

JUDr. Lubomír Mika

notář

602 00 Brno, Dvořákova 646/10, CZ

tel.: +420 542 213 109 • mob.: +420 724 299 988

IČ: 71245669 • DIČ: CZ6906153859

e-mail: notar@notar-brno.cz

NZ 991/2016

N 905/2016

Stejnopis  
**NOTÁŘSKÝ ZÁPIS**

sepsaný dne patnáctého července roku dvoutisícího šestnáctého (15.07.2016) mnou, JUDr. Lubomírem Mikou, notářem se sídlem v Brně, v mé notářské kanceláři na Dvořákově ulici číslo 10.-----

Dostavil se účastník, a to právnická osoba – společnost **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 26272504, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6363, zastoupená předsedou představenstva panem Radkem Jakubcem, MBA, MSc., narozeným 18.12.1971, bytem Brno, Ferrerova 424/23 a místopředsedou představenstva panem Ivo Škaroupkou, narozeným 07.04.1971, bytem Brno, Cihlářská 622/42, a členem představenstva panem Mgr. Danielem Sobotkou, narozeným 16.11.1979, bytem Brno, Cihlářská 640/17b, oprávněnými tuto zastupovat.-----

Totožnost zástupců účastníka mi byla prokázána z platných úředních průkazů. -----  
Existence právnické osoby mi byla prokázána z výpisu z obchodního rejstříku. -----  
Zástupci účastníka právnické osoby učinili přede mnou toto prohlášení: Prohlašujeme jako zástupci účastníka - právnické osoby, že tato existuje a je způsobilá k právním jednáním. ----  
Zástupci účastníka učinili přede mnou toto prohlášení: Prohlašujeme, že jsme svéprávní, a že jsme způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je notářský zápis. -----

Nato přítomní učinili přede mnou toto: -----

-----**PROHLÁŠENÍ**-----

Prohlašuji, že společnost e-Finance, a.s. je jediným akcionářem společnosti s firmou **GLOBUS JIHLAVA, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 29294169, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6465, vlastnicím a držícím všech 633 ks (slovy: šest set třicet tři kusů) kmenových akcií na jméno v listinné podobě, a to: -----  
- 140 ks (slovy: jedno sto čtyřiceti kusů) kmenových listinných akcií znějících na jméno ve jmenovité hodnotě jedné ve výši 125.000,- Kč (slovy: jedno sto dvacet pět tisíc korun českých), -----  
- 492 ks (slovy: čtyři sta devadesáti dvou kusů) kmenových listinných akcií znějících na jméno ve jmenovité hodnotě jedné ve výši 2.500,- Kč (slovy: dva tisíce pět set korun českých), -----  
- 1 ks (slovy: jeden kus) kmenové listinné akcie znějící na jméno ve jmenovité hodnotě jedné ve výši 250,- Kč (slovy: dvě stě padesát korun českých),-----  
zapsaným tak i v seznamu akcionářů, se zcela splaceným emisním kursem. -----  
Existence této právnické osoby mi byla prokázána z výpisu z obchodního rejstříku.-----

Na prokázání tohoto tvrzení mi účastník předložil výpis ze seznamu akcionářů. -----

Prohlašuji, že předmětem tohoto rozhodnutí je schválení projektu přeměny – projektu fúze ve formě sloučení jako zanikající společnosti s nástupnickou společností **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 26272504, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6363. -----

Prohlašuji, že všechny zákonem požadované listiny ve smyslu ustanovení zákona o přeměnách obchodních společností a družstev, s přihlédnutím k tomuto konkrétnímu případu, jsou přístupné a k nahlédnutí. Dále prohlašuji, že projekt přeměny – projekt fúze ve formě sloučení byl uložen do sbírky listin obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně více než jeden měsíc přede dnem tohoto rozhodnutí. Dále více než jeden měsíc přede dnem tohoto rozhodnutí bylo zveřejněno v Obchodním věstníku oznámení o uložení projekt přeměny – projekt fúze ve formě sloučení do sbírky listin a současně upozornění pro věřitele. -----

Listiny toto prokazující mně, notáři, byly předloženy.-----

Projekt přeměny je nedílnou součástí tohoto notářského zápisu jako jeho *příloha*. -----

Prohlašuji, že souhlasím s tím, že se nevyžaduje přezkoumání projektu přeměny – projektu fúze ve formě sloučení znalcem. Dále prohlašuji, že souhlasím s tím, že se nepožaduje zpráva statutárního orgánu o přeměně. Prohlašuji, že není třeba žádného objasnění projektu přeměny – projektu fúze ve formě sloučení. -----

Dále prohlašuji, že jsem se měl možnost řádně a včas seznámit se všemi požadovanými listinami a vzdávám se všech práv s tím spojených s tím, že jsou splněny podmínky pro přijetí dále uvedeného rozhodnutí o schválení projektu přeměny – projektu fúze ve formě sloučení. -

Tímto zohledňuji mé postavení jako jediného akcionáře této společnosti vykonávajícího působnost valné hromady a činím tato:-----

## ----- ROZHODNUTÍ -----

1. Schvaluje se přeměna - fúze sloučení, kdy nástupnická společnost **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 26272504, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6363, převezme jmění zanikající společnosti **GLOBUS JIHLAVA, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 29294169, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6465. -----
2. Schvaluje se předložený projekt fúze sloučením. -----
3. Schvalují se konečné účetní závěrky zanikající společnosti **GLOBUS JIHLAVA, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 29294169, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6465 a nástupnické společnosti **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 26272504, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6363, sestavené ke dni 31.12.2015. -----
4. Schvaluje se zahajovací rozvaha nástupnické společnosti **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 26272504, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6363, sestavené ke dni 01.01.2016. -----

Akcionář prohlašuje, že se ve smyslu § 7 zákona o přeměnách obchodních společností a družstev vzdává práva podat návrh na určení neplatnosti projektu přeměny a tohoto rozhodnutí a stejně tak i všech dalších práv v tom ustanovení uvedených. Dále prohlašuje, že se stejně tak vzdává i práva na výměnu akcií a práva na dorovnání. -----

Já, JUDr. Lubomír Míka, notář, prohlašuji, že toto právní jednání je v souladu s právními předpisy a dalšími zákonem vyžadovanými dokumenty, že právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené právními předpisy pro zápis do veřejného rejstříku, a že byly splněny formality k tomuto právnímu jednání potřebné, nebo bylo jejich splnění doloženo. -----

O tom byl tento notářský zápis o rozhodnutí sepsán, předsedajícím valné hromady přečten, jím schválen a spolu se mnou, notářem, vlastnoručně podepsán a opatřen otiskem úředního razítka notáře. -----

Radek Jakubec MBA, MSc. v.r.  
Ivo Škaroupka v.r.  
Mgr. Daniel Sobotka v.r.

JUDr. Lubomír Míka v.r.  
notář

L.S.



**Projekt přeměny - projekt fúze ve formě sloučení  
společností s ručením omezeným a akciové společnosti podle ustanovení zákona č.  
125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev v platném znění,**

**I.**

**Popis zúčastněných společností a preambule**

Zúčastněné společnosti: -----

- společnost **GLOBUS JIHLAVA, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 29294169, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6465, tato společnost jako **zanikající společnost**, -----
- společnost **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 26272504, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6363, tato společnost jako **nástupnická společnost**. -----

Účelem, jehož má být dosaženo vypracováním tohoto projektu a jeho následným schválením zanikající a nástupnickými společnostmi, je provedení přeměny sloučením ve smyslu § 100 a násl. zákona o přeměnách obchodních společností a družstev, při němž zaniká zanikající společnost a její jmění přechází na nástupnickou společnost. Veškerá ustanovení tohoto projektu musí být vykládána tak, aby bylo dosaženo účelu uvedeného v tomto článku. -----

**II.**

**Struktura zúčastněných společností:**

Zanikající společnost: -----

- společnost **GLOBUS JIHLAVA, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 29294169, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6465, je akciovou společností se základním kapitálem 18.730.250,- Kč (slovy: osmnáct milionů sedm set třicet tisíc dvě stě padesát korun českých). Jejímž jediným akcionářem je nástupnická společnost **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 26272504, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6363, která je vlastníkem a držitelem, a to: -----
  - 140 ks (slovy: jedno sto čtyřiceti kusů) kmenových listinných akcií znějících na jméno ve jmenovité hodnotě jedné ve výši 125.000,- Kč (slovy: jedno sto dvacet pět tisíc korun českých), -----
  - 492 ks (slovy: čtyři sta devadesáti dvou kusů) kmenových listinných akcií znějících na jméno ve jmenovité hodnotě jedné ve výši 2.500,- Kč (slovy: dva tisíce pět set korun českých), -----
  - 1 ks (slovy: jeden kus) kmenové listinné akcie znějících na jméno ve jmenovité hodnotě jedné ve výši 250,- Kč (slovy: dvě stě padesát korun českých),-----
- se zcela splaceným emisním kursem, při základním kapitálu této společnosti ve výši 18.730.250,- Kč (slovy: osmnáct milionů sedm set třicet tisíc dvě stě padesát korun českých).

Nástupnická společnost: -----  
- společnost **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČ 26272504, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6363, je akciovou společností se základním kapitálem 2.000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých), rozděleným na 100 kusů (slovy: jedno sto kusů) kmenových listinných akcií znějících na jméno ve jmenovité hodnotě jedné ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých), se zcela splaceným emisním kursem. -----

### III.

#### **Fúze - sloučení**

Zanikající společnost a nástupnická společnost se dohodly, že na základě tohoto projektu přeměny a za podmínek v něm uvedených dojde ke sloučení zanikající společnosti s nástupnickou společností podle příslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění. Při sloučení přejde jmění zanikající společnosti včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů na nástupnickou společnost. Jměním zanikající společnosti se rozumí soubor jejich veškerého majetku a závazků. -----

### IV.

#### **Výměnný poměr**

Protože nástupnická společnost je jediným akcionářem zanikající společnosti, nestanoví se postup podle § 100 odst. 1 písmeno a) a b) zákona o přeměnách obchodních společností a družstev. -----

Základní kapitál nástupnické společnosti po sloučení bude zvýšen ze jmění zanikající společnosti pro dosavadní akcionáře nástupnické společnosti podle § 109a zákona o přeměnách obchodních společností a družstev. -----

Znaleckým posudkem vyhotoveným společností ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., se sídlem Nám. 28. října 3, 602 00 Brno, IČ 25577298 dne 25.04.2016 bylo oceněno jmění zanikající společnosti na částku ve výši 33.750.000,- Kč. Tento znalec byl pro tento účel jmenován usnesením Městského soudu v Brně, ze dne 07.04.2016, pod č.j. 35 N 6023/2016-6. -----

Základní kapitál nástupnické společnosti po sloučení bude ve výši 20.730.000,- Kč, a bude rozdělen na 100 kusů kmenových akcií ve formě na jméno vydaných jako listinných cenný papír o jmenovité hodnotě každé akcie 20.000,- Kč a na 1873 kusů kmenových akcií ve formě na jméno vydaných jako listinných cenný papír o jmenovité hodnotě každé akcie 10.000,- Kč. -----

Na zvýšení základního kapitálu bude vydáno nových 1873 kusů kmenových akcií ve formě na jméno vydaných jako listinných cenný papír o jmenovité hodnotě každé akcie 10.000,- Kč. Nedochozí ke změnám v osobách akcionářů nástupnické společnosti. Nové akcie bude rozděleny mezi dosavadní akcionáře nástupnické společnosti v poměru jmenovitých hodnot

jejich akcií na nástupnické společnosti. Nové akcie budou vydány do 60-ti dnů po zápisu přeměny sloučením do obchodního rejstříku v sídle společnosti. -----

## V.

### **Rozhodný den**

Dnem, od něhož se jednání zanikající společnosti považují z účetního hlediska za jednání uskutečněná na účet nástupnické společnosti, je 01.01.2016 (slovy: prvního ledna roku dvoutisícího šestnáctého), tj. rozhodný den fúze. -----

Zanikající společnost a nástupnická společnost nevyžadují zpracování mezitímní účetní závěrky. -----

## VI.

### **Práva poskytnutá vlastníků emitovaných dluhopisů**

Zanikající společnost nevydala žádné dluhopisy, nelze tedy poskytnout dle ustanovení § 70 písmeno d) zákona o přeměnách obchodních společností a družstev žádné výhody vlastníků dluhopisů. -----

## VII.

### **Den vzniku práva na podíl na zisku**

Neexistují žádné vyměněné akcie, proto se ustanovení § 70 odst. 1 písmeno e) zákona o přeměnách obchodních společností a družstev nepoužije. -----

## VIII.

### **Zvláštní výhody**

V souvislosti s fúzí zúčastněných společností nebudou žádným osobám uvedeným v ustanovení § 70 odst. 1 písmeno f) zákona o přeměnách obchodních společností a družstev poskytovány žádné zvláštní výhody. -----

## IX.

### **Změna stanov nástupnické společnosti**

Stanovy nástupnické společnosti se po sloučení mění takto: -----

- článek 6. nově zní: Základní kapitál společnosti činí 20.730.000,-- Kč, slovy: dvacet milionů sedm set třicet tisíc korun českých. -----
- článek 7. nově zní: Základní kapitál je rozdělen na 100 kusů kmenových akcií ve formě na jméno vydaných jako listinných cenný papír o jmenovité hodnotě každé akcie 20.000,-- Kč a na 1873 kusů kmenových akcií ve formě na jméno vydaných jako listinných cenný papír o jmenovité hodnotě každé akcie 10.000,-- Kč. Na každých 10.000,-- Kč jmenovité hodnoty akcie připadá jeden hlas. Celkový počet hlasů ve společnosti je 2073. Akcie jsou volně převoditelné mezi akcionáři společnosti. Převod akcií na jinou osobu je možný jen se souhlasem představenstva společnosti. -----

## X.

### Ostatní skutečnosti

Sloučení nemá žádný vliv na akcie dosavadních akcionářů v nástupnické společnosti. V daném případě se nestanoví postup podle § 100 odst. 1 písmeno e) zákona o přeměnách obchodních společností a družstev. -----

Práva dosavadních akcionářů v nástupnické společnosti zůstávají nezměněna a práva poskytovaná akcionářům na nástupnické společnosti zůstávají ve stejném rozsahu jako dosud.

Na zanikající společnosti nejsou žádné cenné papíry, ke kterým by se jejich majitelům stanovila jejich práva poskytnutá na nástupnické společnosti. -----

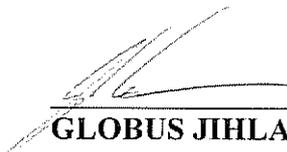
Nástupnická společnost má tříčlenou dozorčí radu. Stanovy nástupnické společnosti neurčují jedno místo pro osobu volenou zaměstnanci společnosti. Z tohoto důvodu na toto nedopadá ustanovení § 100 odst. 1) písmeno f) zákona o přeměnách obchodních společností a družstev. -----

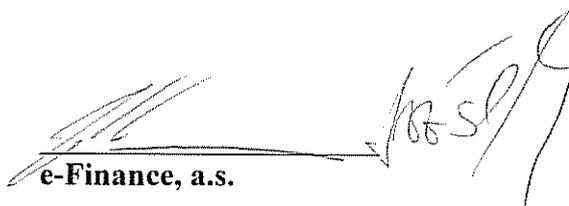
## XI.

### Závěrečná ustanovení

Další práva a povinnosti tímto projektem neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona o přeměnách obchodních společností a družstev. -----

V Brně, dne 27.04.2016

  
GLOBUS JIHLAVA, a.s.

  
e-Finance, a.s.

#### *Přílohy:*

konečné účetní závěrky zúčastněných společností  
zahajovací rozvaha nástupnické společnosti  
znalecký posudek

# Specifikace nemovitých věcí

k projektu přeměny - projektu fúze ve formě sloučení  
společností s ručením omezeným a akciové společnosti podle ustanovení zákona č.  
125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev v platném znění, ze dne  
27.04.2016

## I.

### Popis zúčastněných společností a preambule

Zúčastněné společnosti: -----

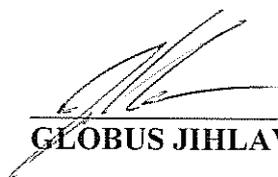
- společnost **GLOBUS JIHLAVA, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 29294169, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6465, tato společnost jako **zanikající společnost**, -----
- společnost **e-Finance, a.s.**, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ 26272504, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6363, tato společnost jako **nástupnická společnost**. -----

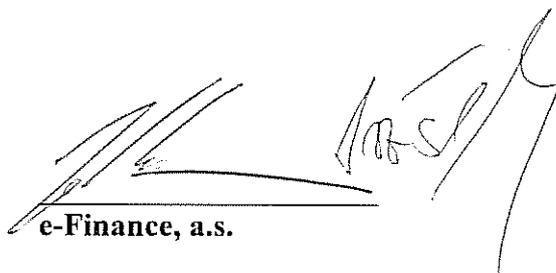
## II.

