.	Základní kapitál	080	44 500 000,00	0,00
A. I. 1.	Základní kapitál	081	44 500 000,00	0,00
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	- 90 407,12	0,00
B. + C.	Cizí zdroje	100	90 407,12	0,00
C.	Závazky	106	90 407,12	0,00
C. II.	Krátkodobé závazky	122	90 407,12	0,00
C. II. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	130	90 407,12	0,00

Společnost s ručením omezeným		Správa vlastního majetku		Pozn.:
Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání		
10.11.2025	10.11.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou		
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne			

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

za období 09.07.2025 - 31.10.2025

Rok	Měsíc	IČ
2025	10	23478861

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

eFi Palace Resort 2, s.r.o.

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

Bratislavská 234/52

Brno

60200

Označ. a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
A.	Výkonová spotřeba	003	87 674,00	0,00
A. 3.	Služby	006	87 674,00	0,00
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	- 87 674,00	0,00
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	2 733,12	0,00
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	2 733,12	0,00
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	- 2 733,12	0,00
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	- 90 407,12	0,00
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	- 90 407,12	0,00
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	- 90 407,12	0,00

Společnost s ručením omezeným		Správa vlastního majetku	Poznámka
Právní forma účetní jednotky		Předmět podnikání	
10.11.2025	10.11.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Sestaveno dne	Schváleno valnou hromadou dne		

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 095698/2025

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. 3440, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, dále pozemek parc.č.3446/1 a pozemek parc.č.3447/2, k.ú. Jihlava, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.

Zadavatel : e-Finance, a.s.,
IČO 26272504, DIČ CZ26272504
Bratislavská 234/52, Zábřovice
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 : 27.10.2025

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : ke dni 31.10.2025 a dopředně k datu 31.12.2027

Ev.číslo vydavatele: 7174-582/2025

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

V Brně, dne : 04.12.2025

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 nemovitosti)
- E.1 Popis postupu při analýze dat
 - E.2 Ocenění Metodou výnosovou
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ (tržní)
- F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovaných/ obchodovatelných cen
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. POSUDEK 4 - PŘÍSTUP NA ZÁKLADĚ REZIDUÁLNÍ METODY
- G.1 Popis postupu při analýze dat
 - G.2 Ocenění Metodou reziduální hodnoty
 - 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 na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty, vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemku parc.č. 3440, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, dále pozemek parc.č.3446/1 a pozemek parc.č.3447/2, k.ú. Jihlava, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.

Ocenění bude provedeno ve dvou rovinách, a to podle výsledků místního šetření (podle stavebně-technického stavu k datu 31.10.2025), tzv. stávající stav (CÚ 2025) a stav v rozsahu dle Projektu, k datu 31.10.2025 a dopředně k datu 31.12.2027, tzv. budoucí stav (CÚ 2027).

Dopředné ocenění bude zpracováno jako ocenění budoucího stavu zájmového majetku k datu 31.12.2027, a to podle stavu očekávaného v souladu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací, resp. se zohledněním změn stavby.

Místní šetření bylo provedeno dne 30.12.2024. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne 27.10.2025.

Jedná se o projekt „*Nástavba multifunkčního objektu EFI*“ a provedení *stavebních úprav v 1.PP multifunkčního objektu za účelem parkování a skladování, v Jihlavě* (dále také jen Projekt).

Majetek se nachází na adresním místě Žižkova č.pop./č.or.1683/13, 586 01 Jihlava.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, pod 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 požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu 31.10.2025,
 - ocenění současného stavu (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu 31.12.2027,
 - ocenění budoucího stavu (CÚ 2027),
- d) 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 Jihlava a.s., IČO 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 8545, 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., IČO 27437558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, reg. B 10626 vedená u Městského soudu v Praze.

Cílem ocenění je stanovení reálné hodnoty (fair value) nemovitosti, tj. částky, za kterou by mohlo být aktivum směneno mezi informovanými, dobrovolně jednajícími a nezávislými stranami k datu ocenění.

Volba použitých metod zohledňuje skutečný investiční záměr vlastníka, kterým je přestavba objektu na převážně bytový dům a následný postupný prodej po jednotlivých jednotkách.

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

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.

V případě existence aktiva/ dluhu investičního fondu které svou charakteristikou nespádá do žádné níže specifikované kategorie, je metoda jeho ocenění posouzena na individuální bázi s přihlédnutím k metodě specifikované pro nejbližší kategorii. Ve všech případech je ocenění v návaznosti na § 196 zákona č. 240/2013 Sb. provedeno v souladu s požadavky mezinárodního standardu účetního výkaznictví (IFRS) 13 – ocenění reálnou hodnotou.

