

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 39 - 04 / 14

ocenění hodnoty akcií společnosti

**Hotel International Brno, a.s.,**

se sídlem Husova 200/16, Brno-město, 602 00 Brno

<b>Objednavatel:</b>	<b>CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.</b> Veveří 111 616 00 Brno IČ: 277 58 419
<b>Zpracovatel:</b>	<b>Ing. Petr Pelc, Ph.D.</b>  znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací akcie a deriváty kapitálového trhu, cenné papíry a obchodování s nimi, spotřební elektronika, výpočetní a kancelářská technika, nábytek, vybavení a zařízení domácností, odvětví peněžnictví a pojišťovnictví se specializací kapitálový trh. Kontakt: Květinářská 405/2, 602 00 Brno; pelc@seznam.cz
<b>Účel posudku:</b>	tržní ocenění souboru akcií, tvořících předmět dražby, za účelem provedení veřejné nedobrovolné dražby cenných papírů dle § 33 zákona 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
<b>Rozhodné datum ocenění:</b>	31. 03. 2014
<b>Zpracováno dne:</b>	15. 05. 2014
<b>Posudek obsahuje:</b>	27 stran textu + 73 stran příloh
<b>Posudek se předává:</b>	ve dvou vyhotoveních
<b>Výtisk číslo:</b>	1

**OBSAH**

<b>1. ÚVOD.....</b>	<b>3</b>
1.1. ÚČEL OCENĚNÍ.....	3
1.2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY OCENĚNÍ.....	3
1.3. PODKLADOVÉ MATERIÁLY .....	4
1.4. DEFINICE A POJMY .....	5
<b>2. NÁLEZ.....</b>	<b>7</b>
2.1. IDENTIFIKACE SPOLEČNOSTI .....	7
2.2. HISTORIE SPOLEČNOSTI.....	8
2.3.OBCHODOVÁNÍ S AKCIEMI NA VEŘEJNÉM TRHU .....	9
<b>3. POSUDEK .....</b>	<b>11</b>
3.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....	11
3.2. METODY OCENĚNÍ AKCIÍ.....	11
3.2.1. METODY OCENĚNÍ NA ZÁKLADĚ ANALÝZY TRHU.....	12
3.2.2. METODY OCENĚNÍ NA ZÁKLADĚ ANALÝZY MAJETKU.....	12
3.2.3. METODY OCENĚNÍ NA ZÁKLADĚ ANALÝZY VÝNOSŮ .....	13
3.3. POUŽITÉ PŘÍSTUPY A METODY OCENĚNÍ.....	15
3.4. OCENĚNÍ METODOU MAJETKOVOU - ÚČETNÍ.....	15
3.5. OCENĚNÍ METODOU MAJETKOVOU - PŘECENĚNÍ AKTIV .....	16
3.6. REKAPITULACE STANOVENÝCH CEN .....	21
<b>4. ZÁVĚR .....</b>	<b>24</b>
<b>5. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>25</b>
<b>6. LITERATURA.....</b>	<b>26</b>
<b>7. SEZNAM PŘÍLOH .....</b>	<b>27</b>

## 1. ÚVOD

### 1.1. Účel ocenění

Tento posudek je zpracován na základě objednávky společnosti CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.. Jeho účelem je stanovení tržní hodnoty akcií společnosti Hotel International Brno, a.s. se sídlem Husova 200/16, Brno-město, 602 00 Brno, IČ: 469 74 571 pro účely provedení veřejné dražby cenných papírů. Akcie nejsou kótované na oficiálních trzích (nejsou veřejně obchodovatelné). Předmětem dražby je balík 3291 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč, tj. celkem 3,56 % podíl na celkovém objemu emise.