Nemovité věci, které jsou předmětem přechodu ze zanikající do nástupnické společnosti jsou následující:

- pozemek p.č. 3440 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. – 1683 – občanská vybavenost, stojící na pozemku p.č. 3440,
  - pozemek p.č. 3446/1 ostatní plocha – manipulační plocha, a
  - pozemek p.č. 3447/2 ostatní plocha – manipulační plocha,
- to vše zapsané na listu vlastnictví číslo 5245 pro k.ú. a obec Jihlava.

V Brně, dne 27.04.2016

  
GLOBUS JIHLAVA, a.s.

  
e-Finance, a.s.



# ROZVAHA

## v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015

(V celých tisících Kč)

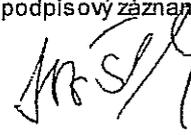
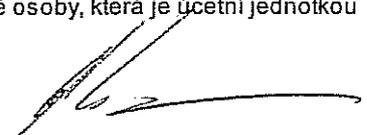
Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234  
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+31+63)	001	256176	-4044	252132	217121
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	58739	-3965	54774	61453
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	9925	-3965	5960	14257
B.II.1.	Pozemky	014	55	0	55	1888
2.	Stavby	015	95	-4	91	4723
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	138	-138	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	80	0	80	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	9557	-3823	5734	7646
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	48814	0	48814	47196
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	48813	0	48813	47195
3.	Ostatní dlouhodobě cenné papíry a podíly	026	1	0	1	1
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	124656	-79	124577	91507
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	25288	0	25288	277
5.	Zboží	037	25288	0	25288	277
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	71027	-79	70948	82492
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	64269	0	64269	77776
4.	Pohledávky za společníky	043	1965	0	1965	0
7.	Jiné pohledávky	046	4793	-79	4714	4716
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	11924	0	11924	2750
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	11431	0	11431	2305
6.	Stát - daňové pohledávky	054	74	0	74	249
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	419	0	419	196
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	16417	0	16417	5988
C.IV.1.	Peníze	059	50	0	50	299
2.	Účty v bankách	060	16367	0	16367	5689
D.I.	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	72781	0	72781	64161
D.I.1.	Náklady příštích období	064	71850	0	71850	64161
3.	Příjmy příštích období	066	931	0	931	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.68+89+122)	067	252132	217121
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+80+83+87+88)	068	29723	30811
A.I.	Základní kapitál (ř.70 až 72)	069	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	070	2000	2000
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 79)	073	26872	26680
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	26872	26680
A.III.	Fondy ze zisku (ř.81+82)	080	171	171
A.III.1.	Rezervní fond	081	171	171
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.84 až 86)	083	273	1304
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	273	1304
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	407	656
B.	Cizí zdroje (ř.90+95+106+118)	089	222376	185908
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.96 až 105)	095	220552	181636
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097	0	1400
6.	Výdané dluhopisy	101	220552	180236
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.107 až 117)	106	1824	4011
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	712	397
4.	Závazky ke společníkům	110	19	13
5.	Závazky k zaměstnancům	111	231	301
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	67	67
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	265	73
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	30	690
10.	Dohadné účty pasivní	116	19	35
11.	Jiné závazky	117	481	2435
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.119 až 121)	118	0	261
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	0	261
C.I.	Časové rozlišení (ř.123+124)	122	33	402
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	26	402
2.	Výnosy příštích období	124	7	0

Sestaveno dne: 15.4.2016		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
		 	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Poznámka	
a.s.			

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015  
(V celých tisících Kč)

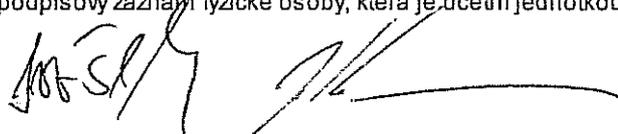
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234  
60200 Brno

Rok	Měsíc	IČ
2015	1 2	2 6 2 7 2 5 0 4

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	001	780	2169
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	277	838
+	Obchodní marže (ř.1-2)	003	503	1331
II.	Výkony (ř.5+6+7)	004	15308	7996
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	15308	7996
B.	Výkonová spotřeba (ř.9+10)	008	11918	8634
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	282	186
2.	Služby	010	11636	8448
+	Přidaná hodnota (ř.3+4-8)	011	3893	693
C.	Osobní náklady (ř.13 až 16)	012	3040	2087
C.1.	Mzdové náklady	013	2445	1571
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	554	462
4.	Sociální náklady	016	41	54
D.	Daně a poplatky	017	1217	145
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	1915	2214
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř.20+21)	019	8400	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	8400	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř.23+24)	022	5236	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	5236	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	-34	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	73	25
H.	Ostatní provozní náklady	027	223	260
*	Provozní výsledek hospodaření (ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29))	030	769	-3988

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
X.	Výnosové úroky	042	8790	7054
N.	Nákladové úroky	043	8974	8395
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	49	176
O.	Ostatní finanční náklady	045	83	145
*	Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-	048	-218	-1310
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř.50+51)	049	144	170
Q.1.	splátná	050	144	170
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř.30+48-49)	052	407	-5468
XIII.	Mimořádné výnosy	053	0	6000
R.	Mimořádné náklady	054	0	-124
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř.53-54-55)	058	0	6124
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.52+58-59)	060	407	656
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř.30+48+53-54)	061	551	826

Sestaveno dne: 15.4.2016		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
		
Právní forma účetní jednotky a. s.	Předmět podnikání	Poznámka



Příloha k přiznání k dani  
z příjmů právnických osob

## ROZVAHA v plném rozsahu

Název účetní jednotky

e-Finance, a.s.

ke dni

01.01.2016

(V celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2016	0 1	2 6 2 7 2 5 0 4

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Bratislavská 234  
60200 Brno

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.2+3+31+63)	001	292018	-5452	286566	0
B.	Dlouhodobý majetek (ř.4+13+23)	003	94147	-5373	88774	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)	013	45333	-5373	39960	0
B.II.1.	Pozemky	014	12145	0	12145	0
2.	Stavby	015	23413	-1412	22001	0
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	138	-138	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	80	0	80	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	9557	-3823	5734	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.24 až 30)	023	48814	0	48814	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024	48813	0	48813	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	1	0	1	0
C.	Oběžná aktiva (ř.32+39+48+58)	031	125086	-79	125007	0
C.I.	Zásoby (ř.33 až 38)	032	25288	0	25288	0
5.	Zboží	037	25288	0	25288	0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (ř.40 až 47)	039	71027	-79	70948	0
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	64269	0	64269	0
4.	Pohledávky za společníky	043	1965	0	1965	0
7.	Jiné pohledávky	046	4793	-79	4714	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř.49 až 57)	048	12086	0	12086	0
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	11445	0	11445	0
6.	Stát - daňové pohledávky	054	113	0	113	0
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	469	0	469	0
8.	Dohadné účty aktivní	056	59	0	59	0
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř.59 až 62)	058	16685	0	16685	0
C.IV.1.	Peníze	059	73	0	73	0
2.	Účty v bankách	060	16612	0	16612	0
D.I.	Časové rozlišení (ř.64 až 66)	063	72785	0	72785	0
D.I.1.	Náklady příštích období	064	71854	0	71854	0
3.	Příjmy příštích období	066	931	0	931	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM (ř.68+89+122)	067	286566	0
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+80+83+87+88)	068	63476	0
A.I.	Základní kapitál (ř.70 až 72)	069	20730	0
A.I.1.	Základní kapitál	070	20730	0
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 79)	073	42650	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	6927	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	35723	0
A.III.	Fondy ze zisku (ř.81+82)	080	171	0
A.III.1.	Rezervní fond	081	171	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.84 až 86)	083	-75	0
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	680	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	085	-755	0
B.	Cizí zdroje (ř.90+95+106+118)	089	223057	0
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.96 až 105)	095	220552	0
6.	Vydané dluhopisy	101	220552	0
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.107 až 117)	106	2505	0
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	769	0
4.	Závazky ke společníkům	110	19	0
5.	Závazky k zaměstnancům	111	472	0
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	226	0
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	387	0
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	89	0
10.	Dohadné účty pasivní	116	60	0
11.	Jiné závazky	117	483	0
C.I.	Časové rozlišení (ř.123+124)	122	33	0
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	26	0
2.	Výnosy příštích období	124	7	0

Sestaveno dne: 22.4.2016		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.		Předmět podnikání	
		Poznámka	

# ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

GLOBUS JIHLAVA a.s.

Cejl 58/72

Brno

602 00

IČ

2 9 2 9 4 1 6 9

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.I.)	001	26 991	1 408	25 583	26 042
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003	26 557	1 408	25 149	25 431
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.8.)	004	0	0	0	0
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	0	0	0	0
3.	Software	007	0	0	0	0
4.	Ocenitelná práva	008	0	0	0	0
5.	Goodwill	009	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II. 1. až B.II.9.)	013	26 557	1 408	25 149	25 431
B. II. 1.	Pozemky	014	12 477	0	12 477	12 477
2.	Stavby	015	14 080	1 408	12 672	12 954
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	0	0	0	0
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	0	0	0	0
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	0	0	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	0	0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.)	023	0	0	0	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	024	0	0	0	0
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládaná osoba, podstatný vliv	027	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	0	0	0	0
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	031	430	0	430	607
C. I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.6.)	032	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál	033	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	0	0	0	0
3.	Výrobky	035	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036	0	0	0	0
5.	Zboží	037	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C. II. 1. až C. II.8.)	039	0	0	0	0
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky	043	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní	045	0	0	0	0
7.	Jiné pohledávky	046	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohledávka	047	0	0	0	0
C. III.	Krátkodobé pohledávky (součet C. III.1. až C. III.9.)	048	162	0	162	446
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	14	0	14	45
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky	052	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6.	Stát - daňové pohledávky	054	39	0	39	39
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	50	0	50	56
8.	Dohadné účty aktivní	056	59	0	59	59
9.	Jiné pohledávky	057	0	0	0	247
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (součet C. IV.1 až C. IV.4)	058	268	0	268	161
C. IV.1.	Peníze	059	23	0	23	9
2.	Účty v bankách	060	245	0	245	152
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	0	0	0	0
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0
D. I.	Časové rozlišení (D. I.1. + D. I.3.)	063	4	0	4	4
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	4	0	4	4
2.	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	066	0	0	0	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.I.)	067		
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V.1. + A.V.2.)	068	25 583	26 042
A. I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	069	24 902	23 693
A. I. 1.	Základní kapitál	070	18 730	18 730
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	18 730	18 730
3.	Změny základního kapitálu	072	0	0
A. II.	Kapitálové fondy (součet A. II.1 až A. II.5)	073	0	0
A. II. 1.	Ážio	074	6 927	5 459
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	6 927	5 459
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	077	0	0
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	078	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	079	0	0
A. III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	080	0	0
A. III. 1.	Rezervní fond	081	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	082	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. + A.IV.2.)	083	0	0
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	-496	72
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	085	0	72
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	086	-496	0
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-	087	0	0
A. V. 2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku -/-	088	-259	-568
B.	Cizí zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	089	0	0
B. I.	Rezervy (součet B.I.1. až B.I.4.)	090	681	2 349
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	091	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	092	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmů	093	0	0
4.	Ostatní rezervy	094	0	0
B. II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II. 1. až B.II.10.)	095	0	0
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	096	0	1 903
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	098	0	0
4.	Závazky ke společníkům	099	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	100	0	0
6.	Vydané dluhopisy	101	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	102	0	0
8.	Dohadné účty pasivní	103	0	0
9.	Jiné závazky	104	0	0
10.	Odložený daňový závazek	105	0	0
			0	1 903

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1. až B.III.11.)	106	681	446
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	107	57	20
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	108	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	109	0	0
4.	Závazky ke společníkům	110	0	0
5.	Závazky k zaměstnancům	111	241	147
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	159	95
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	122	83
8.	Krátkodobě přijaté zálohy	114	59	59
9.	Vydané dluhopisy	115	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	116	41	40
11.	Jiné závazky	117	2	2
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1. až B.IV.3.)	118	0	0
B.IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	0	0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121	0	0
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1 + C.I.2.)	122	0	0
C. I. 1.	Výdaje příštích období	123	0	0
2.	Výnosy příštích období	124	0	0

Sestaveno dne: 1.2.2016

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: nájem nebytových prostor

Podpisový záznam:

Jan Pelán - předseda představenstva

Dr. Jiří Blabla - místopředseda představenstva

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015

(v celých tisících Kč)

IČ
2 9 2 9 4 1 6 9

Název a sídlo účetní jednotky

GLOBUS JIHLAVA a.s.

Cejl 58/72

Brno

602 00

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	0	0
+	Obchodní marže (I. - A.)	03	0	0
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	04	0	0
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	4 476	4 558
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	4 476	4 558
3.	Aktivace	07	0	0
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	08	0	0
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	1 144	1 361
2.	Služby	10	844	842
+	Přidaná hodnota (I. - A. + II. - B.)	11	300	519
C.	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	12	3 332	3 197
C. 1.	Mzdové náklady	13	3 642	3 496
2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	14	2 675	2 564
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	0	0
4.	Sociální náklady	16	909	872
D.	Daně a poplatky	17	58	60
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	26	26
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (III.1. + III.2.)	19	282	282
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	0	0
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodob. majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	22	0	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	0	0
2.	Prodaný materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	0	0
H.	Ostatní provozní náklady	27	20	24
V.	Převod provozních výnosů	28	88	107
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+). až V.)	30	0	0
			-686	-690

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	33	0	0
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	0	0
N.	Nákladové úroky	43	0	0
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	0	0
XII.	Převod finančních výnosů	46	8	10
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	48	0	0
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	-8	-10
Q. 1.	- splatná	50	-435	-132
2.	- odložená	51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	-435	-132
XIII.	Mimořádné výnosy	53	-259	-568
R.	Mimořádné náklady	54	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1 + S.2)	55	0	0
S. 1.	- splatná	56	0	0
2.	- odložená	57	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	58	0	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T)	60	0	0
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	61	-259	-568
			-694	-700

Sestaveno dne: 1.2.2016

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: nájem nebytových prostor

Podpisový záznam:

Jan Pelán - předseda představenstva

Dr. Jiří Blabla - místopředseda představenstva

## ZNALECKÝ POSUDEK

### č. ZU 4453-087/2016

ocenění jmění společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s., IČ 292 94 169, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spisová značka: B 6465, vedená u Krajského soudu v Brně, která jako společnost zanikající v důsledku fúze sloučením se společností e-Finance, a.s., IČ 262 72 504 se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spisová značka: B 3663, vedená u Krajského soudu v Brně, v pozici společnosti nástupnické, zanikne.

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

**Účel posudku :** v souladu s §73 zák.č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů

**Zvláštní požadavky :** nejsou

**Datum místního šetření :** 28.02.2016

**Datum, ke kterému je posudek proveden :** 31.12.2015

**Použitý předpis :** Ocenění je provedeno dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění, pro účely zák.č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev a pro účely zák.č.240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění.

**Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení dle §22 odst.1 zákona č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících :**

Doc.Ing.Pavel Legát, CSc.,  
znalec pro oceňování podniků

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

**Posudek obsahuje :** 57 stran, vč. strany titulní a příloh

**Počet vyhotovení, číslo:** tři/ 1

**V Brně, dne :** 25.04.2016



## OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY OCENĚNÍ

Znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Znalec při zpracování tohoto znaleckého posudku vychází z vlastních databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti všech podkladů předložených objednatelem. Znalec tudíž neodpovídá zejména za:
  - 1.1. Pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým i nemovitým věcem.
  - 1.2. Pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedené tržní ocenění.
2. Znalec při zpracování tohoto znaleckého posudku vychází z toho, že informace získané z podkladů předložených objednatelem a/nebo oceňovaným subjektem jsou věrohodné, pravdivé a správné, a nejsou tudíž ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti a úplnosti. Předmětem tohoto znaleckého posudku nebylo provedení auditu účetních závěrek oceňovaného subjektu ani částí těchto účetních závěrek.
3. Znalec zpracovává tento znalecký posudek v souladu s platnou legislativou s přihlédnutím k podmínkám na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny legislativní a tržní situace, ke kterým může dojít po předání tohoto znaleckého posudku.
4. Hodnota stanovená v tomto znaleckém posudku respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době oceňování.
5. Hodnoty stanovené v podaném znaleckém posudku jsou určeny pouze pro jeho objednatele a jsou platné pouze pro uvedený účel. Znalec nenese odpovědnost za použití těchto údajů jinou osobou případně pro jiný účel.
6. Znalec nepodnikal žádná šetření minulých ani současných způsobů použití předmětného majetku a v případě ocenění nemovitostí ani sousedních pozemků za účelem stanovení kontaminace. Hodnota je stanovena za předpokladu, že žádná kontaminace předmětného majetku ani jeho okolí neexistuje (pokud ve znaleckém posudku není uvedeno jinak).
7. Znalec zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto znaleckého posudku dozvěděl.