V případě aplikace odlišných postupů či zdrojů, než jaké jsou specifikovány v této metodice, je nutné odchylení od metodiky zdůvodnit.

Z tohoto důvodu byly zvoleny dvě tržně orientované metody ocenění:

- **porovnávací metoda** pro stávající části objektu,
- **reziduální metoda** pro připravovanou nástavbu bytů a výstavbu nových garáží.

Porovnávací metoda byla zvolena jako nejvhodnější a nejspolehlivější pro stanovení reálné hodnoty stávající budovy, jejíž využití směřuje k individuálním prodejem jednotek. Metoda vychází z jednotkových cen (Kč/m²) dosažených při prodeji obdobných nemovitostí v Jihlavě a okolí, upravených o rozdíly v poloze, technickém stavu, dispozici, vybavení, podlaží, dostupnosti parkování a v časové korekci.

U kancelářských a obchodních prostor je zohledněna jejich budoucí konverze na byty, která ovlivňuje jejich reálnou tržní hodnotu/ cenu.

Porovnávací metoda tak podle IFRS 13 nejlépe zachycuje současnou i budoucí tržní realitu oceňovaného objektu a odpovídá záměru vlastníka objekt rozprodat po jednotlivých jednotkách.

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.

U pozemků a staveb určených pro development kde již bylo vydáno stavební povolení nebo zahájena výstavba, IFRS 13 připouští ocenění reziduální metodou jako specifickou aplikaci výnosového přístupu. Tato metoda vychází z tržně očekávané hodnoty dokončeného Projektu (např. bytového či komerčního areálu) a odečítá veškeré ekonomicky odůvodněné náklady na jeho dokončení, včetně stavebních nákladů, developerské marže a ostatních souvisejících výdajů. Výsledkem je reziduální hodnota, která odpovídá částce, již by racionální účastník trhu zaplatil za pozemek ve stavu probíhající výstavby.

Metoda ocenění: metoda reziduální hodnoty (Residual Value Method)

Pro část Projektu představující plánovanou nástavbu s 11 bytovými jednotkami a s novými garážemi v 1.PP, které mají pravomocné stavební povolení s plánovaným zahájením výstavby v roce 2026, byla zvolena reziduální metoda ocenění.

Reálná hodnota developmentu byla stanovena následujícím postupem:

1. **Stanovení hrubé hodnoty při dokončení (GDV)** – součet očekávaných prodejních cen bytů a garážových stání v dokončeném stavu podle aktuálních tržních cen v dané lokalitě.
2. **Odečtení celkových nákladů výstavby**, včetně stavebních, projekčních, inženýrských, finančních, daňových, marketingových a administrativních výdajů.
3. **Odečtení požadovaného zisku developera**, který představuje běžnou marži v% z celkových nákladů v závislosti na rizikovosti a fázi Projektu.

Rozdíl mezi hrubou hodnotou po dokončení a součtem nákladů a požadovaného zisku developera představuje **reziduální reálnou hodnotu Projektu k datu ocenění**.

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 globalizace 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.

První etapa výstavby začala v roce 2017, kdy v celém objektu byla provedena „rekonstrukce“ (stavební úpravy), které mají charakter „generální opravy“, spočívající ve výměně většiny prvků krátkodobé životnosti a v dalších etapách včetně samotného vybavení, tato výměna spočívá také v tendencích moderních stavebně-technických, bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů a požadavků na designový standard dnešní doby.

Stavební práce byly prováděny na základě Rozhodnutí – stavební povolení, které nabylo právní moci dne 04.02.2017 – Stavební povolení na stavbu: „Změna stávajícího čtyřpodlažního podsklepeného objektu s plochou střechou, spočívajících ve stavebních úpravách, v provedení třípodlažní nástavby výtahové šachty na dvorní přízemní část budovy, v úpravách fasády (zateplení, výměna výplní otvorů) a ve výměně plynových kotlů“.

Kolaudační souhlas vydal dne 14.05.2018: Stavební úřad Magistrátu města Jihlavy. Kolaudační souhlas: č.j. MMJ/SÚ/59334/2018-VoM. (1. dílčí část).

Kolaudační souhlas vydal dne 08.08.2018: Stavební úřad Magistrátu města Jihlavy. Kolaudační souhlas: č.j. MMJ/SÚ/106745/2018-VoM. (2. dílčí část).