### 1.2. Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Tento posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Informace a finanční data poskytnutá zadavatelem a představenstvem společnosti jsem považoval za věrohodné, pravdivé a správné. Předmětem mého posudku nebylo právní posouzení a tudíž se předpokládá, že vlastnická práva k oceňovanému majetku jsou účinná. Z tohoto titulu nepřebírám žádnou odpovědnost.
- Informace z ostatních zdrojů, které jsou použity ve znaleckém posudku, jsou považovány za věrohodné, avšak nebyly ověřovány ve všech případech. Pokud nebylo uvedeno jinak, při ocenění byly použity informační zdroje vymezené v rámci podkladových materiálů.
- Znalecký posudek byl zpracován na základě podmínek, které byly známy v době jeho vypracování, za případné změny v tržních podmínkách po předání znaleckého posudku nebude převzata žádná odpovědnost.
- Při ocenění byly respektovány právní předpisy platné a účinné v době zpracování.
- Výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému datu ocenění a nelze je použít za jiným účelem.
- Znalec nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem posudku.
- Znalec tímto prohlašuje, že závěry znaleckého posudku vycházely z podkladů předložených zadavatelem posudku a dokumentů, které mu předložilo představenstvo společnosti, a že tyto dokumenty použil jako celek, tj. zkoumal je jednotlivě a ve vzájemné souvislosti, přičemž žádný takový dokument neopomenul. V případě, že management společnosti nepředložil znalci dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

### 1.3. Podkladové materiály

Pro potřeby zpracování ocenění byly použity materiály poskytnuté zadavatelem posudku, dokumentace získaná od společnosti a veřejné informace. Jedná se zejména o následující materiály:

materiály poskytnuté zadavatelem posudku:

- rozvaha účetní jednotky Hotel International Brno, a.s. ke 31.12.2013
- výkaz zisku a ztráty účetní jednotky Hotel International Brno, a.s. ke 31.12.2013
- rozvaha účetní jednotky Hotel International Brno, a.s. ke 31.03.2014
- výkaz zisku a ztráty účetní jednotky Hotel International Brno, a.s. ke 31.03.2014
- výroční zpráva společnosti Hotel International Brno, a.s. 2012
- ocenění budovy hotelu s pozemkem pro účel zástavy
- kupní smlouva - objekt Pasohlávky
- kupní smlouva - neplodná půda
- kupní smlouva - ovocný sad
- emailová komunikace s realitní společností RE/MAX
- znalecký posudek č. 1078 - 40/10 - objekt Pasohlávky
- výpis z katastru nemovitostí – garsonky
- výpočet hodnoty budovy hotelu s pozemkem výnosovou metodou
- 2 x smlouva o převodu vlastnictví rozestavěné bytové jednotky – garsonky
- soupis dopravních prostředků ke 30.1.2014

literatura a materiály opatřené znalcem:

- výpis z obchodního rejstříku (internetový zdroj: [www.justice.cz](http://www.justice.cz))
- zákon č. 36/1967 Sb. v platném znění - zákon o znalcích a tlumočnících
- zákon č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. a zákona č. 257/2004 Sb.
- vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb.
- zákon č. 83/1998 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Bradáč, A. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakl. CERM, s.r.o.
- Kislíngerová, E. - Oceňování podniku, C.H.BECK
- Mařík, M. - Určování hodnoty firem, Praha, Ekopress
- Mařík, M. - Diskontní míra v oceňování, Praha: 1. vydání, VŠE v Praze, 2001
- Mařík, M. - Metody oceňování podniku, Praha, Ekopress
- Musílek, P. - Trhy cenných papírů, Praha, Ekopress

ostatní vybrané veřejné zdroje:

[www.akcie-cz.kurzy.cz](http://www.akcie-cz.kurzy.cz) - Informační portál mapující kapitálový trh

[www.justice.cz](http://www.justice.cz) - Obchodní rejstřík

[www.hotelinternational.cz](http://www.hotelinternational.cz) - společnost Hotel International Brno, a.s.

[www.tipcars.com](http://www.tipcars.com) - Informační portál nabídek ojetých vozidel

[www.4stav.cz](http://www.4stav.cz) - Informační portál mapující oblast stavebnictví, architektury, designu a bydlení

#### 1.4. Definice a pojmy

**ČISTÝ OBCHODNÍ MAJETEK** je v § 6 odst. 3 obchodního zákoníku je vymezen jako obchodní majetek po odečtení závazků vzniklých podnikateli v souvislosti s podnikáním, je-li fyzickou osobou, nebo veškerých závazků, je-li právnickou osobou.