## OSVĚDČENÍ

My, dále podepsaní, tímto osvědčujeme, že:

1. při zpracování tohoto posudku jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné. Veškeré použité doklady byly doloženy vlastníkem nebo objednavatelem tohoto posudku,
2. při zpracování tohoto posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení hodnoty podniku, tak, jak jsou uvedeny dále,
3. tento posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty,
4. naše odměna nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách, a že nejsme a nebudeme nijak zainteresováni na podnikání, které je předmětem tohoto znaleckého posudku.

*Znalec jako zpracovatel tohoto znaleckého posudku vychází z přesvědčení, že informace získané z podkladů předložených objednatelem a ze sdělení objednatelem oprávněných osob, které mu byly poskytnuty pro zpracování ocenění tímto znaleckým posudkem, jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.*

*Znalec neodpovídá za eventuální vady posudku, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích, předaných mu ke zpracování objednatelem (zejména jejich nepravdivost či neúplnost).*

*Objednatel převzetím vyhotoveného znaleckého posudku prohlašuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkráceny žádné skutečnosti, které by znalce mohly uvést v omyl při zpracování znaleckého posudku a že se způsobem zpracování a s výsledky znaleckého posudku po předchozí konzultaci se znalcem souhlasí.*

### *Upozornění:*

*Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem 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.*

*Znalecký posudek lze využít výhradně k tomu účelu, ke němuž byl zpracován.*

# 1. Úvod

## 1.1. Zadání znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován na základě usnesení Krajského soudu v Brně o jmenování znalce č.j. 35 Nc 6023/2016-6, ze dne 07.04.2016, jímž tento soud jmenuje právnickou osobu ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., IČ 25577298, se sídlem 635 00 Brno, Foltýnova 1027/16 znalcem pro vypracování znaleckého posudku pro ocenění jmění společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s., IČ: 292 94 169, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spisová značka: B 6465 vedená u Krajského soudu v Brně, která v důsledku fúze sloučením se společností e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504 se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spisová značka: B 3663 vedená u Krajského soudu v Brně, v pozici společnosti nástupnické, zanikne. Ocenění jmění se provádí v souladu s §73 zákona číslo 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

## 1.2. Datum ocenění

Datem ocenění je 31. prosince 2015.

## 1.3. Základ hodnoty

Povinnost nechat ocenit jmění zanikající společnosti posudkem znalce ke dni zpracování konečné účetní závěrky zanikající společnosti (tj. ke dni předcházejícímu rozhodný den fúze), dochází-li ke zvýšení základního kapitálu nástupnické společnosti ze jmění zanikající společnosti, stanovuje § 73 odst. 1 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (dále také „Zákon o přeměnách“).

Podle § 75 odst. 1 písm. e) Zákona o přeměnách, v posudku znalec mimo jiné uvede údaj o tom, zda částka, na kterou se jmění zanikající společnosti oceňuje, odpovídá alespoň částce zvýšení základního kapitálu, jež připadá na společníky dané zanikající společnosti podle § 73 odst. 1 Zákona o přeměnách.

Zákon o přeměnách nedefinuje, jakou kategorii hodnoty má pro ocenění jmění zanikající společnosti znalec použít. Z oceňovatelské praxe je však zřejmé, že uzanci pro kategorii hodnoty pro oceňování pro účely obchodního zákoníku a Zákona o přeměnách, se stala *tržní hodnota*. Definice tržní hodnoty je uvedena například v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS). Podle nich se tržní hodnotou rozumí „...*odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislymi partnery po náležitém marketingu, při jejímž uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.*“ Tržní hodnota podle Mezinárodních oceňovacích standardů dále vychází z konceptu *Highest and Best Use Of Property* (nejlepší možné využití majetku). Jedná se o „*nejpravděpodobnější využití majetku, které je fyzicky možné, náležitě oprávněné, právně dovolené, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.*“

Z dikce Zákona o přeměnách je patrné, že se hodnota jmění oceňované společnosti stanovuje na úrovni čistého obchodního majetku. V mezinárodní terminologii se pak namísto čistého obchodního majetku používá termín vlastní kapitál. Pro účely tohoto posudku bude považována tržní hodnota čistého obchodního majetku za veličinu totožnou s tržní hodnotou vlastního kapitálu.

## 1.4. Rozsah ocenění

Rozsah práce při ocenění majetku vychází ze zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnicích, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MSp ČR č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnicích, ve znění pozdějších předpisů.

V rámci ocenění jsme vycházeli zejména z následujících skutečností:

- historické výsledky hospodaření,
- hodnota majetku k datu ocenění,
- obecné ekonomické vyhlídky,

- specifické podmínky podnikání,
- předpokládaný objem výnosů a nákladů z činnosti společnosti.

Ocenění je provedeno především na základě podkladů a informací získaných od objednavatele a oceňovaného subjektu a dále z veřejných zdrojů. Výčet použitých podkladů je uveden v bodu 2.

## 1.5. Poznámky

Výpočty obsažené v tomto posudku byly zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel. Případné rozdíly – zejména například v součtových buňkách tabulek – jsou způsobeny zaokrouhlováním.

U tabulek či grafů, u nichž není uveden zdroj informací, byly tímto zdrojem účetní závěrky společnosti, či vlastní výpočty znalce, nevyplyvá-li z textu jinak.

Korunové údaje v tabulkách obsažených v tomto posudku jsou vyjádřeny v tisících Kč, není-li výslovně uvedeno jinak.

## 2. Podklady a použitá literatura

### 2.1. Podklady předané objednatelem a/nebo oceňovaným subjektem

Účetní výkazy společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. k datu 31.12.2015.

Znalecký posudek číslo ZU 4382-016/2016, podaný znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. včetně jeho příloh, jimiž jsou:

*Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5245 ze dne 10.08.2015.*

*Snímek katastrální mapy ze dne 22.01.2016.*

*Mapa oblasti.*

*Fotodokumentace nemovitého majetku.*

### 2.2. Veřejné informační zdroje

- <http://ifirmy.cz/firma/009349-moravska-zemedelska-akciová-společnost>
- [origin.www.gpoaccess.gov/eop](http://origin.www.gpoaccess.gov/eop)
- [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com)
- [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)
- [www.mpo.cz](http://www.mpo.cz)
- [www.treasury.gov](http://www.treasury.gov)

### 2.3. Použitá literatura

- [1] Damodaran, A.: *Damodaran on Valuation – Security Analysis for Investment and Corporate Finance*. 2nd edition. John Wiley & Sons, Inc. New Jersey 2006,
- [2] International Valuation Standards Committee: *International Valuation Standards*. 8th edition. London 2007,
- [3] Kislíngrová, E.: *Oceňování podniku*. 2. vydání. C. H. Beck. Praha 2001,
- [4] Mařík, M. a kol.: *Metody oceňování podniku – Proces ocenění - základní metody a postupy*, 2. vydání. Ekopress, s.r.o. Praha 2007,
- [5] Mařík, M., Maříková, P.: *Diskontní míra pro výnosové oceňování podniku*. 1. vydání. Vysoká škola ekonomická v Praze, nakladatelství Oeconomica. Praha 2007,

- [6] Mařík, M., Maříková, P.: Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku. 1. vydání. Ekopress, s.r.o. Praha 2007.

### 3. Základní pojmy a metody oceňování

#### 3.1. Základní pojmy

**Cena** je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Vzhledem k finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

**Trh** je systém (místo), kde se se zbožím a službami obchoduje mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu bez zbytečných omezení.

**Hodnota** je ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Hodnota by měla být výsledkem střetu nabídek kupujícího a prodávajícího. Protože tato podmínka není splněna, je prováděno ocenění. Výsledkem je potom stanovení tržní hodnoty podniku, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální koupi.

**Tržní hodnota** je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery při náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Hodnota podniku proto není totožná s cenou, jak je tomu často (ne vždy!) obvyklé u jiného zboží. Podnik jako zboží se vyznačuje specifiky:

- 1) vzácností, vynucující si nahrazení působení trhu individuálním jednáním o podmínkách směny,
- 2) nízkou mírou organizovanosti trhu. Nedochozí k soustředování nabídky a poptávky, objektivně existuje nedostatečná konkurence,
- 3) jedinečností podniku.

Tržní hodnotou rozumíme v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVOFA (**The European Group of Valuers of Fixed Assets**) finanční částku, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího, a znají všechna relevantní fakta o jmění.

**Obchodní závod/podnik** je nejčastěji chápán jako soubor hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání.

Patří k němu tedy i práva, věci a nejobecněji všechny majetkové hodnoty sloužící podnikání. Důležité je uvědomění si skutečnosti, že podnik není jen souhrnem věcných výrobních faktorů, tzn. např. strojů, budov a zásob. Součástí podniku jsou i nehmotná práva (např. licence, značky), dále jeho pověst založená na dosavadní existenci, výsledcích a činnosti (goodwill), a dále (někdy zejména) lidský potenciál daný sestavou a kvalifikací pracovníků a managementu podniku.

**Čistý obchodní majetek** je obchodní majetek očištěný o závazky vzniklé v souvislosti s podnikáním, u právnické osoby pak o veškeré závazky. Obchodním majetkem rozumíme souhrn všech majetkových hodnot, patřících podnikateli a sloužících nebo určených k podnikání, u právnické osoby jde pak o majetek veškerý. Jde tedy o věci, pohledávky, a jiné penězi ocenitelné hodnoty.

**Likvidační hodnota** je množství peněz, které můžeme získat prodejem jednotlivých částí podniku. Zároveň tvoří i dolní hranici hodnoty podniku při majetkovém ocenění. Nebývá snadné ji určit. Konkrétní výnos z prodeje závisí totiž na mnoha nesnadno odhadnutelných okolnostech.

### 3.2. Metody oceňování

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

#### 3.2.1. 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).

#### 3.2.2. 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.

#### 3.2.3. 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:
  - o Účetní hodnota vlastního kapitálu na principu historických cen či
  - o 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 hodnota ovlivňuje zejména rychlost a intenzita likvidace a také to, zda likvidace probíhá pod vnějším tlakem především věřitelů.

## 4. Makroekonomická analýza České republiky

### 4.1. Shrnutí základních ekonomických údajů

Ukazatel		2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Ukazatele reálné ekonomiky</b>							
HDP	mld. Kč, b. c.	3 953,7	4 022,4	4 047,7	4 077,1	4 260,9	n.d.
HDP na 1 obyvatele	Kč/obyv., b. c.	375 921	383 208	385 152	387 900	404 843	n.d.
HDP na 1 obyvatele v PPS	PPS/obyv., b. c.	20 564	21 581	21 805	21 871	22 935	n.d.
Vývoz zboží a služeb	%, r/r, reálné	15,0	9,3	4,0	0,1	8,8	n.d.
Dovoz zboží a služeb	%, r/r, reálné	15,0	6,7	2,4	0,2	9,8	n.d.
Domácí realizovaná poptávka	%, r/r, reálné	1,0	-0,2	-1,9	0,1	1,6	n.d.
Deflátor HDP	%, r/r	-1,5	-0,2	1,4	1,4	2,5	n.d.
Hrubý disponibilní důchod	mld. Kč, b. c.	3 625,9	3 676,7	3 758,5	3 794,8	3 890,2	n.d.
Míra hrubých národních úspor	%	24,0	24,5	26,0	25,4	25,5	n.d.
Souhrnná produktivita práce	%, r/r	3,2	2,1	-0,9	-0,6	1,3	n.d.
Průmysl – tržby	%, r/r, b.c.	9,5	7,6	1,7	1,5	8,9	2,5
Stavební produkce – tržby	%, r/r, reálné	-7,4	-3,6	-7,6	-6,7	4,3	5,5
Služby – tržby	%, r/r, reálné	-1,4	-1,9	-0,4	-0,2	1,0	2,6
Zemědělství – tržby	%, r/r, reálné	6,4	8,2	3,1	-2,1	11,0	7,6
Obecná míra nezaměstnanosti	%, průměr	7,3	6,7	7,0	7,0	6,1	5,0
Průměrná hrubá nominální mzda <sup>1)</sup>	%, r/r	2,2	2,5	2,5	-0,1	2,3	n.d.
Průměrné reálné mzdy <sup>1)</sup>	%, r/r	0,7	0,6	-0,8	-1,5	1,9	n.d.
Míra inflace	%, r/r, průměr	1,5	1,9	3,3	1,4	0,4	0,3
Ceny průmyslových výrobců	%, r/r, průměr	1,2	5,6	2,1	0,8	-0,8	-3,2
Ceny stavebních prací	%, r/r, průměr	-0,2	-0,5	-0,7	-1,1	0,5	1,2
Ceny tržních služeb	%, r/r, průměr	-1,2	0,9	-0,6	-1,5	0,3	0,0
Ceny zemědělských výrobců	%, r/r, průměr	7,9	21,2	3,8	4,5	-3,8	-6,0
Ceny vývozu zboží	%, r/r, průměr	-1,0	1,7	2,9	1,2	3,5	-1,7
Ceny dovozu zboží	%, r/r, průměr	2,0	4,3	4,2	-0,2	1,9	-1,9
<b>Měnové ukazatele</b>							
CZK/EUR	Průměr	25,290	24,586	25,143	25,974	27,533	27,283
CZK/USD	Průměr	19,111	17,688	19,583	19,565	20,746	24,600
<b>Fiskální ukazatele</b>							
Státní dluh	mld. Kč	1 344,1	1 499,4	1 667,6	1 683,3	1 663,7	n.d.
Státní dluh/HDP	%	34,0	37,3	41,2	41,3	39,0	n.d.

Vysvětlivky: b.c. = běžné ceny

r/r = meziroční změna

\* = stav ke konci období

<sup>1)</sup> = na přepočtené počty, celé národní hospodářství

Zdroj: www.czso.cz

Níže uvedená analýza byla zveřejněna v rámci dokumentu *Makroekonomická predikce České republiky* vydaného Ministerstvem financí České republiky v říjnu 2015 (uzávěrka datových zdrojů byla k 12.10.2015).

## 4.2. Makroekonomická predikce

Dynamický růst české ekonomiky pokračuje. Reálný HDP se ve 2. čtvrtletí 2015 mezičtvrtletně zvýšil o 1,1 %. Meziroční růst dosáhl 4,6 %, což bylo nejvíce od 4. čtvrtletí 2007.

Reálná hrubá přidaná hodnota ve 2. čtvrtletí 2015 mezičtvrtletně vzrostla o 0,9 %. Zvýšila se ve všech odvětvích ekonomiky, přičemž největší příspěvek byl zaznamenán ve zpracovatelském průmyslu.

Ekonomický růst zůstává tažen výhradně domácí poptávkou. Nejdynamičtější položkou užití je tvorba hrubého fixního kapitálu, kde se snaha o maximální využití fondů EU projevila silným meziročním růstem o 7,4 %. Vedle toho v podmínkách nízké inflace a zlepšování situace na trhu práce akceleruje spotřeba domácností, a ani růst spotřeby vlády není zanedbatelný. V zahraničním obchodu se navzájem kompenzuje růst ekonomik hlavních obchodních partnerů ČR se zvýšenými dovozy, danými růstem domácí poptávky a vysokou dovozní náročností českého exportu.

I další základní makroekonomické indikátory potvrzují příznivý stav české ekonomiky. Velmi nízká inflace je převážně dána hlubokým poklesem cen minerálních paliv a obecně nízkou inflací v globálním měřítku. Na trhu práce se dobrá kondice ekonomiky odráží v dynamicky rostoucí zaměstnanosti a klesající nezaměstnanosti. Pozitivní je též zvýšení přebytku běžného účtu platební bilance ve 2. čtvrtletí 2015.

Mnohé z příčin robustního růstu české ekonomiky však lze označit jako jednorázové faktory, jejichž působení je omezeno pouze na letošní rok. Jde zejména o čerpání prostředků z fondů EU z programového období 2007–2013, které je možné využít pouze do konce roku 2015. Dalším pozitivním faktorem je fiskální stimulace (která z části souvisí s čerpáním z fondů EU), jejíž rozsah odhaduje Ministerstvo financí ČR okolo 0,8 % HDP. Rovněž tak pozitivní nabídkový šok v podobě propadu světových cen ropy považuje Ministerstvo financí ČR za časově limitovaný.

Silný růst ekonomiky ve 2. čtvrtletí a pozitivní vyhlídky na zbývající část roku vedou k dalšímu zvýšení predikce reálného růstu HDP pro rok 2015 z 3,9 % na 4,5 %.

V roce 2016 by měly uvedené jednorázové faktory odeznít. Ukončení financování projektů z minulého programového období a pomalejší náběh čerpání z nové finanční perspektivy 2014–2020 zmírní růst investic. Fiskální politika by měla být restriktivní, orientovaná na snižování deficitu vládního sektoru. Světové ceny paliv by sice měly zůstat na nízké úrovni, v meziročním srovnání však již lze očekávat jejich mírné zvýšení. Ekonomický růst v roce 2016 by tak měl odrážet normální podmínky a možnosti české ekonomiky.