Další etapa výstavby spočívala v úpravě stavební i dispoziční ve 3.NP a ve 4.NP v jižní části objektu, za účelem zřízení 3 bytových jednotek, které slouží jako ubytování pro studenty nebo zaměstnance (jsou pronajímány). Kolaudační rozhodnutí ze dne 24.10.2018 pod č.j. MMJ/SÚ/146269/2018-VoM povoluje užívání 3 bytových jednotek. Z původní stavby zůstávají být ponechány prakticky pouze základy, svíslé a vodorovné nosné konstrukce, schodiště, ostatní konstrukce jsou postupně měněny.

Ve 2. polovině roku 2023 a na počátku roku 2024 byly dostavěny obchodní prostory v 1.NP místo bývalé prodejny Pramenu, později BILLA (osm jednotek). V roce 2025 byla otevřena v pravé části 1.NP prodejna potravin Globus o velikosti 103m².

V roce 2021 a dále postupně v roce 2023 až 2025 byly započaty přípravné práce na výstavbu 11 bytových jednotek (nástavba na multifunkčním objektu). Stavební záměr na provedení nástavby 5.NP a souvisejících stavebních úprav objektu za účelem zřízení 11 nových bytových jednotek byl schválen na základě rozhodnutí stavebního úřadu č.j. MMJ/SÚ/62883/2025-VoM, dne 28.02.2025.

V průběhu roku 2025 vznikly v 1.NP jedna bytová jednotka o velikosti 31m², ve 3.NP vznikly dvě nové bytové jednotky o velikosti 35m² a ve 4.NP vznikly 2 bytové jednotky o velikosti 25m². V současné době jsou bytové jednotky obsazeny na 100% a komerční prostory jsou obsazeny z 98%.

V průběhu roku 2025 začala probíhat výstavba 19 parkovacích stání, na základě stavebního povolení č.j. MMJ/SÚ/300955/2024-VoM. Započaté stavební úpravy zahrnují odstranění vnitřních příček a provedení nových vyzdívek a související úpravy elektroinstalace a VZT(bourací práce již byly započaty v roce 2024). Komunikační napojení zůstává beze změn.

Tento budoucí stav byl kontrolován z hlediska souladu s platným Územním plánem Jihlava a zkontrolován na místě příslušným stavebním úřadem.

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem bylo zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty, vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemku parc.č. 3440, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, dále pozemek parc.č.3446/1 a pozemek parc.č.3447/2, k.ú. Jihlava, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.

Ocenění bude provedeno ve dvou rovinách, a to podle výsledků místního šetření (podle stavebně-technického stavu k datu 31.10.2025), tzv. stávající stav (CÚ 2025) a stav v rozsahu dle Projektu, k datu 31.10.2025 a dopředně k datu 31.12.2027, tzv. budoucí stav (CÚ 2027).

Dopředné ocenění bude zpracováno jako ocenění budoucího stavu zájmového majetku k datu 31.12.2027, a to podle stavu očekávaného v souladu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací, resp. se zohledněním změn stavby.

Místní šetření bylo provedeno dne 30.12.2024. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne 27.10.2025.

Jedná se o projekt „*Nástavba multifunkčního objektu EFI*“ a provedení *stavebních úprav v 1.PP multifunkčního objektu za účelem parkování a skladování, v Jihlavě* (dále také jen Projekt).

Majetek se nachází na adresním místě Žižkova č.pop./č.or.1683/13, 586 01 Jihlava.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, pod 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 požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu 31.10.2025,
 - ocenění současného stavu (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu 31.12.2027,
 - ocenění budoucího stavu (CÚ 2027),
- d) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

I.2 Odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti e-Finance Jihlava a.s., IČO 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 8545, 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 **30.12.2024**. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **27.10.2025**.

Zvláštní požadavky byly splněny.

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

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, 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.

Vzhledem k tomu, že jsme v rámci porovnávací metody použili kupní smlouvy, ale i nabídky realitních kanceláří, pak se jedná v tomto případě o stanovení tržní hodnoty (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

Zdůvodnění:

Použitá metodika ocenění reálné hodnoty – projekt EFI byty, kanceláře a obchody, Jihlava.

Ocenění bylo provedeno v souladu s požadavky IFRS 13 – Fair Value Measurement a s metodickými zásadami používanými administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s. Volba použitých metod zohledňuje skutečný investiční záměr vlastníka, kterým je přestavba objektu na převážně bytový dům a následný postupný prodej po jednotlivých jednotkách. Z tohoto důvodu byly zvoleny dvě tržně orientované metody ocenění:

- porovnávací metoda pro stávající části objektu,
- reziduální metoda pro připravovanou nástavbu bytů a výstavbu nových garáží a garážového stání.