**OBCHODNÍ MAJETEK** je definován v § 6 odst. 1 obchodního zákoníku takto: Obchodním majetkem podnikatele, který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí majetek (věci, pohledávky a jiná práva a penězi ocenitelné jiné hodnoty), který patří podnikateli a slouží nebo je určen k jeho podnikání. Obchodním majetkem podnikatele, který je právnickou osobou, se rozumí veškerý jeho majetek.“

**OBCHODNÍ JMĚNÍ („JMĚNÍ“)** představuje souhrnný pohled na majetek a závazky podniku a je vymezen v § 6 odst. 2 obchodního zákoníku jako soubor obchodního majetku a závazků vzniklých podnikateli, který je fyzickou osobou, v souvislosti s podnikáním. Jměním podnikatele, který je právnickou osobou, je soubor jeho veškerého majetku a závazků.

Podle § 6 odst. 4 obchodního zákoníku **VLASTNÍ KAPITÁL** tvoří vlastní zdroje financování obchodního majetku podnikatele a v rozvaze se vykazuje na straně pasiv.

Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, rozeznáváme následující druhy cen: cenu sjednanou a cenu zjištěnou.

**CENA SJEDNANÁ** - Strany transakce mají svobodu při sjednávání cen (volné ceny), pokud právní, resp. cenové předpisy nestanoví jinak (regulované ceny).

Cenou sjednanou pro transakci se rozumí objektivní skutečnost, která vyjadřuje protihodnotu sjednanou stranami za převáděný majetek, práva či jiné majetkové hodnoty nebo poskytované služby v daném jedinečném případě.

**CENA ZJIŠTĚNÁ (určená, administrativní)** - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. Majetek a služby se podle tohoto zákona oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku se stejnou užitnou hodnotou nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

V ostatních případech oceňování se majetek a služby oceňují hodnotou. Hodnota však není - na rozdíl od ceny - objektivní či vypočitatelnou skutečností, ale subjektivním (i když často objektivizovaným) odhadem hodnoty předmětu v daném čase, pro daný účel a podle konkrétní definice hodnoty.

**HODNOTA AKCIE** je v tomto znaleckém posudku stanovena jako alikvotní podíl na tržní hodnotě čistého obchodního majetku cílové společnosti, přičemž v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) pod pojmem tržní hodnota rozumíme odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, při jejímž uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

**OBJEKTIVIZOVANÁ HODNOTA** - Známe mnoho druhů objektivizovaných hodnot, např. tržní (obecnou, popř. obvyklou, reálnou), substanční (věcnou, reprodukční, popř. nákladovou), užitnou (popř. výnosovou), směnnou (popř. srovnávací), účetní, likvidační, hodnotu promptního prodeje a jiné. V praxi převládá pojem objektivizované hodnoty s přívlastkem tržní.

Objektivizovaná hodnota je používána zejména tam, kde je nutno vyloučit jakýkoliv subjektivní vliv, včetně subjektivního vlivu znalce. Objektivizace se zpravidla dosahuje použitím údajů, které jsou nesporné (tj. historických údajů) nebo metod ocenění, které jsou invariantní (viz přísl. ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „zákon o oceňování majetku“). Objektivizované hodnoty je využíváno zejména při ocenění pro daňové účely nebo pro ocenění, které musí být zcela nesporné.

Hodnota při ocenění pro účely přechodu účastnických cenných papírů na hlavního akcionáře však nemusí být hodnotou nespornou, resp. nemusí mít rozhodující funkci, má především zajistit možnost akcionářům dotčeným rozhodnutím většinového akcionáře vystoupit ze společnosti za spravedlivých podmínek.

**SUBJEKTIVNÍ HODNOTA** - Před transakcí dochází nejprve k ryze subjektivním ocenění majetku, práv či jiných majetkových hodnot nebo služeb, které je provedeno stranami transakce.