Očekávaný dobrý stav ekonomiky přesto vede ke zvýšení predikce růstu reálného HDP pro rok 2016 z 2,5 % na 2,7 %.

Lepší reálný vývoj hospodářství se však zřejmě neprojeví v úrovni nominálního HDP. Dochází totiž ke snížení predikce spotřebitelské inflace pro roky 2015 a 2016. Vedle toho se nově projevuje stagnace až zhoršení směnných relací v zahraničním obchodu. Dovozní ceny nepalivových komodit pravděpodobně v důsledku opožděné reakce na znehodnocení české měny rostou, a vývozní ceny klesají. To se odrazí v nižším růstu deflátoru HDP, nominálního HDP a mohlo by ovlivnit i ziskovost firem. Nicméně predikce vývoje nejdůležitějších daňových základů, tj. nominálního objemu mezd a platů a nominální spotřeby domácností se mění jen minimálně.

Pro světový obchod a vývoj na finančních trzích to jsou nejen nejistoty spjaté s měnovou politikou v USA (načasování zvyšování měnově-politických sazeb a dopad na rozvíjející se ekonomiky), ale zejména zpomalování čínské ekonomiky a obavy z dalšího pokračování tohoto jevu. Pro ČR by ale tento faktor neměl být zásadní, a to navzdory tomu, že je propojení české a čínské ekonomiky kvůli jejich zapojení do globálních dodavatelských řetězců vyšší, než napovídají data o vzájemném zahraničním obchodu.

Dalším nepříznivým faktorem jsou geopolitická rizika. Nestabilita na Blízkém východě a v severní Africe může ovlivnit vývoj na trzích s ropou a zemním plynem, ve směru poklesu cen by ale mohl působit návrat íránské ropy na světové trhy.

Eskalace konfliktů v této oblasti navíc vyvolala vážnou migrační krizi, jejíž ekonomický dopad na jednotlivé státy EU zatím není možné odhadnout. S ohledem na nízký počet žadatelů o azyl v ČR by ale přímé dopady na českou ekonomiku měly být zanedbatelné.

Vzhledem ke struktuře ekonomiky ČR a silné obchodní provázanosti s Německem je negativním rizikem také další vývoj v kauze týkající se výše emisí některých dieselových motorů ve vozech koncernu Volkswagen. Zatím však Ministerstvo financí ČR nepočítá s tím, že by byl dopad na ČR z makroekonomického hlediska příliš významný.

Rizikem pro českou ekonomiku by v neposlední řadě mohlo být přetrvávání výraznějších tlaků na zhodnocení kurzu koruny pod hranici 27 CZK/EUR. ČNB však vůči těmto tendencím může na devizovém trhu v zásadě neomezeně intervenovat, navíc je zatím výše devizových rezerv v poměru k HDP na nízké úrovni.

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
							<i>Aktuální predikce</i>	
Hrubý domácí produkt	<i>mln. Kč</i>	3 954	4 023	4 042	4 077	4 261	4 482	4 642
Hrubý domácí produkt	<i>růst v % s.c.</i>	2,3	2,0	-0,9	-0,5	2,0	4,5	2,7
Spotřeba domácností	<i>růst v % s.c.</i>	1,0	0,3	-1,5	0,7	1,5	2,9	2,5
Spotřeba vlády	<i>růst v % s.c.</i>	0,4	-3,0	-1,8	2,3	1,8	2,2	2,0
Tvorba hrubého fixního kapitálu	<i>růst v % s.c.</i>	1,3	1,1	-3,2	-2,7	2,0	8,2	2,9
Příspěvek ZO k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	0,5	1,9	1,3	0,0	-0,2	-0,2	0,3
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	0,8	0,2	-0,2	-0,6	0,6	0,7	0,0
Deflátor HDP	<i>růst v %</i>	-1,5	-0,2	1,4	1,4	2,5	0,7	0,9
Průměrná míra inflace	<i>%</i>	1,5	1,9	3,3	1,4	0,4	0,4	1,1
Zaměstnanost (VŠPS)	<i>růst v %</i>	-1,0	0,4	0,4	1,0	0,8	1,3	0,3
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	<i>průměr v %</i>	7,3	6,7	7,0	7,0	6,1	5,2	4,9
Objem mezd a platů ( <i>dom. koncept</i> )	<i>růst v % b.c.</i>	0,6	2,2	2,5	0,4	1,9	4,2	4,3
Saldo běžného účtu	<i>% HDP</i>	-3,6	-2,1	-1,6	-0,5	0,6	0,7	0,2
Saldo vládního sektoru	<i>% HDP</i>	-4,4	-2,7	-4,0	-1,3	-1,9	-1,9	.
<b><u>Předpoklady:</u></b>								
Měnový kurz CZK/EUR		25,3	24,6	25,1	26,0	27,5	27,3	27,1
Dlouhodobé úrokové sazby	<i>% p.a.</i>	3,7	3,7	2,8	2,1	1,6	0,7	1,2
Ropa Brent	<i>USD/barel</i>	80	111	112	109	99	54	59
HDP eurozóny (EA12)	<i>růst v % s.c.</i>	2,0	1,7	-0,8	-0,3	0,8	1,4	1,6

Vysvětlivky: s.c.= stálé ceny, b.c.=běžné ceny

Zdroj: Makroekonomická predikce České republiky – říjen 2015 (str. 2)

### 4.3. Monitoring predikcí ostatních institucí

Ministerstvo financí ČR monitoruje makroekonomické predikce ostatních institucí zabývajících se předpovídáním budoucího vývoje české ekonomiky. Z veřejně přístupných datových zdrojů jsou průběžně sledovány prognózy 14 institucí, z čehož je 8 institucí tuzemských (ČNB, MPSV, domácí banky a investiční společnosti) a ostatní jsou zahraniční (Evropská komise, OECD, MMF aj.). Shrnutí předpovědí je uvedeno v následující tabulce:

		září 2015			říjen 2015
		<i>mín.</i>	<i>max.</i>	<i>konsenzus</i>	<i>predikce MF ČR</i>
Hrubý domácí produkt (2015)	<i>růst v % s.c.</i>	2,4	4,5	3,6	4,5
Hrubý domácí produkt (2016)	<i>růst v % s.c.</i>	2,4	3,0	2,6	2,7
Průměrná míra inflace (2015)	<i>%</i>	0,2	0,6	0,4	0,4
Průměrná míra inflace (2016)	<i>%</i>	1,2	1,9	1,6	1,1
Růst průměrné mzdy (2015)	<i>%</i>	2,5	3,4	3,0	3,4
Růst průměrné mzdy (2016)	<i>%</i>	3,6	4,3	3,9	4,1
Poměr salda BÚ k HDP (2015)	<i>%</i>	-0,1	1,7	0,9	0,7
Poměr salda BÚ k HDP (2016)	<i>%</i>	0,0	1,5	0,9	0,2

Vysvětlivky: s.c.= stálé ceny

Zdroj: Makroekonomická predikce České republiky – říjen 2015 (str. 57)

Pro rok 2015 očekávají sledované instituce ekonomický růst ve výši kolem 3,6 %. Dle predikce Ministerstva financí ČR, která již zohledňuje zrychlení české ekonomiky ve 2. čtvrtletí 2015, by se měl v roce 2015 reálný HDP zvýšit o 4,5 %. Pro rok 2016 počítají

instituce se zpomalením hospodářského růstu na 2,6 %, predikce Ministerstva financí ČR je s jejich názorem v souladu.

Průměrná míra inflace by podle odhadu institucí měla v letech 2015 a 2016 dosáhnout 0,4 %, resp. 1,6 %. Ministerstvo financí ČR pro rok 2016 počítá s mírně nižší mírou inflace.

Nominální průměrná mzda by se dle prognóz sledovaných institucí měla v roce 2015 zvýšit o 3,0 %, v roce následujícím pak o 3,9 %. Dle predikce Ministerstva financí ČR by měl být růst průměrné mzdy mírně vyšší a činit 3,4 % v roce 2015 a 4,1 % v roce následujícím.

Běžný účet platební bilance by dle názoru sledovaných institucí měl v letech 2015 a 2016 dosáhnout mírného přebytku ve výši 0,9 % HDP. Predikce Ministerstva financí ČR počítá s nepatrně nižším přebytkem, a to ve výši 0,7 % HDP v roce 2015 a 0,2 % HDP v roce následujícím.

## A. NÁLEZ

### 5. Popis předmětu ocenění a základní údaje o oceňované společnosti

#### 5.1. Předmět ocenění

Jak vyplývá ze zadání znaleckého posudku (blíže viz bod 1.1.), je předmětem ocenění jmění společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s., IČ: 292 94 169, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, spisová značka: B 6465 vedená u Krajského soudu v Brně, která v důsledku fúze sloučením se společností e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504 se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno, spisová značka: B 3663 vedená u Krajského soudu v Brně, v pozici společnosti nástupnické, zanikne. Ocenění jmění se provádí v souladu s §73 zákona číslo 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

#### 5.2. Základní údaje o oceňované společnosti

##### 5.2.1. Identifikační údaje k datu ocenění

Základní informace o oceňované společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s., IČ 292 94 169, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno jsou uvedeny dále, výpis z obchodního rejstříku společnosti je v příloze tohoto znaleckého posudku.

**Datum zápisu:** 30. září 2011

**Spisová značka:** B 6465 vedená u Krajského soudu v Brně

**Obchodní firma:** GLOBUS JIHLAVA, a.s.

**Sídlo:** Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno

**Identifikační číslo:** 292 94 169

**Právní forma:** Akciová společnost

**Předmět podnikání:**

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

**Základní kapitál:** 18 730 250,- Kč

**Splaceno:** 100%

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

##### 5.2.2. Struktura společníků

Složení akcionářů společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. k datu ocenění 31.12.2015 není znalci známo. Pro plánování fúze sloučením je důležitou skutečností, že po datu ocenění (ke dni zpracování znaleckého posudku) má tato společnost jediného akcionáře, jímž je v kontextu plánované fúze nástupnická společnost e-Finance, a.s., IČ 262 72 504 (k transakci došlo v průběhu prvního čtvrtletí 2016).

### 5.2.3. Historie společnosti a podnikatelský program

Společnost GLOBUS JIHLAVA, a.s. vznikla 30. září 2011 jako výsledek procesu rozdělení společnosti RETOZ, a.s., se sídlem Brno, Cejl 72, čp. 58, PSČ 602 00, IČ: 607 55 300, a to odštěpením podle zákona č. 125/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o přeměnách obchodních společností a družstev, se založením nové společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. se sídlem Brno, Cejl 72, čp. 58, PSČ 602 00, IČ: 292 94 169.

Její činnost byla a je zaměřena na pronájem komerčních prostor ve vlastní nemovitosti. K datu ocenění byly hlavní součástí jejich aktiv nemovitostí, skládající se z pozemku parc.č.3440, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti s č.pop.1683/č.or.13 a pozemků parc.č. 3446/1, 3447/2, vše k.ú. Jihlava a vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245 pro k.ú. Jihlava, obec Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Jihlava.

Uvedený nemovitý majetek se nachází v širším centru města Jihlavy, kdy v okolí se nachází stavby občanské vybavenosti a bytové domy. Z hlediska komerčního využití se jedná o výhodnou polohu.

Jde o koncový stavební objekt v řadě s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažními, hlavní nosná konstrukce je tvořena ŽB montovaným skeletem, objekt je zastřešen plochou střechou, vytápění je ústřední plynové, kdy na každém podlaží jsou dva plynové kotle, objekt je napojen na kompletní inženýrské sítě a je přístupný z veřejné komunikace.

#### Dispoziční řešení:

- 1.PP: skladovací prostory, fitness, garáž, dílna, sociální zázemí, chodby, výtah
- 1.NP: obchodní prostory, sociální zázemí, vrátnice, hala, chodby, výtah
- 2.NP: kancelářské prostory, obchodní prostory, sociální zázemí, chodby, výtah
- 3.NP: kancelářské prostory, sociální zázemí, chodby, výtah
- 4.NP: kancelářské prostory, sociální zázemí, chodby, výtah

Objekt je průběžně udržován, v roce 2009 byla provedena nová střecha z asfaltových pásů, jednotlivé prostory jsou upravovány jednotlivými klienty.

Bližší popis uvedeného nemovitého majetku je uveden ve znaleckém posudku číslo ZU 4382-016/2016. Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsaným podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do I.oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-OOD a ze dne 05.02.2004, pod č.j.M-166/2004.

Kopie znaleckého posudku číslo ZU 4382-016/2016 tvoří přílohu tohoto znaleckého posudku.

Dále jen nemovitost **GLOBUS JIHLAVA**.

## 6. Strategická analýza

Strategická analýza je jednou z klíčových částí procesu oceňování sloužící k ověření výnosového potenciálu společnosti. Jejím cílem je, kromě kvalitativního a kvantitativního vymezení potenciálu oceňovaného subjektu, utvořit základní představu o splnění jedné ze základních podmínek použitelnosti výnosových metod oceňování, a to předpokladu neomezené doby trvání podniku (princip going concern). Strategická analýza tak mimo jiné přispívá k volbě oceňovací metody.

### 6.1. Vnitřní a vnější potenciál společnosti

Hlavní podnikatelskou činností společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. je správa a provozování výše uvedené nemovitosti **GLOBUS JIHLAVA**. Vzhledem k atraktivní poloze nemovitosti v centru města Jihlavy v návaznosti mimo jiné i na historické centrum města a jejímu relativně dobrému stavu je současná i budoucí využitelnost předmětné nemovitosti nesporná. Vzhledem k jedinečnosti nemovitosti lze uvažovat i o jiném než stávajícím komerčním využití.

Za podstatnou skutečnost lze považovat oživení realitního trhu v ČR v průběhu roku 2015 s očekáváním dalšího rozvoje nemovitostního trhu komerčních nemovitostí i v budoucnu.

### 6.2. Vazba základních ekonomických ukazatelů na strategickou analýzu

Strukturu jmění společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. lze s ohledem na budoucí využitelnost základní majetkové složky, nemovitosti **GLOBUS JIHLAVA**, pokládat ze dostatečně efektivní k naplnění očekávání budoucího pokračování její podnikatelské činnosti ve smyslu požadavků going-concern. To samé platí i pro samotné jmění této společnosti, které formou fúze sloučením má přejít na nástupnickou společnost e-Finance, a.s.

## 7. Analýza finančního zdraví společnosti (finanční analýza)

Hlavní náplní podnikatelské činnosti společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. je správa a provozování nemovitosti **GLOBUS JIHLAVA**.

K datu ocenění vykazuje společnost účetní hodnotu vlastního kapitálu ve výši 24.902 tisíc Kč, hodnota cizích zdrojů včetně časového rozlišení pasivního činí částku 681 tisíc Kč. Netto hodnota dlouhodobého majetku přitom činí částku 25.583 tisíc Kč. Dlouhodobý majetek je dostatečně kryt dlouhodobými vlastními zdroje což zaručuje stabilitu společnosti.

Strukturu jmění společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. lze s ohledem na budoucí využitelnost základní majetkové složky, nemovitosti **GLOBUS JIHLAVA**, pokládat ze dostatečně efektivní k naplnění očekávání budoucího pokračování její podnikatelské činnosti ve smyslu účelného využití jejího jmění, přecházejícího na nástupnickou společnost, je tedy dodržen požadavek na zajištění pokračující činnosti závodu (going-concern). To samé pak pochopitelně platí i pro samotné jmění této společnosti, které formou fúze sloučením má přejít na nástupnickou společnost e-Finance, a.s.

## B. POSUDEK

### 8. Použité metody ocenění

Ocenění společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. bylo provedeno (i) **metodou účetní hodnoty** (blíže viz kapitola 9) a (ii) **nákladovou metodou** na bázi nákladů na znovupořízení jednotlivých složek jmění v místě a čase (kapitola 10).

Metoda účetní hodnoty je jednou z majetkových metod ocenění a spočívá v odvození hodnoty závodu z účetní hodnoty jeho vlastního kapitálu. Tato metoda je oblíbená zejména pro svoji jednoduchost a průkaznost, na druhou stranu je její použitelnost pro stanovení tržní hodnoty závodu limitována například tím, že účetní předpisy pro některé majetkové položky vyžadují účtování na principu historických cen, které se mohou, i vlivem odpisové politiky společnosti, velmi výrazně odchylovat od jejich tržní hodnoty. Dalším omezujícím faktorem použitelnosti této metody je, oproti výnosovým metodám ocenění, fakt, že účetní hodnota nezachycuje některá (zejména nehmotná) aktiva jako vztahy se zákazníky, dobrá pověst, kvalifikovaný personál, apod.