Celkové zhodnocení a klasifikace podle IFRS 13

Zvolená kombinace porovnávací a reziduální metody představuje nejvhodnější přístup k měření reálné hodnoty nemovitosti podle IFRS 13, neboť reflektuje:

- skutečný investiční záměr vlastníka,
- dostupnost relevantních tržních údajů,
- fázi životního cyklu Projektu (část v provozu, část ve výstavbě).

Porovnávací metoda, která vychází z reálných transakcí na trhu, je podle IFRS 13 považována za nejpreferovanější tržní přístup, pokud existují pozorovatelné vstupy z aktivního trhu. Reziduální metoda doplňuje tento přístup u části Projektu, která se nachází ve vývojové fázi a jejíž hodnota je odvozena z budoucího výnosového potenciálu.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že stávající Reálná hodnota zájmového majetku, a to pozemku parc.č. 3440, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, dále pozemek parc.č.3446/1 a pozemek parc.č.3447/2, činí:

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že stávající Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, ke dni 31.10.2025, v rozsahu dle Projektu činí:

190 000 000,- Kč

slovy: jednostodevadesátmilionů Kč

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. 095698/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č.7174-582/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 04.12.2025

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :

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

ZNALECKÝ 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, Zábřovice
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

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, Zábřovice, 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, Zábřovice, 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 jednájícími 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.portál.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: vymezování vlastního kapitálu.
- **Metody výnosové** – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (kupec) ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash-flow). Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku nebo úvaha o jeho možném nejlepším a nejvýnosnějším využití.
 - Metoda kapitalizace zisku – tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému a trvale dosažitelnému **čistému ročnímu výnosu (Z)**, vydělenému odpovídající **kapitalizační mírou (r)** v % $V = (Z/r) \times 100$
- Metoda diskontovaného cash flow (DCF), příp. free cash flow (DFCF) – varianta **výnosových metod**, kde zisk je nahrazen finančními toky
- **Metoda porovnání tržních hodnot (realizovaných cen)** – hojně rozšířená v době fungujících **tržních 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.

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.pap./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: pětsetdvámilionůčtyřistašedesátisíc Kč

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Posudek byl podán znaleckou kancelář 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 kancelář.

V Brně, dne 04.12.2025

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :

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

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

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce,

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

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

Otisk znalecké pečeti

ZNALECKÝ POSUDEK

ev.č. 095710/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování obchodních závodů

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to - pozemek parc.č. 786, jehož součástí je stavba, se způsobem využití ubytovací zařízení, č.pop. 234, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 4499, resp. na LV č. 4500 – se stavbou jsou vymezeny a zapsány ubytovací jednotky, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pozemek parc.č. 787, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 122, k.ú. Zábrdovice, 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 : 20.02.2025, aktualizovaně dne 27.10.2025

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** ocenění se provádí podle stavu ke dni 31.10.2025

Ev.číslo vydavatele: 7176-584/2025

**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

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 POROVNÁVACÍ
 - F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovatelných cen
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. ODŮVODNĚNÍ
 - G.1 Interpretace výsledků analýzy
 - G.2 Kontrola postupu
- H. ZÁVĚR
 - H.1 Citace zadané odborné otázky
 - H.2 Odpověď
 - H.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - H.4 Seznam příloh
 - H.5 Přezkum znaleckého posudku
 - H.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - H.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- I. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- J. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

- pozemek parc.č. 786, jehož součástí je stavba, se způsobem využití ubytovací zařízení, č.pop. 234, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 4499, resp. na LV č. 4500 – **se stavbou jsou vymezeny a zapsány ubytovací jednotky**, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,
- pozemek parc.č. 787, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 122, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Ocenění je tedy provedeno na základě stavu ke dni **31.10.2025**.

Místní šetření bylo provedeno dne **20.02.2025**, aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **27.10.2025**.

Majetek se nachází na adresním místě Bratislavská č.pop./č.or. 234/52, 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 požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.10.2025**,
 - ocenění současného stavu v rozsahu stávajícím,
- c) 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 společností společnost eFi Palace s.r.o., IČO 29378702, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 76976, 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, tj. částky, za kterou by mohlo být aktivum směřeno mezi informovanými, dobrovolně jednajícími a nezávislými stranami k datu ocenění.