Subjektivní hodnota vyjadřuje vztah konkrétního subjektu (či skupiny subjektů) k danému majetku. Někdy je tato hodnota nazývána také hodnotou investiční. Subjektivní hodnota je hodnotou z hlediska konkrétní jednotlivé osoby, při zohlednění jejích představ a názorů. Z tohoto důvodu se subjektivní hodnota samozřejmě může odchylovat a často také velmi odchyluje jak od tržní, tak od objektivizované hodnoty. I když pro účely ocenění podle § 183c odst. 5 ve spojení s § 183 odst. 3 obchodního zákoníku nejsou primárně určena ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“), lze za pomoci ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku formulovat jeden z rozdílů mezi tržní hodnotou, resp. objektivizovanou hodnotou a subjektivní hodnotou. Rozdíl spočívá mimo jiné v tom, že subjektivní hodnota zohledňuje vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ale i vliv zvláštní obliby předmětu ocenění. Z hlediska účelu tohoto ocenění lze subjektivní hodnotu jako adekvátní kategorii hodnoty zcela vyloučit, neboť by její použití zejména mohlo vést k nerovnému zacházení s akcionáři.

**TRŽNÍ HODNOTA** (Fair value) je účetní pojem obsažený v Mezinárodním účetním standardu č. 16 (IAS 16). Je definován jako "částka, za kterou by mohlo být směřeno aktivum mezi informovanými, ochotnými stranami v arm's length transaction".

Tržní hodnotou (Market Value) se rozumí v souladu s definicí v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS 2003) odhadnutá částka, za kterou by byl předmět ocenění směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím. Podle definice přijaté IVSC a TEGOVA je tržní hodnota odhadovaná částka, za kterou by aktivum mělo být směněno k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při arm's length transakci po náležitém marketingu, přičemž obě strany jednaly informovaně, uvážlivě a bez nátlaku. Je třeba interpretace v souvislosti s detailním komentářem v EVS 4.3.

Tržní hodnota obsahuje také předpoklad tzv., nejlepšího využití. Dle IVS 2003 se jedná o nejpravděpodobnější využití předmětu ocenění, které je fyzicky možné, právně přípustné, patřičně odůvodněné, finančně přijatelné a ústící v nejvyšší hodnotu.

**2. NÁLEZ****2.1. Identifikace společnosti**

Základní identifikační údaje o emitentovi, jehož akcie jsou předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku, který je uveden v příloze č.1. Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Brně oddíl B, vložka 919.

Obchodní firma: **Hotel International Brno, a.s.**  
Sídlo: Husova 200/16, Brno-město, 602 00 Brno  
Identifikační číslo: 469 74 571  
Právní forma: Akciová společnost  
Datum zápisu: 1. října 1992

Předmět podnikání:

Hostinská činnost

Masérské, rekondiční a regenerační služby

Provozování solárií

Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče

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

**Statutární orgán - představenstvo:****předseda představenstva:**

JUDr. RADIM BARTONĚK, dat. nar. 17. listopadu 1960

Máchova 1302/4, Královo Pole, 612 00 Brno

den vzniku funkce: 15. července 2012

den vzniku členství: 15. července 2012

**místopředseda představenstva:**

Ing. DAVID BRDIČKA, dat. nar. 22. prosince 1969

Dubová 641/13, Jundrov, 637 00 Brno

den vzniku funkce: 15. července 2012

den vzniku členství: 15. července 2012

**člen představenstva:**

KRISTÍNA JIŘÍKOVÁ, dat. nar. 6. dubna 1948

Ke Kolodějům 96, Běchovice, 190 11 Praha 9

den vzniku členství: 15. července 2012

**Způsob jednání:** Jménem společnosti jednají vždy předseda a místopředseda představenstva společně.

**Dozorčí rada: předseda dozorčí rady:**

PAVEL BRDIČKA, dat. nar. 10. června 1942

Sazenice 183/4, Komárov, 617 00 Brno

den vzniku funkce: 15. července 2012

den vzniku členství: 15. července 2012

**člen dozorčí rady:**

JUDr. ZDENĚK SEDMERA, dat. nar. 22. června 1958  
Kociánka 66/5a, Sadová, 612 00 Brno  
den vzniku členství: 15. července 2012

**člen dozorčí rady:**

MICHAL ŘIČÁNEK, dat. nar. 19. října 1958  
č.p. 272, 664 31 Česká  
den vzniku členství: 24. května 2012

**Akcie:** 92 560 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

**Základní kapitál:** 92 560 000,- Kč

**Splaceno:** 100 %

**Ostatní skutečnosti:**

Akciová společnost byla založena podle par. 172 obchodního zákoníku.