Nákladová metoda (substanční) spočívající v ocenění jednotlivých složek jmění na bázi jejich cen obvyklých v místě a čase eliminuje výše uvedené nedostatky metody účetní (nedostatky vyplývající s využitím historických pořizovacích cen v účetnictví jsou markantní zejména u ocenění lukrativních nemovitostí, jejichž cena obvyklá je dána především působením realitního trhu, které účetnictví není schopno zachytit pokud nedojde k transakci s předmětnou nemovitostí). Substanční metoda je vhodná zejména k ocenění výrazných složek majetku, které jsou z nějakých důvodů začleňovány do většího podnikatelského celku.

## 9. Metoda účetní hodnoty

Pro ocenění společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. byla vedle metody substanční (kapitola 10) použita i metoda ocenění na základě analýzy majetku – konkrétně na bázi účetních historických cen. 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 nezřídka k odchýlkám od reality, což ve výsledku může negativně ovlivňovat její vypovídací schopnost.

Hodnota vychází z ocenění dle účetních zásad, na jejichž podkladě je sestavena rozvaha. Ta je pak chápána jako souhrnné ocenění závodu. Za hodnotu netto se považuje účetní hodnota vlastního kapitálu.

V rámci výpočtu netto hodnoty závodu se od účetní hodnoty aktiv odečte účetní hodnota závazků, tj. součet cizích zdrojů a časového rozlišení pasivního, viz následující tabulka s vybranými údaji účetních výkazů společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. k datu ocenění.

<i>Údaje v tisících Kč</i>			
Pozemky	12 477	Základní kapitál	18 730
Stavby	12 672	Vlastní kapitál	24 902
Oběžná aktiva	430	Cizí zdroje	681
Časové rozlišení	4	Časové rozlišení	
Aktiva celkem	<b>25 583</b>	Pasiva celkem	<b>25 583</b>

*Účetní výkazy k datu ocenění jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku*

Účetní hodnota vlastního kapitálu společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. tak činí 24.902 tisíc Kč.

**Hodnota vlastního kapitálu společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. stanovená metodou účetní hodnoty činí k datu ocenění činí 24.902 tisíc Kč.**

## 10. Metoda nákladová (substanční)

Pro účely nákladového ocenění vlastního kapitálu/jmění společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. byla v návaznosti na závěry analýzy společnosti použita metoda substanční na založená bázi stanovení nákladů na znovupořízení jednotlivých složek jmění a to v podobě cen obvyklých v místě a čase. Při aplikaci této metody lze v podstatě vycházet z účetní evidence oceňovaného subjektu, v níž cenou obvyklou, vyjadřující náklady na znovupořízení majetku v místě a čase, oceníme ty položky jmění, jejichž účetní hodnotu nelze pokládat cenu obvyklou. Rozdíl mezi oceněním příslušné položky cenou obvyklou 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 cenou obvyklou a součtem jejich účetních hodnot netto.

### 10.1. Položky jmění vyžadující ocenění

Ze struktury jmění k daru ocenění vyplývá, že účetní zůstatkové ceny stanovené na bázi historických pořizovacích cen nemají dostatečnou vypovídací schopnost (neodpovídají reálným cenám) u položek pozemky a stavby.

V souvislosti s připravovanou fúzí nechala nástupnická společnost e-Finance, a.s. vypracovat znalecký posudek, jehož zadáním bylo stanovit cenu obvyklou staveb a pozemků vlastněných zanikající společností GLOBUS JIHLAVA, a.s.

Jde o výše citovaný znalecký posudek číslo ZU 4382-016/2016, jehož znaleckým úkolem bylo zpracovat stanovení současné a budoucí obvyklé ceny (hodnoty) majetku - pozemku parc.č.3440, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti s č.pop.1683/č.or.13 a pozemků parc.č. 3446/1, 3447/2, vše k.ú. Jihlava a vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245 pro k.ú. Jihlava, obec Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Jihlava.

Ocenění majetku bylo provedeno k datu místního šetření, tj. dne 09.02.2016, autor znaleckého posudku deklaruje vzhledem k setrvačnému charakteru trhu s nemovitostmi, že hodnota stanovená v tomto znaleckém posudku k datu ocenění 09.02.2016 byla relevantní i k datu ocenění 31.12.2015.

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. Ve znaleckém posudku číslo ZU 4382-016/2016 jsou výsledné ceny stanoveny následovně :

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	40 000 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	34 000 000 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	87 582 252 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>34 000 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	12 090 000 Kč	0 Kč

Závěr znaleckého posudku číslo ZU 4382-016/2016 pak shrnuje ocenění nemovitého majetku **GLOBUS JIHLAVA** následovně:

	Současný stav
<b>Obvyklá cena (hodnota) - rekondilace</b>	<b>34 000 000</b>
- z toho cena pozemku	12 090 000

## 10.2. Ostatní položky jmění

Ostatní aktivní položky jmění pak vzhledem ke svojí povaze není nutno oceňovat, protože jejich účetní hodnoty mají dostatečnou vypovídací schopnost (jde o pohledávky s opravnými položkami vytvořenými v dostatečné výši, stavy peněžních prostředků a časové rozlišení na straně aktiv). Stejně tak položky na straně pasiv (závazky obchodní a závazky k nástupnické společnosti a časové rozlišení pasivní) mají účetní hodnoty s dostatečnou vypovídací schopností.

Společnost GLOBUS JIHLAVA, a.s. vykazuje ke dni ocenění 31.12.2015 kumulovanou daňovou zirátu ve výši 1 504.046 .-Kč. Tato skutečnost v obecné rovině zvyšuje hodnotu jmění společnosti, protože představuje budoucí možnou úsporu na dani z příjmů. Zákon o daních z příjmů však stanovuje poměrně přísné podmínky pro případnou přenositelnost daňové ztráty zanikající společnosti tak, aby byla tato ztráta uplatnitelná i u společnosti nástupnické po rozhodném dni fúze.

Proto z hlediska opatrnosti není tato daňová ziráta zahrnuta do výpočtu hodnoty jmění zanikající společnosti

## 10.3. Souhrnné ocenění jmění

Dle výše uvedeného postupu stanovíme rozdíl z ocenění výše uvedených nemovitých věcí oceněných znaleckým posudkem číslo ZU 4382-016/2016.

	Účetní hodnota	Ocenění dle ZP č. ZU 4382- 016/2016	Rozdíl z ocenění
<b>Stavby</b>	12.672 tis. Kč	21.910 tis. Kč	<b>9.238 tis. Kč</b>
<b>Pozemky</b>	12.477 tis. Kč	12.090 tis. Kč	<b>- 387 tis. Kč</b>
<b>CELKEM</b>	<b>25.149 tis. Kč</b>	<b>34.000 tis. Kč</b>	<b>8.851 tis. Kč</b>

Výsledným rozdílem z ocenění budeme v dalším kroku modifikovat účetní hodnotu vlastního kapitálu a získáme tak reálnou hodnotu (cenu obvyklou) jmění oceňované zanikající společnosti.

<b>Účetní hodnota vlast.kapitálu</b>	<b>24.902 tis. Kč</b>
<b>Rozdíl z ocenění nemovitostí</b>	8.851 tis. Kč
<b>Hodnota jmění stanovená tímto ZP</b>	<b>33.753 tis. Kč</b>

**Hodnota vlastního kapitálu (jmění) společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s., stanovená metodou substanční na bázi nákladů na znovupořízení složek jmění v místě a čase, činí k datu ocenění 31.12.2015 částku 33.753 tisíce Kč.**

## 11. Shrnutí použitých způsobů ocenění

Jak již bylo uvedeno v kapitole 8 tohoto znaleckého posudku, pro splnění znaleckého úkolu – stanovení tržní hodnoty vlastního kapitálu společnosti **GLOBUS JIHLAVA, a.s.** bylo provedeno (i) metodou účetní hodnoty (blíže viz kapitola 9) a (ii) nákladovou metodou na bázi nákladů na znovupořízení jednotlivých složek jmění v místě a čase (kapitola 10).

Každá z uvedených metod vedla k jinému výsledku.

Výhodou metody účetní hodnoty je zejména průkaznost a snadná reprodukovatelnost s tím, že má určitou vypovídací schopnost o historických cenách majetku společnosti. Na druhou stranu však právě skutečnost, že zohledňuje výhradně výsledky minulých aktivit a nedokáže tak kvantifikovat očekávané budoucí užítky včetně vyčíslení příslušného rizika jejich dosažení, způsobuje, že její význam pro stanovení tržní hodnoty obchodního závodu je zásadně podpurný.

Výhodou použití nákladové metody ocenění na bázi nákladů na znovupořízení oceňovaných složek jmění v místě a čase je zrealnění hodnot, v nichž budou oceněné položky jmění navedeny do účetnictví nástupnické společnosti

**Na základě výše uvedeného a po zvážení všech relevantních skutečností byla výsledná tržní hodnota vlastního kapitálu (cena obvyklá jmění) společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. stanovena na úrovni hodnoty vypočtené metodou nákladovou na základě ocenění na bázi nákladů na znovupořízení oceňovaných složek jmění v místě a čase a činí k datu ocenění po zaokrouhlení částku 33.753 tis. Kč, po zakrouhlení na celé tisíce pak 33.750 tisíc Kč.**

## C. ZÁVĚR

Na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. 35 Nc 6023/2016-6, ze dne 08.04.2016 jsme zpracovali tento znalecký posudek ve věci ocenění jmění společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s., IČ 292 94 169, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spisová značka: B 6465, vedená u Krajského soudu v Brně, která jako společnost zanikající v důsledku fúze sloučením se společností e-Finance, a.s., IČ 262 72 504 se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno, spisová značka: B 3663 vedená u Krajského soudu v Brně, v pozici společnosti nástupnické, zanikne. Ocenění jmění se provádí v souladu s §73 zákona číslo 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů.

Na základě provedené analýzy k uvedenému datu činí námi stanovená hodnota jmění společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. částku ve výši

# 33 750 000 .- Kč

slovy: třicettřímilionysedmsetpadesáttisíc korun českých

### Poznámka

*Nástupnická společnost e-Finance, a.s. nedržela k datu ocenění podíl na zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. (není tedy přímo aplikovatelné ustanovení § 75 odst. 2 zákona číslo 125/2008 Sb. v platném znění). Podíl ve výši 100% na jmění zanikající společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. nabyla nástupnická společnost e-Finance, a.s. až po rozhodném dni. Nabývací hodnota výše uvedeného podílu činí částku ve výši 33.000 tisíc Kč. K výše uvedené nabývací ceně podílu na zanikající společnosti je nutno přihlížet při stanovení navrhované částky, o kterou může být dle projektu fúze sloučením navýšen základní kapitál nástupnické společnosti ze jmění společnosti zanikající.*

Objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkrsleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku, na základě odsouhlasených zjištěných vstupních údajů, souhlasí.

### Upozornění :

Vlastnická práva k tomu znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek 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.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 2016

V Brně, dne 25.04.2016

### Vypracoval :

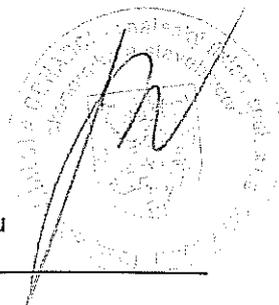
ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.  
nám. 28 října 3, Brno 602 00

### Zpracoval:

Doc.Ing.Pavel Legát, CSc.,  
znalec pro oceňování podniků

### Stvrzuje:

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



## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsaným podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 28.12.1999, pod č.j. 198/99-ODD a ze dne 05.02.2004, pod čj. M-166/2004.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZU 4453-087/2016 seznamu znaleckých posudků vypracovaných znaleckým ústavem.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem č.- dle faktury – podle připojené likvidace.

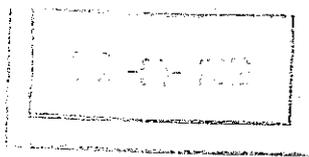


---

## Seznam příloh

1. Jmenování znalcem č.j. 35 Nc 6023/2016-6, ze dne 07.04.2016
2. Účetní výkazy společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. k datu 31.12.2015.
3. Znalecký posudek číslo ZU 4382-016/2016, podaný znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. včetně jeho příloh, jimiž jsou:
  - Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5245 ze dne 10.08.2015,*
  - Snímek katastrální mapy ze dne 22.01.2016,*
  - Mapa oblasti,*
  - Fotodokumentace nemovitého majetku.*

# Přílohy



Na všech podáních v této věci uvádějte:  
Jednací číslo: 35 Nc 6023/2016 - 6

### U S N E S E N Í

Krajský soud v Brně rozhodl samosoudcem JUDr. Ivanem Meluzínem v právní věci navrhovatelky **e-Finance, a.s.**, se sídlem v Brně - Zábrdovicích, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, identifikační číslo 26272504, a znaleckého ústavu **ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.**, se sídlem v Brně, Foltýnova 1027/16, PSČ 635 00, identifikační číslo 25577298, o jmenování znalce,

#### t a k t o :

- I. Soud jmenuje právnickou osobu **ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.**, se sídlem v Brně, Foltýnova 1027/16, PSČ 635 00, identifikační číslo 25577298, znaleckým ústavem ke zpracování písemného znaleckého posudku pro ocenění jmění zanikající společnosti **GLOBUS JIHLAVA, a.s.**, se sídlem v Brně, Zábrdovicích, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, identifikační číslo 29294169, a to pro účely fúze sloučením s navrhovatelkou jako společností nástupnickou.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

#### O d ů v o d n ě n í :

Návrhem, který došel soudu dne 6.4.2016, navrhla navrhovatelka, aby soud jmenoval právnickou osobu **ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.**, se sídlem v Brně, Foltýnova 1027/16, PSČ 635 00, identifikační číslo 25577298, znaleckým ústavem ke zpracování písemného znaleckého posudku pro ocenění jmění zanikající společnosti **GLOBUS JIHLAVA, a.s.**, se sídlem v Brně, Zábrdovicích, Bratislavská 234/52, PSČ 602 00, identifikační číslo 29294169, a to pro účely fúze sloučením s navrhovatelkou jako společností nástupnickou.

Výrok I. tohoto usnesení nevyžaduje odůvodnění, protože se jím zcela vyhovuje návrhu, jemuž nikdo neodporoval (§ 169 odst. 2 o.s.ř.).

Náhrada nákladů řízení nemohla být přiznána podle § 142 odst. 1 o.s.ř., protože v řízení nevystupují sporné strany, z nichž by jedna mohla mít proti druhé právo na náhradu nákladů řízení (výrok II.).

**P o u ě n í :** Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání do patnácti dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení a to u tohoto soudu.

Krajský soud v Brně  
dne 7. dubna 2016

**JUDr. Ivan Meluzín, v.r.**  
samosoudce

Za správnost vyhotovení:  
Helena Hájková

# Přílohy

## Výpis

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

<b>Datum zápisu:</b>	19. prosince 2001
<b>Spisová značka:</b>	B 3663 vedená u Krajského soudu v Brně
<b>Obchodní firma:</b>	e-Finance, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno
<b>Identifikační číslo:</b>	262 72 504
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	
<b>předseda představenstva:</b>	RADEK JAKUBEC, MBA, MSc., dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku funkce: 18. ledna 2012 Den vzniku členství: 18. ledna 2012
<b>místopředseda představenstva:</b>	IVO ŠKAROUPKA, dat. nar. 7. dubna 1971 Cihlářská 622/42, Veveří, 602 00 Brno Den vzniku funkce: 18. ledna 2012 Den vzniku členství: 18. ledna 2012
<b>člen představenstva:</b>	Mgr. DANIEL SOBOTKA, dat. nar. 16. listopadu 1979 Cihlářská 640/17b, Veveří, 602 00 Brno Den vzniku členství: 20. května 2014
<b>Způsob jednání:</b>	Společnost zastupují navenek společně vždy dva členové představenstva.
<b>Dozorčí rada:</b>	
<b>předseda dozorčí rady:</b>	LENKA CHLÁDKOVÁ, dat. nar. 2. května 1964 Sokolská 767/7, Veveří, 602 00 Brno Den vzniku funkce: 18. ledna 2012 Den vzniku členství: 18. ledna 2012
<b>místopředseda dozorčí rady:</b>	JUDr. JÁCHYM KANAREK, dat. nar. 22. dubna 1957 bratří Čapků 140/20, Veveří, 602 00 Brno Den vzniku funkce: 18. ledna 2012 Den vzniku členství: 18. ledna 2012
<b>člen dozorčí rady:</b>	PETR BARŠA, dat. nar. 5. října 1972 Labská 253/21, Starý Lískovec, 625 00 Brno Den vzniku členství: 18. ledna 2012
<b>Akcie:</b>	

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

**Základní kapitál:** 2 000 000,- Kč

**Splaceno:** 2 000 000,- Kč

**Ostatní skutečnosti:**

Počet členů statutárního orgánu: 3

Počet členů dozorčí rady: 3

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 B, vložka 6465

<b>Datum zápisu:</b>	30. září 2011
<b>Spisová značka:</b>	B 6465 vedená u Krajského soudu v Brně
<b>Obchodní firma:</b>	GLOBUS JIHLAVA, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
<b>Identifikační číslo:</b>	292 94 169
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	
<b>předseda představenstva:</b>	RADEK JAKUBEC, MBA, MSc, dat. nar. 18. prosince 1971 Ferrerova 424/23, Černovice, 618 00 Brno Den vzniku funkce: 29. března 2016 Den vzniku členství: 29. března 2016
<b>místopředseda představenstva:</b>	IVO ŠKAROUPKA, dat. nar. 7. dubna 1971 Cihlářská 622/42, Veverí, 602 00 Brno Den vzniku funkce: 29. března 2016 Den vzniku členství: 29. března 2016
<b>Počet členů:</b>	2
<b>Způsob jednání:</b>	Každý člen představenstva zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.
<b>Dozorčí rada:</b>	
<b>předseda dozorčí rady:</b>	LENKA CHLÁDKOVÁ, dat. nar. 2. května 1964 Sokolská 767/7, Veverí, 602 00 Brno Den vzniku funkce: 29. března 2016 Den vzniku členství: 29. března 2016
<b>člen dozorčí rady:</b>	Mgr. DANIEL SOBOTKA, dat. nar. 16. listopadu 1979 Cihlářská 640/17b, Veverí, 602 00 Brno Den vzniku členství: 29. března 2016
<b>Počet členů:</b>	2
<b>Jediný akcionář:</b>	e-Finance, a.s., IČ: 262 72 504 Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 602 00 Brno
<b>Akcie:</b>	140 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 125 000 ,- Kč S kmenovými akciemi nejsou spojena žádná zvláštní práva a povinnosti. S akciemi jsou spojena práva a povinnosti, jež náleží akcionáři podle stanov společnosti ze dne 24. 6. 2014 založených ve sbírce listin. Převod akcií je podmíněn souhlasem představenstva společnosti. Podrobnosti omezení

převoditelnosti akcií jsou upraveny v čl. 9 odst. 2 až 6 stanov z 24. 6. 2014 založených ve sbírce listin.