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

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 společnost, a. s. Účelem je vytvoření jednotné metodiky oceňování dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

V případě existence aktiva/ dluhu investičního fondu které svou charakteristikou nespádá do žádné níže specifikované kategorie, je metoda jeho ocenění posouzena na individuální bázi s přihlédnutím k metodě specifikované pro nejbližší kategorii. Ve všech případech je ocenění v návaznosti na § 196 zákona č. 240/2013 Sb. provedeno v souladu s požadavky mezinárodního standardu účetního výkaznictví (IFRS) 13 – ocenění reálnou hodnotou.

V případě aplikace odlišných postupů či zdrojů, než jaké jsou specifikovány v této metodice, je nutné odchýlení od metodiky zdůvodnit.

Cílem ocenění je stanovení reálné hodnoty (fair value) nemovitosti, tj. částky, za kterou by mohlo být aktivum směřeno mezi informovanými, dobrovolně jednajícími a nezávislými stranami k datu ocenění.

Pro stanovení reálné hodnoty byly zváženy tři přístupy definované v IFRS 13:

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

Na základě charakteru oceňované nemovitosti, dostupnosti tržních údajů a účelu ocenění byla jako **nejvhodnější zvolena porovnávací metoda**, která vychází z analýzy srovnatelných tržních transakcí s obdobnými nemovitostmi na relevantním trhu.

Porovnávací metoda byla zvolena jako nejvhodnější a nejspolehlivější pro stanovení reálné hodnoty stávajících objektů, jejíž využití směřuje k individuálním prodejm jednotek. Metoda vychází z jednotkových cen (Kč/m²) dosažených při prodeji obdobných nemovitostí v Brně a okolí, upravených o rozdíly v poloze, technickém stavu, dispozici, vybavení, podlaží, dostupnosti parkování a v časové korekci.

U kancelářských a komerčních prostor je zohledněna jejich budoucí konverze na byty, která ovlivňuje jejich reálnou tržní cenu.

Porovnávací metoda tak podle IFRS 13 nejlépe zachycuje současnou tržní realitu oceňovaného objektu a odpovídá záměru vlastníka objekt rozprodat po jednotlivých jednotkách.

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 údaje o srovnatelných transakcích, má tento přístup přednost před výnosovým nebo nákladovým, protože nejlépe odráží skutečné chování účastníků trhu a jejich očekávání.

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: vymezování 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), vydělené mu 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>.)

H. ZÁVĚR

H.1 Citace zadané odborné otázky

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

- pozemek parc.č. 786, jehož součástí je stavba, se způsobem využití ubytovací zařízení, č.pop. 234, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 4499**, resp. na **LV č. 4500 – se stavbou jsou vymezeny a zapsány ubytovací jednotky**, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,
- pozemek parc.č. 787, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na **LV č. 122**, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Ocenění je tedy provedeno na základě stavu ke dni 31.10.2025.

Místní šetření bylo provedeno dne **20.02.2025**, aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **27.10.2025**.

Majetek se nachází na adresním místě Bratislavská č.pop./č.or. 234/52, 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 požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.10.2025**,
 - ocenění současného stavu v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

H.2 Odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti eFi Palace s.r.o., IČO 29378702, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spis.zn. C 76976, 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 je tedy provedeno na základě stavu ke dni **31.10.2025**.

Místní šetření bylo provedeno dne **20.02.2025**. aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **27.10.2025**.

Zvláštní požadavky byly splněny.

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

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, 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.

Vzhledem k tomu, že jsme v rámci porovnávací metody použili kupní smlouvy, ale i nabídky realitních kanceláří, pak se jedná v tomto případě o stanovení tržní hodnoty (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

Na základě našich postupů, kdy jsme vyhotovili cenové rozborů a provedli jsme ocenění porovnávací metodou (Tržní metodou); vycházeli jsme z realizovaných kupních smluv a nabídek realitních kanceláří. Tržní hodnota je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Výsledná cena - celkem	(Kč)
1. Ateliéry / Bytové jednotky v Budově A i Budově B	486 062 300
- určená Metodou porovnávací	
2. Kancelářské/ komerční prostory	90 598 300
- určená Metodou porovnávací	
3. Wellness Fitness - Budova B	33 600 000
- určená Metodou porovnávací	
4. Restaurace Stará Tkalcovna	31 486 000
- určená Metodou porovnávací	
5. Parkovací stání	34 000 000
- určená Metodou porovnávací	
Celkem	675 746 600
Zaokrouhleno	675 700 000

Zdůvodnění:

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

Cílem ocenění bylo stanovení reálné hodnoty (fair value) nemovitosti, tj. částky, za kterou by mohlo být aktivum směřeno mezi informovanými, dobrovolně jednajícími a nezávislými stranami k datu ocenění.