492 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500,- Kč

S kmenovými akciemi nejsou spojena žádná zvláštní práva a povinnosti. S akciemi jsou spojena práva a povinnosti, jež náleží akcionáři podle stanov společnosti ze dne 24. 6. 2014 založených ve sbírce listin. Převod akcií je podmíněn souhlasem představenstva společnosti. Podrobnosti omezení převoditelnosti akcií jsou upraveny v čl. 9 odst. 2 až 6 stanov z 24. 6. 2014 založených ve sbírce listin.

1 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 250,- Kč  
S kmenovými akciemi nejsou spojena žádná zvláštní práva a povinnosti. S akcií jsou spojena práva a povinnosti, jež náleží akcionáři podle stanov společnosti ze dne 24. 6. 2014 založených ve sbírce listin. Převod akcie je podmíněn souhlasem představenstva společnosti. Podrobnosti omezení převoditelnosti akcie jsou upraveny v čl. 9 odst. 2 až 6 stanov z 24. 6. 2014 založených ve sbírce listin.

**Základní kapitál:** 18 730 250,- Kč  
**Splaceno:** 100%

**Ostatní skutečnosti:**

Rozhodnutím valné hromady ze dne 30.08.2011 došlo k rozdělení společnosti RETOZ, a.s., se sídlem Brno, Cejl 72, čp. 58, PSČ 602 00, IČ: 607 55 300, odštěpením podle zákona č. 125/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o přeměnách obchodních společností a družstev, se založením nové společnosti GLOBUS JIHLAVA, a.s. se sídlem Brno, Cejl 72, čp. 58, PSČ 602 00, IČ: 292 94 169, na níž přešla část jejího jmění oceněná znaleckým posudkem č. 008/03/2011 znalce Ing. Pavla Kudlíka.

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

# ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

GLOBUS JIHLAVA a.s.

Cejl 58/72

Brno

602 00

IČ
2 9 2 9 4 1 6 9

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.I.)	001	26 991	1 408	25 583	26 042
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003	26 557	1 408	25 149	25 431
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.8.)	004	0	0	0	0
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	0	0	0	0
3.	Software	007	0	0	0	0
4.	Ocenitelná práva	008	0	0	0	0
5.	Goodwill	009	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II. 1. až B.II.9.)	013	26 557	1 408	25 149	25 431
B. II. 1.	Pozemky	014	12 477	0	12 477	12 477
2.	Stavby	015	14 080	1 408	12 672	12 954
3.	Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016	0	0	0	0
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	0	0	0	0
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	0	0	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	0	0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.)	023	0	0	0	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	024	0	0	0	0
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	0	0	0	0
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	031	430	0	430	607
C.I.	Zásoby (součet C.I.1. až C.I.6.)	032	0	0	0	0
C.I.1.	Materiál	033	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	0	0	0	0
3.	Výrobky	035	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036	0	0	0	0
5.	Zboží	037	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II.1. až C.II.8.)	039	0	0	0	0
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společnosti	043	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní	045	0	0	0	0
7.	Jiné pohledávky	046	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohledávka	047	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1. až C.III.9.)	048	162	0	162	446
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	14	0	14	45
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společnosti	052	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6.	Stát - daňové pohledávky	054	39	0	39	39
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	50	0	50	56
8.	Dohadné účty aktivní	056	59	0	59	59
9.	Jiné pohledávky	057	0	0	0	247
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (součet C.IV.1 až C.IV.4)	058	268	0	268	161
C.IV.1.	Peníze	059	23	0	23	9
2.	Účty v bankách	060	245	0	245	152
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	0	0	0	0
4.	Požovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0
D.I.	Časové rozlišení (D.I.1. + D.I.3.)	063	4	0	4	4
D.I.1.	Náklady příštích období	064	4	0	4	4
2.	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	066	0	0	0	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.I.)	067	25 583	26 042
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V.1. + A.V.2.)	068	24 902	23 693
A. I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	069	18 730	18 730
A. I. 1.	Základní kapitál	070	18 730	18 730
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
3.	Změny základního kapitálu	072	0	0
A. II.	Kapitálové fondy (součet A. II.1 až A. II.5)	073	6 927	5 459
A. II. 1.	Ážio	074	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	6 927	5 459
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	077	0	0
5.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	078	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	079	0	0
A. III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	080	0	0
A. III. 1.	Rezervní fond	081	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	082	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. + A.IV.2.)	083	-496	72
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	0	72
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	085	-496	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	086	0	0
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-	087	-259	-568
A. V. 2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku -/-	088	0	0
B.	Cizí zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	089	681	2 349
B. I.	Rezervy (součet B.I.1. až B.I.4.)	090	0	0
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	091	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	092	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmů	093	0	0
4.	Ostatní rezervy	094	0	0
B. II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II. 1. až B.II.10.)	095	0	1 903
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	096	0	0
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	097	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	098	0	0
4.	Závazky ke společníkům	099	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	100	0	0
6.	Vydané dluhopisy	101	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	102	0	0
8.	Dohadné účty pasivní	103	0	0
9.	Jiné závazky	104	0	0
10.	Odložený daňový závazek	105	0	1 903

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1. až B.III.11.)	106		
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	107	681	446
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	108	57	20
3.	Závazky - podstatný vliv	109	0	0
4.	Závazky ke společníkům	110	0	0
5.	Závazky k zaměstnancům	111	0	0
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112	241	147
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113	159	95
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	122	83
9.	Vydané dluhopisy	115	59	59
10.	Dohadné účty pasivní	116	0	0
11.	Jiné závazky	117	41	40
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1. až B.IV.3.)	118	2	2
B.IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119	0	0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121	0	0
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1 + C.I.2.)	122	0	0
C. I. 1.	Výdaje příštích období	123	0	0
2.	Výnosy příštích období	124	0	0

Sestaveno dne: 1.2.2016

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: nájem nebytových prostor

Podpisový záznam:

Jan Pelán - předseda představenstva

Dr. Jiří Blabla - místopředseda představenstva

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015

(v celých tisících Kč)

IČ
2 9 2 9 4 1 6 9

Název a sídlo účetní jednotky  
GLOBUS JIHLAVA a.s.

Cejl 58/72  
Brno  
602 00

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží			
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	01	0	0
+	Obchodní marže	02	0	0
	(I. - A.)	03	0	0
II.	Výkony			
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	04	4 476	4 558
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	05	4 476	4 558
3.	Aktivace	06	0	0
	(II.1. až II.3.)	07	0	0
B.	Výkonová spotřeba			
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	08	1 144	1 361
2.	Služby	09	844	842
+	Přidaná hodnota	10	300	519
	(I. - A. + II. - B.)	11	3 332	3 197
C.	Osobní náklady			
C. 1.	Mzdové náklady	12	3 642	3 496
2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	13	2 675	2 564
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	14	0	0
4.	Sociální náklady	15	909	872
	(součet C.1. až C.4.)	16	58	60
D.	Daně a poplatky	17	26	26
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	282	282
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu			
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	19	0	0
2.	Tržby z prodeje materiálu	20	0	0
	(III.1. + III.2.)	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodob. majetku a materiálu			
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	22	0	0
2.	Prodaný materiál	23	0	0
	(F.1. + F.2.)	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	20	24
H.	Ostatní provozní náklady	27	88	107
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
VI.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-686	-690
	(zohlednění položek (+). až V.)			

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů			
J.	Prodané cenné papíry a podíly	31	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	32	0	0
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	33	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	34	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	36	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	37	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	38	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	40	0	0
X.	Výnosové úroky	41	0	0
N.	Nákladové úroky	42	0	0
XI.	Ostatní finanční výnosy	43	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	44	0	0
XII.	Převod finančních výnosů	45	8	10
P.	Převod finančních nákladů	46	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	47	0	0
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	48	-8	-10
Q. 1.	- splatná	49	-435	-132
2.	- odložená	50	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	51	-435	-132
XIII.	Mimořádné výnosy	52	-259	-568
R.	Mimořádné náklady	53	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1 + S.2)	54	0	0
S. 1.	- splatná	55	0	0
2.	- odložená	56	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	57	0	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	58	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T)	59	0	0
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	60	-259	-568
		61	-694	-700

Sestaveno dne: 1.2.2016

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: nájem nebytových prostor

Podpisový záznam:

Jan Pelán - předseda představenstva

Dr. Jiří Blabla - místopředseda představenstva

## Příloha k účetní závěrce za rok 2015

Účetní jednotka : GLOBUS JIHLAVA a.s.  
Cejl 58/72,  
Brno  
Právní forma : akciová společnost  
Rozhodující předmět činnosti : pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor včetně poskytování jiných než základních služeb  
Datum vzniku : 30.9.2011  
Datum zahájení činnosti: 1.1.2011 – rozhodný den odštěpení  
Osoby podílející se více než 20% na základním jmění :  
Dr. Jiří Blabla – 50%  
Jan Pelán – 50%  
Změny a dodatky v obchodním rejstříku v r. 2015 :  
nebyly

Organizační struktura podniku a její změny v průběhu roku: provozovna podniku je v místě sídla podniku, dále jsou pronajímány nebytové prostory v Jihlavě

Jména a příjmení členů statutárních orgánů k 31.12.2015:

Předseda představenstva : Jan Pelán, Rovnoběžná 8, Brno  
Místopředseda představenstva: Dr. Jiří Blabla, Nerudova 8, Brno

Jména a příjmení členů dozorčí rady :

Předseda : Marcela Sušilová, Božetěchova 91, Brno  
Člen : René Pelán, Kociánka 18, Brno

Název a sídlo dceřiných podniků (více jak 20% na zákl. kapitál) : podnik nemá účasti v jiných společnostech

	2012	2013	2014	2015
Průměrný počet zaměstnanců :	10	8	7	7
Z toho řídících :	3	2	2	2
Výše osobních nákladů na zaměstnance :	2 642	2 626	2 564	3 643
Z toho na řídící :	1.599	706	613	647
Odměny členů statutárních a dozorčích orgánů :	0	0	0	0

Výše úvěrů, půjček a podobných plnění akcionářům, členům statutárních a dozorčích orgánů :  
Žádná obdobná plnění nebyla poskytnuta

### Informace o aplikaci obecných účetních zásad a použitých účetních metodách:

Způsob ocenění :

- zásob nakupovaných : nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou  
zásob vytvářených ve vlastní režii : ve vlastní režii nejsou zásoby vytvářeny
- hmotného a nehmotného investičního majetku vytvořeného vlastní činností : není vytvářen
- cenných papírů a majetkových účastí : nejsou v účetní evidenci
- příchovků a přírůstků zvířat : nejsou v účetní evidenci

Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny: reprodukční pořizovací cena nebyla v účetním období k ocenění majetku použita.

Odchýlení se od metody historických cen :

V souvislosti s provedeným odštěpením části jmění s rozhodným dnem 1.1.2011 – pobočka Jihlava – bylo

provedeno přecenění odštěpované části jmění na základě znaleckého posudku znalce ing. Pavla Kudlíka, jmenovaného pro toto posouzení Krajským soudem v Brně. Výsledek přecenění oceňované části jmění byl zachycen v rozvaze společnosti tak, že budova společnosti v Jihlavě a pozemek v Jihlavě nově oceněny ve znalecké ceně, ocenění budovy sníženo z původní účetní zůstatkové ceny 21.094 tis Kč na novou cenu 14.080 tis Kč, ocenění pozemku zvýšeno z původní ceny 530tis Kč na novou cenu 12.477 tis Kč.

**Druhy vedlejších pořizovacích nákladů obvykle zahrnovaných do pořizovacích cen nakupovaných zásob:**  
dopravné.

**Změny způsobů oceňování, postupů odepisování a postupů účtování:** v účetním období 2015 nebyly změny ve způsobu oceňování, odepisování ani účtování s výjimkou změny metody účtování o odložené daně. V souvislosti s tímto rozhodnutím byl zůstatek účtu odložené daňové povinnosti zúčtován s účtem kapitálového fondu vzniklého při odštěpení.

**Způsob stanovení opravných položek k majetku:** opravné položky nebyly stanoveny

**Způsob stanovení odpisových plánů pro investiční majetek:** Odpisový plán účetních odpisů je stanoven dle předpokládané životnosti investičního majetku při progresivním způsobu účtování

**Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu:** o cizích měnách nebylo účtováno

**Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek:**

**Nejdůležitější tituly pro přírůstky a úbytky investičního majetku :**  
Technické zhodnocení stávající budovy : nebyly

**Rozpis majetku zatíženého zástavním práve:**

Není

**Majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než ocenění v účetnictví:** není znám

**Počet a nominální hodnota investičních cenných papírů a majetkových účastí:** nejsou v účetní evidenci

**Pohledávky :**

Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti (180 dnů): 0 tis.

Pohledávky k podnikům ve skupině : 0

Pohledávky kryté dle zástavního práva : nejsou

**Vlastní kapitál.**

**Změny vlastního kapitálu v průběhu účetního období :** nebyly

**Rozdělení zisku předcházejícího účetního období – způsob úhrady ztráty :** nebylo účtováno

**Nesplacená část vkladu, lhůty splatnosti:** vklady byly řádně splaceny

**Závazky :**

Souhrnná výše závazků po lhůtě splatnosti delší než 180 dnů : 0

Závazky k podnikům ve skupině : 0

Závazky kryté dle zástavního práva : nejsou  
Závazky neuvedené v účetnictví :

nejsou známy

Významné potenciální ztráty, na které nebyla vytvořena v účetnictví rezerva : nejsou známy  
Jednotlivé zákonné a účetní rezervy :

0

Doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období:

0

Přijaté dotace na investiční nebo provozní účely:

0

Úvěry: nejsou

Náklady na odměnu statutárním auditorovi :

společnost nemá povinnost statutárního

Výnosy z běžné činnosti:	2012	2013	2014	2015
Poskytování pronájmu v tuzemsku	5 221	5 031	4 558	4 476

Celkové výdaje vynaložené na výzkum a vývoj:

0

Závěrka sestavena ke dni: 31.12.2015

Závěrka sestavena dne: 1.2.2016

Ke dni sestavení účetní závěrky nenastaly žádné události, které by ovlivnily správnost a úplnost údajů v závěrce

Podpis statutárního orgánu:

.....  
Jan Pelán - předseda představenstva  
Dr. Jiří Blabla – člen představenstva

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZU 4382-016/2016

**NEMOVITOST:** Objekt služeb a obč. vybavenosti - víceúčelový, Globus Jihlava

Adresa nemovitosti: Žižkova 1683/13, 58601 Jihlava  
Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Jihlava, k.ú. Jihlava, kód k.ú. 659673, LV 5245  
Ostatní stavby:  
Pozemky: 3440, 3446/1, 3447/2  
Vlastník stavby: GLOBUS JIHLAVA, a.s., Cejl 58/72, 60200 Brno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemku: GLOBUS JIHLAVA, a.s., Cejl 58/72, 60200 Brno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

**OBJEDNATEL:** e-Finance, a.s., místopředseda představenstva Ivo Skaroupka

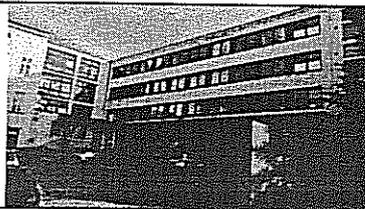
Adresa objednatele: Bratislavská 234 / 52, 602 00 Brno  
telefon: 602 523 215 e-mail: skaroupka@e-finance.eu  
IČ: 29378702 DIČ: CZ 25733591

**ZHOTOVITEL:** ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., Ing. Jaroslav Hába

Adresa zhotovitele: Foltýnova 1027 / 16, 635 00 Brno  
telefon: +420731181228 e-mail: znalciaodhadci@gmail.com  
IČ: 25577298 DIČ: CZ25577298

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro účely úvěrového řízení (ocení stávajícího stavu)

Účel úvěru:  koupě  výstavba  změna stavby  rekonstrukce  leasing  jiné



**Současný stav**

**Budoucí stav**

**OBVYKLÁ CENA**

**34 000 000 Kč**

Datum místního šetření: 09.02.2016

Datum zpracování: 12.02.2016

Počet stran: 11 Počet příloh: 5

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.20

V Brně, dne 12.02.2016

Otisk razítka ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o.

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**
 stavba dokončena v r. 1974     změna stavby v r.     rekonstrukce v r.  
 Rekonstrukce:     celková     dílčí     střecha, fasáda     zateplení     okna,  
 dveře     ostatní

SOUCASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input checked="" type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt		<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):     MHD     železnice     autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):     dálnice/silnice I. tř     silnice II., III. tř  
 Poloha v obci:    Širší centrum - smíšená zástavba  
 Počet obyvatel:    50 521 (stagnace)  
 Stavebně technický stav stavby:    neudržovaná k částečné rekonstrukci  
 Vytápění:    ústřední / etážové - plyn

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta-	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra			věnost		Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
	2 499 / 1 696	3	2 418	21 117	1 428	100,00		/	0	2 418		

**REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	40 000 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	34 000 000 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	87 582 252 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>34 000 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	12 090 000 Kč	0 Kč

<b>Minimální cena v rekonstrukci</b>	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
<b>Reprodukční cena pro pojištění</b>	<b>116 141 926 Kč</b>	<b>0 Kč</b>
- z toho hlavní budova	116 141 926 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

**Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy**

Při stanovení výsledné obvyklé ceny (hodnoty) vycházíme z charakteru objektu, kdy se jedná o objekt občanské vybavenosti, situovaný z hlediska komerčního využití ve výhodné poloze v těsné blízkosti centra města Jihlavy. V rámci stanovení výsledné ceny (hodnoty) bereme v potaz stavebně-technický stav, kdy oceňovaný objekt v průběhu svého provozu procházel běžnou údržbou bez zásadních stavebních úprav a modernizací a jde o objekt s většími výměrami podlahových ploch, na základě těchto skutečností se při konečné reconciliaci přikláníme k výnosové metodě ocenění a stanovujeme obvyklou cenu (hodnotu) na částku 34 000 000,-Kč.

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

**Základní popis:** Jihlava je krajské a statutární město položené na někdejší česko-moravské zemské hranici, tvořené zde zčásti řekou Jihlavou. Jihlava je od roku 2000 střediskem Kraje Vysočina. V současné době zde žije okolo 50 tisíc obyvatel.  
**Poloha oceňovaného majetku:** oceňovaný majetek se nachází v širším centru města, kdy v okolí se nachází stavby občanské vybavenosti a bytové domy. Z hlediska komerčního využití se jedná o výhodnou polohu.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - smíšená zástavba		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř

## Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

**Základní popis:** předmětem ocenění je objekt občanské vybavenosti, koncový v řadě s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažními, hlavní nosná konstrukce je tvořena ŽB montovaným skeletem, objekt je zastřešen plochou střechou, vytápění je ústřední plynové, kdy na každém podlaží jsou dva plynové kotle, objekt je napojen na kompletní inženýrské sítě a je přístupný z veřejné komunikace.

### Dispoziční řešení:

- 1.PP: skladovací prostory, fitness, garáž, dílna, sociální zázemí, chodby, výtah
- 1.NP: obchodní prostory, sociální zázemí, vrátnice, hala, chodby, výtah
- 2.NP: kancelářské prostory, obchodní prostory, sociální zázemí, chodby, výtah
- 3.NP: kancelářské prostory, sociální zázemí, chodby, výtah
- 4.NP: kancelářské prostory, sociální zázemí, chodby, výtah

**Provedené rekonstrukce:** objekt je průběžně udržován, v roce 2009 byla provedena nová střecha z asfaltových pásů, jednotlivé prostory jsou upravovány jednotlivými klienty.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1974	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	neudržovaná k částečné rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílčí
	<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda, zateplení
	<input type="checkbox"/> okna, dveře	<input type="checkbox"/> interiér

## Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 5846/3, 5846/2, 5958/2		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input checked="" type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

### Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
5846/3	ostatní plocha - ostatní komunikace	Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava
5846/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava
5958/2	ostatní plocha - silnice	Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava

## Vyhodnocení rizik nemovitosti

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána
NE	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 5245			
Kraj:	CZ063 Kraj Vysočina	Okres:	CZ0632 Jihlava
Obec:	586846 Jihlava	Katastrální území:	659673 Jihlava
Ulice:	Žižkova	č.o.:	13
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
PO IČO: 29294169	GLOBAL JIHLAVA, a.s.	Cejl 58/72, 60200 Brno	1/1
<b>Stavby</b>			<b>stavba je součástí pozemku</b>
část obce Jihlava	Objekt občanské vybavenosti	č.pop. 1683	na pozemku parc.č. 3440 ANO
<b>Pozemky</b>			
3440	Pozemková parcela	Parcela KN	1 327 m <sup>2</sup>
3446/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 083 m <sup>2</sup>
3447/2	Pozemková parcela	Parcela KN	8 m <sup>2</sup>
			zastavěná plocha a nádvoří
			ostatní plocha
			ostatní plocha

## Výpočet věcné hodnoty staveb

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP	1 007,25 m <sup>2</sup>	784,20 m <sup>2</sup>
1.NP	1 428,34 m <sup>2</sup>	912,25 m <sup>2</sup>
2.NP	1 210,65 m <sup>2</sup>	791,05 m <sup>2</sup>
3.NP	1 210,65 m <sup>2</sup>	844,48 m <sup>2</sup>
4.NP	1 210,65 m <sup>2</sup>	863,85 m <sup>2</sup>

### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.PP	započítatelná plocha podlaží	784,20 m <sup>2</sup>	1,00	784,20m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>784,20 m<sup>2</sup></b>		<b>784,20 m<sup>2</sup></b>
1.NP	započítatelná plocha podlaží	912,25 m <sup>2</sup>	1,00	912,25m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>912,25 m<sup>2</sup></b>		<b>912,25 m<sup>2</sup></b>
2.NP	započítatelná plocha podlaží	791,05 m <sup>2</sup>	1,00	791,05m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>791,05 m<sup>2</sup></b>		<b>791,05 m<sup>2</sup></b>
3.NP	započítatelná plocha podlaží	844,48 m <sup>2</sup>	1,00	844,48m <sup>2</sup>
	<b>3.NP - celkem</b>	<b>844,48 m<sup>2</sup></b>		<b>844,48 m<sup>2</sup></b>
4.NP	započítatelná plocha podlaží	863,85 m <sup>2</sup>	1,00	863,85m <sup>2</sup>
	<b>4.NP - celkem</b>	<b>863,85 m<sup>2</sup></b>		<b>863,85 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.PP	$(42,50 \cdot 23,70) \cdot (3,60)$	=	3 626,10 m <sup>3</sup>
1.NP	$(50,25 \cdot 22,30 + 10,80 \cdot 17,70 + 12,80 \cdot (7,72 + 10,50) / 2) \cdot (3,60)$	=	5 142,03 m <sup>3</sup>
2.NP	$((53,25 + 50,25) \cdot 0,5 \cdot 22,30 + 7,6 \cdot 7,45) \cdot (3,30)$	=	3 995,13 m <sup>3</sup>
3.NP	$((53,25 + 50,25) \cdot 0,5 \cdot 22,30 + 7,6 \cdot 7,45) \cdot (3,30)$	=	3 995,13 m <sup>3</sup>
4.NP	$((53,25 + 50,25) \cdot 0,5 \cdot 22,30 + 7,6 \cdot 7,45) \cdot (3,60)$	=	4 358,32 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	21 116,71 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	ŽB skelet s masivní vyzdívkou
Stropy	ŽB panelové
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	asfaltové pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	kovová
Okna	dřevěná špaletová
Povrchy podlah	terazzo, PVC, keramická dlažba
Vytápění	plynové
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky
Vnitřní kanalizace	litinové
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
Výtahy	nákladní výtah
Ostatní	požární hydranty
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	1 428
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	21 116,71
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	116 141 926
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	78
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	75 492 252

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

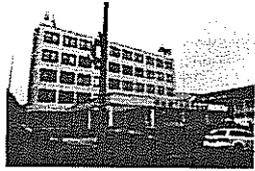
Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku, které jsou mírně svažité jižním směrem, pozemky jsou nepravidelného geometrického tvaru, jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě a jsou přístupné z veřejné komunikace.

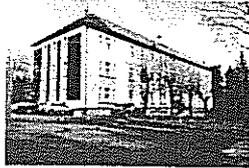
### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky v širším centru města, se kterými již dnes není možno obchodovat, byla jednotková cena převzata s údajů poskytovaných na stránkách [www.csc.com.cz](http://www.csc.com.cz), kde je uvedeno, že jednotková cena stavebních pozemků v centrální a hlavní obchodní části města se pohybuje v rozmezí 4000,-Kč/m<sup>2</sup> - 10 000,-Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k celkové výměře pozemků a jejich poloze stanovujeme jednotkovou cenu ve výši 5 000,-Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	3440	1 327	5 000	1 / 1	6 635 000
ostatní plocha	3446/1	1 083	5 000	1 / 1	5 415 000
ostatní plocha	3447/2	8	5 000	1 / 1	40 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>2 418</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>12 090 000</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>							Foto
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Moravské Budějovice, okres Třebíč	2 000,00	0		14 990 000	7 495	0,84	6 325
<p>Prodej obchodního prostoru, Prodej administrativní budovy s restaurací v Moravských Budějovicích, okr. Třebíč. Budova o 5.NP, každé o výměře 400 m<sup>2</sup>, kde se nachází kanceláře a sociální zázemí a jednom podzemním podlaží, kde se nachází 9 parkovacích stání a dvě garáže. V přízemí objektu je vstupní hala, sklady, zavedená restaurace se zázemím, vše o výměře 800 m<sup>2</sup>. Objekt je průběžně udržován, poslední revitalizace v r. 2010 - nová plastová okna, nová plynová kotelna, výtah, rekonstruované sociální zázemí. Možnost využití: kanceláře, sídlo firmy, přestavba na bytový dům, úprava na domov pro seniory, domovinka atd. Budova napojena na veškeré inženýrské sítě a postavena v širším centru obce v klidné části.</p>							
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,85; Lokalita - Oceňovaný lepší - koeficient 1,10; Velikost objektu - Oceňovaný větší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - Srovnávací objekt po revitalizaci - koeficient 0,95; Celkový stav - Srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Bez úvahy - koeficient 1,00;</p>							

Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod	1 000,00	0	12 000 000	12 000	0,80	9 593
<p>Prodej kanceláře, Prodej podnikatelského areálu s kancelářskými prostorami, ordinacemi lékařů, kosmetickými a masážními salony, dílnami a garážemi v centru města stojící na pozemcích Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ( možnost odkoupení). Příjmy z nájmu jsou cca 115.000,- Kč/ měsíc Některé prostory jsou momentálně neobsazeny – cca 3 kanceláře ). Náklady na služby – plyn, voda, elektřina cca 100.000,- Kč/ měsíc.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,85; Lokalita - Oceňovaný lepší - koeficient 1,10; Velikost objektu - Oceňovaný větší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - Srovnávací lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - Srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Bez úvahy - koeficient 1,00;</p>						

nám. Republiky, Žďár nad Sázavou - Žďár nad Sázavou 1	1 400,00	0	21 700 000	15 500	0,81	12 516
<p>Prodej obchodního prostoru, Obchodní dům na náměstí Republiky ve Žďáru nad Sázavou. Objekt je rozdělen po patrech na jednotky, které lze prodat i jednotlivě. Každé patro má své vlastní sociální zázemí s kuchyňkou, vlastní elektroměr i vytápěcí a klimatizační jednotku.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,85; Lokalita - Srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - Oceňovaný větší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - Srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - Srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Bez úvahy - koeficient 1,00;</p>						

Variační koeficient před úpravami:	28,09 %	Variační koeficient po úpravách:	26,68 %
Započítatelná plocha	4 195,83 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	6 325 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	26 538 625 Kč
Průměrná jednotková cena:	9 478 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	39 768 077 Kč
Maximální jednotková cena:	12 516 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	52 515 008 Kč
Stanovená jednotková cena:	9 500 Kč/m <sup>2</sup>	Porovnávací hodnota:	39 860 385 Kč
Porovnávací hodnota zaokrouhleně			40 000 000,- Kč

### Výpočet výnosové hodnoty

V rámci výnosové metody ocenění vycházíme ze současných nájmu, které odpovídají obvyklé cenové hladině nájemného v daném místě a čase. Nájemné za fitness centrum v 1.PP je výrazně sníženo, a to z důvodu provedení rozsáhlých stavebních úprav na vlastní náklady nájemce. Dle sdělení se obsazenost objektu dlouhodobě pohybuje v rozmezí 60,00% - 80,00%, v rámci výpočtu proto budeme uvažovat ze 70,00%.

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Provozní prostory	Fitness - 1.PP	406,00	250	8 458	101 496
2.	Skladovací prostory	Sklad - 1.PP - Hamáček	15,65	320	417	5 008
3.	Skladovací prostory	Sklad - 1.PP - Mitech	43,75	550	2 005	24 063
4.	Skladovací prostory	Sklad - 1.PP - Maďarová	129,00	550	5 913	70 950
5.	Provozní prostory	Prodejna - 1.NP - ČPP	132,00	2 818	31 000	372 000
6.	Provozní prostory	Prodejna - 1.NP - Pramen	575,00	1 649	79 000	948 000
7.	Provozní prostory	Prodejna - 1.NP - Vácha	12,00	1 500	1 500	18 000
8.	Provozní prostory	Prodejna - 1.NP	94,30	1 650	12 966	155 592
9.	Provozní prostory	Restaurace - 2.NP - RH club	193,10	1 687	27 151	325 812
10.	Kancelářské prostory	Kancelář - 2.NP - Růžička	68,65	1 214	6 945	83 340
11.	Kancelářské prostory	Kancelář - 2.NP - Tomsová	24,40	1 579	3 211	38 528

12.Kancelářské prostory	Kancelář - 2.NP - Fitness	94,00	1 250	9 792	117 500
13.Kancelářské prostory	Kancelář - 2.NP - Neobsazeno	190,45	1 250	19 839	238 063
14.Kancelářské prostory	Kancelář - 3.NP - Mitech	95,20	1 250	9 917	119 004
15.Kancelářské prostory	Kancelář - 3.NP - Ortec	76,70	1 022	6 532	78 384
16.Kancelářské prostory	Kancelář - 3.NP - Metelka	46,00	503	1 930	23 160
17.Kancelářské prostory	Kancelář - 3.NP - Musil	18,70	1 559	2 430	29 160
18.Kancelářské prostory	Kancelář - 3.NP - RK Tour	17,10	1 757	2 504	30 048
19.Kancelářské prostory	Kancelář - 3.NP - Papoušek	37,04	915	2 823	33 876
20.Kancelářské prostory	Kancelář - 3.NP - Bartoň	18,62	1 020	1 583	18 996
21.Kancelářské prostory	Kancelář - 3.NP - Doucha	18,80	1 692	2 651	31 812
22.Kancelářské prostory	Kancelář - 3.NP - V-System	18,20	1 593	2 416	28 992
23.Kancelářské prostory	Kancelář - 3.NP - neobsazeno	250,00	1 250	26 042	312 500
24.Kancelářské prostory	Kancelář - 4.NP - RE-PRE	34,37	1 275	3 653	43 836
25.Kancelářské prostory	Kancelář - 4.NP - O.Poradna	77,40	828	5 339	64 068
26.Kancelářské prostory	Kancelář - 4.NP - BKB	25,00	1 241	2 586	31 032
27.Kancelářské prostory	Kancelář - 4.NP - Eliášová	18,00	863	1 294	15 528
28.Kancelářské prostory	Kancelář - 4.NP - HA-SOFT	36,00	1 143	3 429	41 148
29.Kancelářské prostory	Kancelář - 4.NP - Abivia	17,00	750	1 063	12 756
30.Kancelářské prostory	Kancelář - 4.NP - neobsazeno	409,00	1 000	34 083	409 000
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>3 821 650</b>