Na základě charakteru oceňované nemovitosti, dostupnosti tržních údajů a účelu ocenění byla jako nejvhodnější zvolena porovnávací metoda, která vychází z analýzy srovnatelných tržních transakcí s obdobnými nemovitostmi na relevantním trhu.

Volba použitých metod zohledňuje skutečný investiční záměr vlastníka, že objekt je určen k investičnímu držení a následně postupný prodej po jednotlivých bytových jednotkách.

Celkové zhodnocení a klasifikace podle IFRS 13

Zvolená porovnávací metoda představuje nejvhodnější přístup k měření reálné hodnoty nemovitosti podle IFRS 13, neboť reflektuje:

- skutečný investiční záměr vlastníka,
- dostupnost relevantních tržních údajů,
- aktuální tržní podmínky a poskytuje nejspolehlivější odhad reálné hodnoty v hierarchii vstupů podle IFRS 13, převážně na úrovni Level 2 (pozorovatelné vstupy z trhu).

Porovnávací metoda, která vychází z reálných transakcí na trhu, je podle IFRS 13 považována za nejpreferovanější tržní přístup, pokud existují pozorovatelné vstupy z aktivního trhu.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, a to pozemku parc.č. 786, jehož součástí je stavba, se způsobem využití ubytovací zařízení, č.pop. 234 a pozemek parc.č. 787, vše včetně všech součástí a příslušenství, činí:

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 122, LV č. 4499, resp. LV č. 4500 k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, ke dni 31.10.2025 činí:

675 700 000,-Kč

slovy: šestsetsedmdesátpětmiliónůsedmsettisíc Kč

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

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých objednatele a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl 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. 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.

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. 095710/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 7176-584/2025 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

ZNALECKÝ POSUDEK

ev.č. 095713/2025

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. 788, včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, 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 : 25.02.2025, aktualizovaně dne 25.10.2025

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** ke dni 31.10.2025 a dopředně k datu 31.12.2027

Ev.číslo vydavatele: 7177-585/2025

**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

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 POROVNÁVACÍ (tržní)
 - F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovaných/ obchodovatelných cen
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP NA ZÁKLADĚ REZIDUÁLNÍ METODY
 - G.1 Popis postupu při analýze dat
 - G.2 Ocenění Metodou reziduální hodnoty
 - 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. 788, včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Ocenění bude provedeno ve dvou rovinách, a to podle výsledků místního šetření (podle stavebně-technického stavu k datu 31.10.2025), tzv. stávající stav (CÚ 2025) a stav v rozsahu dle Projektu, **k datu 31.10.2025**, a dopředně **k datu 31.12.2027**, tzv. budoucí stav (CÚ 2027).

Dopředné ocenění bude zpracováno jako ocenění budoucího stavu zájmového majetku k datu **31.12.2027**, a to podle stavu očekávaného v souladu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací.

Ocenění je tedy provedeno na základě stavu ke dni 31.10.2025 a ke dni 31.12.2027.

Místní šetření bylo provedeno dne **25.02.2025**. aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **25.10.2025**.

Jedná se o projekt „**Přístavba objektu Brno – dostavba proluky**“, (dále také jen Projekt).

Majetek se nachází na adresním místě Bratislavská č.pop./č.or. 237/56, 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 požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.10.2025**,
 - ocenění současného stavu (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k **datu 31.12.2027**,
 - ocenění budoucího stavu (CÚ 2027),
- d) 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 eFi Palace Resort 2, s.r.o., IČO 23478861, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn. C 146129, 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, tj. částky, za kterou by mohlo být aktivum směřeno mezi informovanými, dobrovolně jednajícími a nezávislými stranami k datu ocenění.

Volba použitých metod zohledňuje skutečný investiční záměr vlastníka, kterým je přestavba objektu na převážně bytový dům a následný postupný prodej po jednotlivých jednotkách.

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

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. U pozemků a staveb určených pro development kde již bylo vydáno stavební povolení nebo zahájena výstavba, IFRS 13 připouští ocenění reziduální metodou jako specifickou aplikaci výnosového přístupu. Tato metoda vychází z tržně očekávané hodnoty dokončeného projektu (např. bytového či komerčního areálu) a odečítá veškeré ekonomicky odůvodněné náklady na jeho dokončení, včetně stavebních nákladů, developerské marže a ostatních souvisejících výdajů. Výsledkem je reziduální hodnota, která odpovídá částce, již by racionální účastník trhu zaplatil za pozemek ve stavu probíhající výstavby.

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.

V případě existence aktiva/ dluhu investičního fondu které svou charakteristikou nespadá do žádné níže specifikované kategorie, je metoda jeho ocenění posouzena na individuální bázi s přihlédnutím k metodě specifikované pro nejbližší kategorii. Ve všech případech je ocenění v návaznosti na § 196 zákona č. 240/2013 Sb. provedeno v souladu s požadavky mezinárodního standardu účetního výkaznictví (IFRS) 13 – ocenění reálnou hodnotou.

V případě aplikace odlišných postupů či zdrojů, než jaké jsou specifikovány v této metodice, je nutné odchýlení od metodiky zdůvodnit.

Z tohoto důvodu byly zvoleny dvě tržně orientované metody ocenění:

- **porovnávací metoda** pro stávající části objektu,
- **reziduální metoda** pro připravovanou nástavbu a dostavbu objektu, Brno.

Porovnávací metoda byla zvolena jako nejvhodnější a nejspolehlivější pro stanovení reálné hodnoty stávající budovy, jejíž využití směřuje k individuálním prodejm jednotek. Metoda vychází z jednotkových cen (Kč/m²) dosažených při prodeji obdobných nemovitostí v Brně a okolí, upravených o rozdíly v poloze, technickém stavu, dispozici, vybavení, podlaží, dostupnosti parkování a v časové korekci.

U kancelářských a komerčních prostor je zohledněna jejich budoucí konverze na byty, která ovlivňuje jejich reálnou tržní cenu.

Porovnávací metoda tak podle IFRS 13 nejlépe zachycuje současnou i budoucí tržní realitu oceňovaného objektu a odpovídá záměru vlastníka objekt rozprodat po jednotlivých jednotkách.

Metoda ocenění: reziduální metoda (Residual Value Method)

Pro část Projektu představující plánovanou nástavbu a dostavu objektu, Brno a novými garážemi v 1.PP a v 2.PP, které mají pravomocné stavební povolení s plánovaným zahájením výstavby v roce 2025, byla zvolena reziduální metoda ocenění.

Reálná hodnota developmentu byla stanovena následujícím postupem:

1. **Stanovení hrubé hodnoty při dokončení (GDV)** – součet očekávaných prodejních cen bytů a garážových stání v dokončeném stavu podle aktuálních tržních cen v dané lokalitě.
2. **Odečtení celkových nákladů výstavby**, včetně stavebních, projekčních, inženýrských, finančních, daňových, marketingových a administrativních výdajů.
3. **Odečtení požadovaného zisku developera**, který představuje běžnou marži v% z celkových nákladů v závislosti na rizikovosti a fázi Projektu.

Rozdíl mezi hrubou hodnotou po dokončení a součtem nákladů a požadovaného zisku developera představuje **reziduální reálnou hodnotu Projektu k datu ocenění**.

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:** vymezování 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.

První etapa výstavby objektu, Brno byla započata v roce 2016 – 2017, odstraněním devastovaného pavlačového domu č.p.p.237/56. Na pozemek parc.č. 788, k.ú. Zábrdovice byl v roce 2017 zřízen vjezd, a to v části, která bude i do budoucna využívána jako příjezd do parkovacího prostoru nového objektu.

Další stavební práce byly prováděny na základě Rozhodnutí č. 246 pro změnu dokončované stavby nástavbou a přístavbou nazvanou „Přístavba objektu Brno – dostavba proluky Bratislavská 237/56, 602 00 Brno“, č.j. MCBS/2018/0050905/MIKI, a na základě Stavební povolení „Přístavba objektu Brno – dostavba proluky Bratislavská 237/56, 602 00 Brno“, č.j.MCBS/2019/0045123/MIKI, ze dne 11.06.2019.

V průběhu roku 2025 byla zahájena výstavba novostavby objektu Brno. Tento budoucí stav byl kontrolován z hlediska souladu s platným Územním plánem města Brna a zkontrolován na místně příslušném stavebním úřadu.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **25.02.2025**, za přítomnosti pana Ivo Škaroupky, Account manager, za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **25.10.2025** 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.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o ocenění budoucího stavu, a to *Přístavba objektu – dostavba proluky*, tak nebylo možné provést většinové zaměření. 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.

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. 788, včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Ocenění bude provedeno ve dvou rovinách, a to podle výsledků místního šetření (podle stavebně-technického stavu k datu 31.10.2025), tzv. stávající stav (CÚ 2025), a stav v rozsahu dle Projektu, k datu 31.10.2025, a dopředně k datu 31.12.2027, tzv. budoucí stav (CÚ 2027).