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	3 191
Reprodukční cena	RC	Kč	116 141 926
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	1 197
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	3 821 650
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	70 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 675 155
Fond údržby, oprav a správy nemovitosti		Kč/rok	820 000
Výnosy za rok celkem		Kč/rok	3 495 155
<b>Náklady (za rok)</b>			
Opravy a údržba	V blízkém časovém období lze uvažovat s jednorázovou investicí, spojenou s nutnými stavebními úpravami, aby objekt dále dosahoval určitého standardu a tím si udržel, nebo navýšil současnou obsazenost. Výši nákladů na stavební úpravy spojené např. s výměnou oken uvažujeme ve výši 4 mil. Kč, tuto částku dále rozpočítáme do uvažovaného časového období 15 let, potom roční náklady na rekonstrukci činí 270 000,-Kč		Kč/rok 270 000
Správa nemovitosti	10.00 % z výnosů	Kč/rok	267 516
Pojištění		Kč/rok	44 583
Daň z nemovitosti		Kč/rok	25 610
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	607 709
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	2 887 446
Míra kapitalizace		%	8,50
<b>Výnosová hodnota</b>	Cv	Kč	33 969 952,94
<b>Výnosová hodnota zaokrouhleně</b>	Cv	Kč	34 000 000,00

## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé a vhodnosti zástavy

Při stanovení výsledné obvyklé ceny (hodnoty) vycházíme z charakteru objektu, kdy se jedná o objekt občanské vybavenosti, situovaný z hlediska komerčního využití ve výhodné poloze v těsné blízkosti centra města Jihlavy. V rámci stanovení výsledné ceny (hodnoty) bereme v potaz stavebně-technický stav, kdy oceňovaný objekt v průběhu svého provozu procházel běžnou údržbou bez zásadních stavebních úprav a modernizací a jde o objekt s většími výměrami podlahových ploch, na základě těchto skutečností se při konečné rekongilaci přikláníme k výnosové metodě ocenění a stanovujeme obvyklou cenu (hodnotu) na částku 34 000 000,-Kč.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	40 000 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	34 000 000 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	87 582 252 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>34 000 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	12 090 000 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	116 141 926 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	116 141 926 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

### Silné stránky nemovitosti

- poloha v širším centru
- dostačující parkovací možnosti

### Slabé stránky nemovitosti

- stavebně-technický stav
- celková kubatura objektu

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5245 ze dne 10.08.2015.	1
Snímek katastrální mapy ze dne 22.01.2016.	2
Mapa oblasti.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1

## REKAPITULACE, ZÁVĚR

Znaleckým úkolem bylo zpracovat znalecký posudek na stanovení současné a budoucí obvyklé ceny (hodnoty) majetku - pozemku parc.č.3440, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti s č.pop.1683/č.or.13 a pozemků parc.č. 3446/1, 3447/2, vše k.ú. Jihlava a vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245 pro k.ú. Jihlava, obec Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Jihlava.

Znalecký posudek byl zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nacházel.

Ocenění majetku bylo provedeno k datu místního šetření, tj. dne 09.02.2016.

Ocenění majetku bylo provedeno podle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, dále podle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Mezinárodních znaleckých standardů IVSC.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že obvyklá cena (hodnota) nemovitého majetku - pozemku parc.č.3440, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti s č.pop. 1683 /č.or.13 a pozemků parc.č. 3446/1, 3447/2, vše k.ú. Jihlava a vše vč. součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245 pro k.ú. Jihlava, obec Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Jihlava činí:

	Současný stav
<b>Obvyklá cena (hodnota) - rekonciliace</b>	<b>34 000 000</b>
- z toho cena pozemku	12 090 000

Obvyklá cena je včetně DPH.

*Objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeni ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.*

### Upozornění :

*Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem 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.*

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 2016

V Brně, 12.02.2016

**ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.**

Nám.28.října 3  
602 00 B r n o  
tel. 533 039 051

**Vypracoval :**  
Ing.Václav Hanke,  
technický pracovník ústavu

**Stvrzuje:**  
Ing.Jaroslav Hába,  
znalec odpovědný za činnost ústavu

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán znaleckým ústavem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsaným podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do I.oddilu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-OOD a ze dne 05.02.2004, pod č.j.M-166/2004.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. ZU 4382-016/2016 seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckým ústavem.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2015 13:55:02

Okres: CZ0632 Jihlava  
Katastrální území: 659673 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava  
List vlastnictví: 5245

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
GLOBUS JIHLAVA, a.s., Cejl 58/72, Zábřdovice, 60200 Brno	29294169	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3440	1327	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jihlava, č.p. 1683, obč.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: 3440				
3446/1	1083	ostatní plocha	manipulační plocha	
3447/2	8	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti rozdělením ze dne 19.10.2011.

Pro: GLOBUS JIHLAVA, a.s., Cejl 58/72, Zábřdovice, 60200 Brno

Z-11537/2011-707  
RČ/IČO: 29294169

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

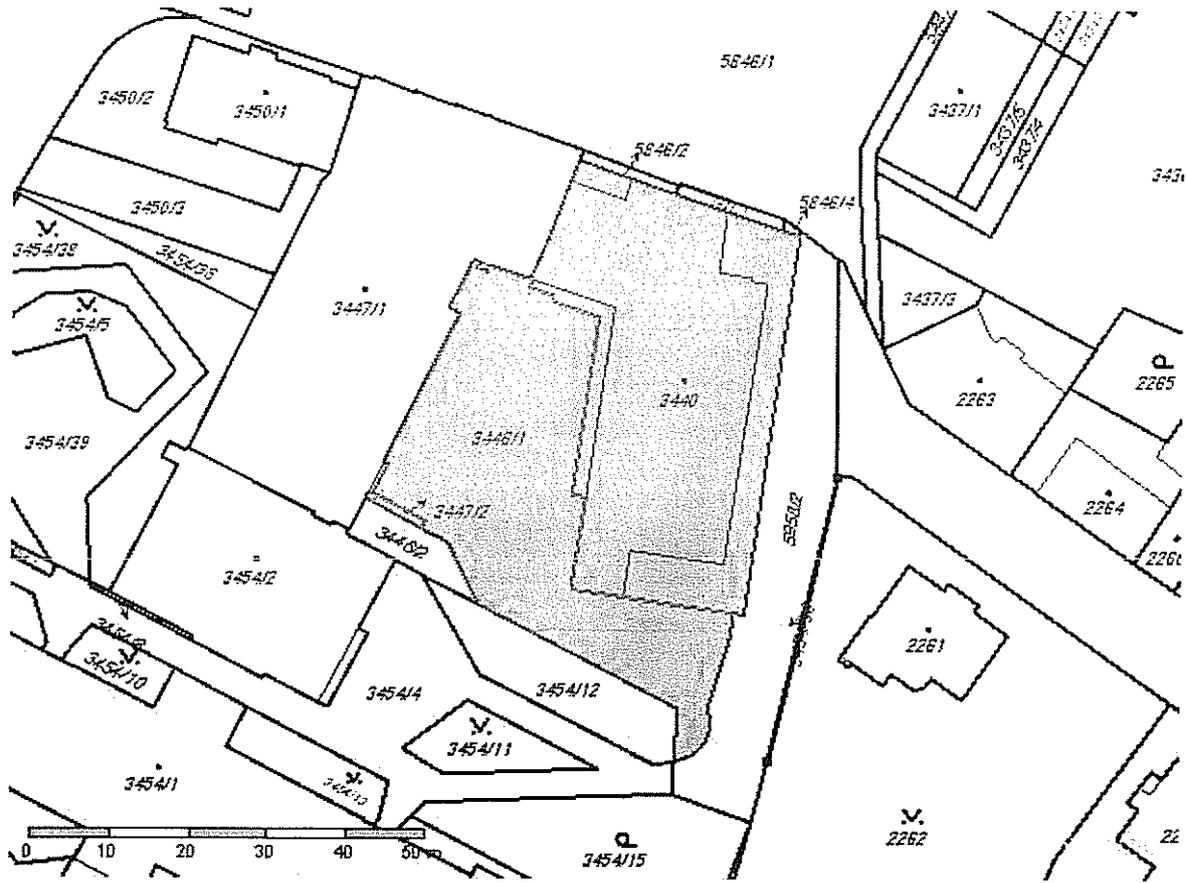
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

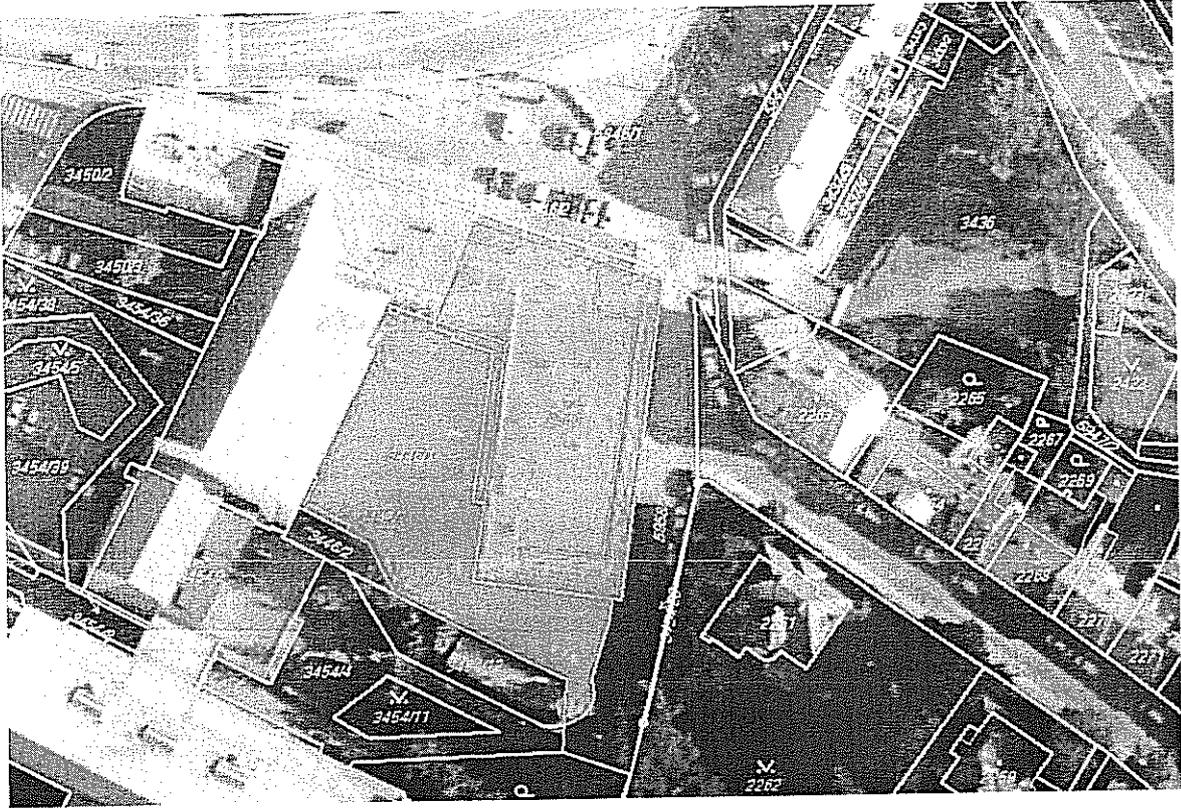
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

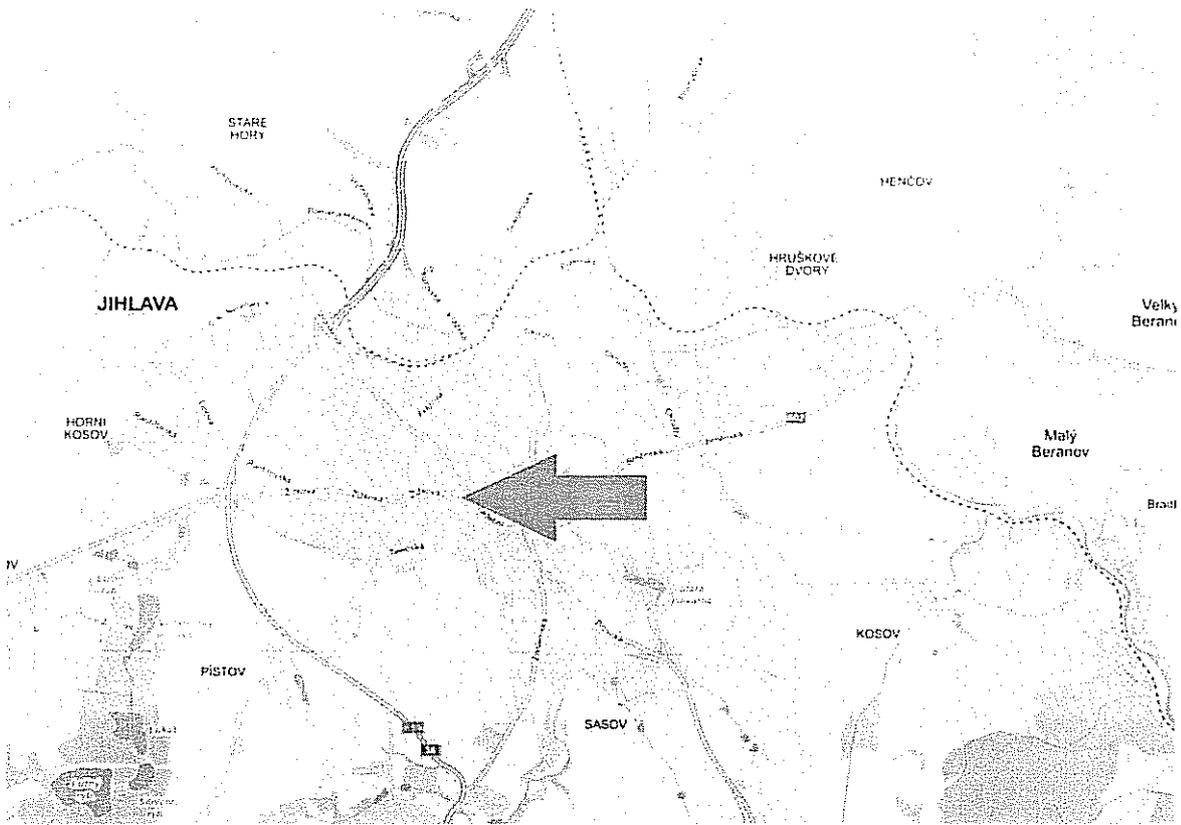
Vyhotoveno: 10.08.2015 14:02:13

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....





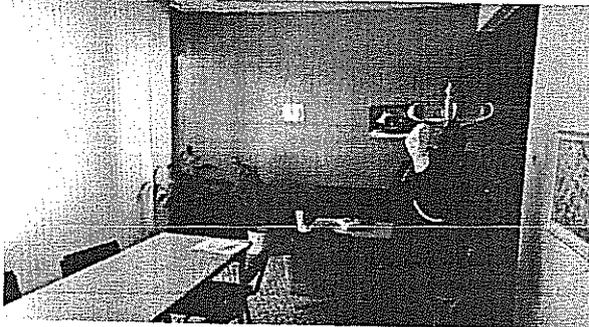




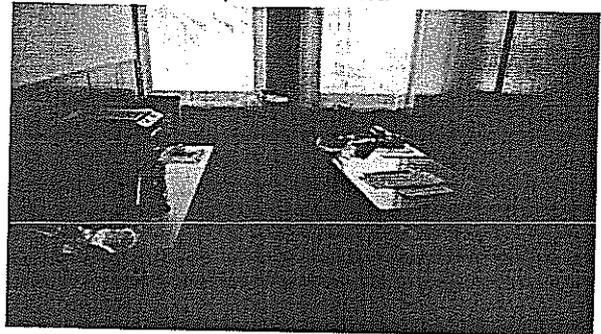
čelní pohled



pohled ze dvora



kancelář



kancelář



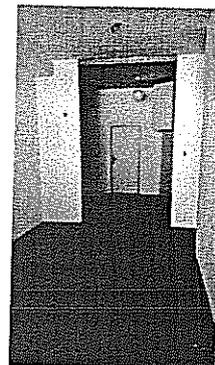
chodba



střecha



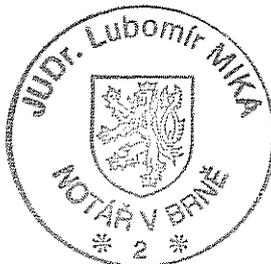
kancelář

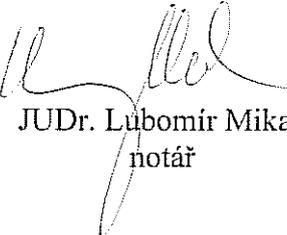


kancelář



Ověřuji, že tento **stejnopis** notářského zápisu, obsahující opis přílohy, vyhotovený dne patnáctého července roku dvoutisícího šestnáctého (15.07.2016), se shoduje doslovně s originálem notářského zápisu, včetně jeho přílohy uloženým ve sbírce notářských zápisů pod číslem NZ 991/2016. -----



  
JUDr. Lubomír Míka  
notář