Dopředné ocenění bude zpracováno jako ocenění budoucího stavu zájmového majetku k datu 31.12.2027, a to podle stavu očekávaného v souladu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací.

Ocenění je tedy provedeno na základě stavu ke dni 31.10.2025 a ke dni 31.12.2027.

Jedná se o projekt „*Přístavba objektu Brno – dostavba proluky*“, (dále také jen Projekt).

Majetek se nachází na adresním místě Bratislavská č.pop./č.or. 237/56, 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.

Místní šetření bylo provedeno dne **25.02.2025**. aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **25.10.2025**.

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 požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.10.2025**,
 - ocenění současného stavu (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k **datu 31.12.2027**,
 - ocenění budoucího stavu (CÚ 2027),
- d) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

I.2 Odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí společnosti eFi Palace Resort 2, s.r.o., IČO 23478861, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn. C 146129, 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 **25.02.2025**. aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **25.10.2025**.

Zvláštní požadavky byly splněny.

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

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, 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.

Vzhledem k tomu, že jsme v rámci porovnávací metody použili kupní smlouvy, ale i nabídky realitních kanceláří, pak se jedná v tomto případě o stanovení tržní hodnoty (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

Na základě našich postupů, kdy jsme vyhotovili cenové rozborů a provedli jsme ocenění porovnávací metodou (Tržní metodou); vycházeli jsme z realizovaných kupních smluv a nabídek realitních kanceláří. Tržní hodnota je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Stav k datu 31.10.2025, v rozsahu dle Projektu

Objekt Brno	
Bytové jednotky 2.NP – 8.NP, Kancelářské/komerčních prostory	479 840 000,- Kč
Parkovací stání, garáž celkem	44 660 000,- Kč
Celkem	524 500 000,- Kč
Zaokrouhleně	524 500 000,- Kč

Budoucí stav v CÚ 2027, v rozsahu dle Projektu

Objekt Brno	
Bytové jednotky 2.NP – 8.NP, Kancelářské/komerčních prostory	550 040 592,- Kč
Parkovací stání, garáž celkem	51 193 758,- Kč
Celkem	601 234 350,- Kč
Zaokrouhleně	601 200 000,- Kč

Reziduální metoda

Stav k datu 31.10.2025, v rozsahu dle Projektu

Reálná hodnota majetku, činí 158 570 000,- Kč

Zdůvodnění:

Použitá metodika ocenění reálné hodnoty – Developerský projekt výstavby „Přístavba objektu Brno – Dostavba proluky“, při ulici Bratislavská 237/56, Brno – ubytovací jednotky/ bytové jednotky, kancelářské/ komerční prostory a garážová stání v objektu Brno.

Ocenění bylo provedeno v souladu s požadavky IFRS 13 – Fair Value Measurement a s metodickými zásadami používanými administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s.. Volba použitých metod zohledňuje skutečný investiční záměr vlastníka, kterým je přestavba objektu na převážně bytový dům a následný postupný prodej po jednotlivých bytových jednotkách. Z tohoto důvodu byly zvoleny dvě tržně orientované metody ocenění:

- porovnávací metoda pro stávající části objektu,
- reziduální metoda pro připravovanou výstavbu Developerského projektu – objekt Brno.

Celkové zhodnocení a klasifikace podle IFRS 13

Zvolená kombinace porovnávací a reziduální metody představuje nejvhodnější přístup k měření reálné hodnoty nemovitosti podle IFRS 13, neboť reflektuje:

- skutečný investiční záměr vlastníka,
- dostupnost relevantních tržních údajů,
- fázi životního cyklu Projektu (část v provozu, část ve výstavbě).

Porovnávací metoda, která vychází z reálných transakcí na trhu, je podle IFRS 13 považována za nejpreferovanější tržní přístup, pokud existují pozorovatelné vstupy z aktivního trhu. Reziduální metoda doplňuje tento přístup u části Projektu, která se nachází ve vývojové fázi a jejíž hodnota je odvozena z budoucího výnosového potenciálu.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, činí:

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 656, k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, ke dni 31.10.2025 činí:

158 570 000,-Kč

slovy: **jednostopadesátosmmilionůpětsedmdesáttisíc 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 objednatele a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekonsiliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

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

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

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.

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. 095713/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod vlastním ev.č. 7177-585/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, dne 04.12.2025

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

konzultant nebyl pro zpracování posudku přibrán

Vydavatel :

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

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

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce,

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

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

Otisk znalecké pečeti