Jediným zakladatelem společnosti je Fond národního majetku ČR se sídlem v Praze 1, Gorkého nám. 32, na který přešel majetek státního podniku Hotel International Brno ve smyslu par. 11 odst. 3 zák. č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.

V zakladatelské listině učiněné ve formě notářského zápisu ze dne 22.9.1992 bylo rozhodnuto o schválení jejich stanov a jmenování členů představenstva a dozorčí rady.

Právní poměry společnosti se řídí stanovami přijatými valnou hromadou dne 21.3.1994.

Ke dni 17.3.1995 se zapisuje změna a doplnění stanov v čl. 4,6.

Na společnost přešlo v důsledku sloučení jmění společnosti CASINO BRNO, a.s., se sídlem na adrese Brno, Husova 16, čp. 200, PSČ 602 00, IČ: 00532509, která byla zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce č. 87.

S účinností od 1.1.2014 se společnost podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (o obchodních korporacích) jako celku.

## 2.2. *Historie hotelu*

Brněnský Hotel International z roku 1962 je příkladem úsilí tehdejších architektů postavit moderní stavbu v tehdejší Československu. O významu hotelu svědčí i jeho zařazení na seznam památkově chráněných budov v 80. letech 20. století.

Historie hotelu sahá až do poloviny padesátých let minulého století. Nedostatečnost ubytovacích kapacit se projevila s první strojírenským veletrhem v roce 1955, proto padlo rozhodnutí postavit nový hotel na mezinárodní úrovni. Lokalizace mezi Ulicemi Husovou a Veselou byla zvolena z důvodu posílení městotvorného významu vnitřního městského okruhu.

Architektonickou soutěž, vypsanou v roce 1957, vyhrál akad. Arch. Vilém Kuba. Kvůli politické situaci však přišel Kuba o zaměstnání a na jeho místo byli dosazeni Arnošt Krejza, Miloslav Kramoliš, Zdena Kopecká, Zbyněk Kašpar a Miroslav Brabec. K původnímu bauhausovsko-funkcionalistickému pojetí přidávají ještě inspiraci bruselským stylem a Niemeyerovou Brasílií, s elegantním členěním fasády, strukturovanými povrchy stěn, exkluzivními materiály, konstrukčně moderními podhledy, důmyslnými světelnými prvky a špičkovými uměleckými díly v interiérech.

Stavba trvala tři roky, jejím výsledkem byl hotel o rozloze 12 000 metrů<sup>2</sup> a prezentovala se jako doklad kvality českého stavebního řemesla. Byly v ní uplatněny nové stavební materiály —



pohledový beton, hliník, speciální ocel, barevná opaxitová skla. V době otevření hotel disponoval 132 dvoulůžkovými, 135 jednolůžkovými, 26 turistickými pokoji a 8 apartmá. Celkový počet lůžek s přistýlkami dosahoval počtu 679.

Autorem vizuálního stylu Hotelu International Brno se na základě soutěže stal brněnský malíř a grafik Josef Kadula. Jeho návrh ve tvaru hvězdy nebo magnetické stěelky se zřejmě inspiroval emblémem Světové výstavy EXPO 58 v Bruselu.

Výtvarná výzdoba, přesněji začlenění uměleckých děl do společenských prostor, byla od počátku součástí úvah o podobě hotelu. Všechna díla vznikla na základě soutěže vypsané v roce 1960 a velká většina z nich se dochovala do současnosti. V těsné blízkosti recepce se například nachází Hodinový číselník se zvěrokruhem (Jan Maria Najmr, 1962) vytvořený mozaikou v jemné škále přírodních kamenů, nedaleko se nachází elegantní Torzo od Ladislava Martínka (1962) z černého mramoru a s travertinovým podstavcem.

zdroj: [http://www.4stav.cz/hotel-international-nese-ozveny-bruselskeho-stylu\\_4c2778](http://www.4stav.cz/hotel-international-nese-ozveny-bruselskeho-stylu_4c2778)

### 2.3. Obchodování s akcemi na veřejném trhu

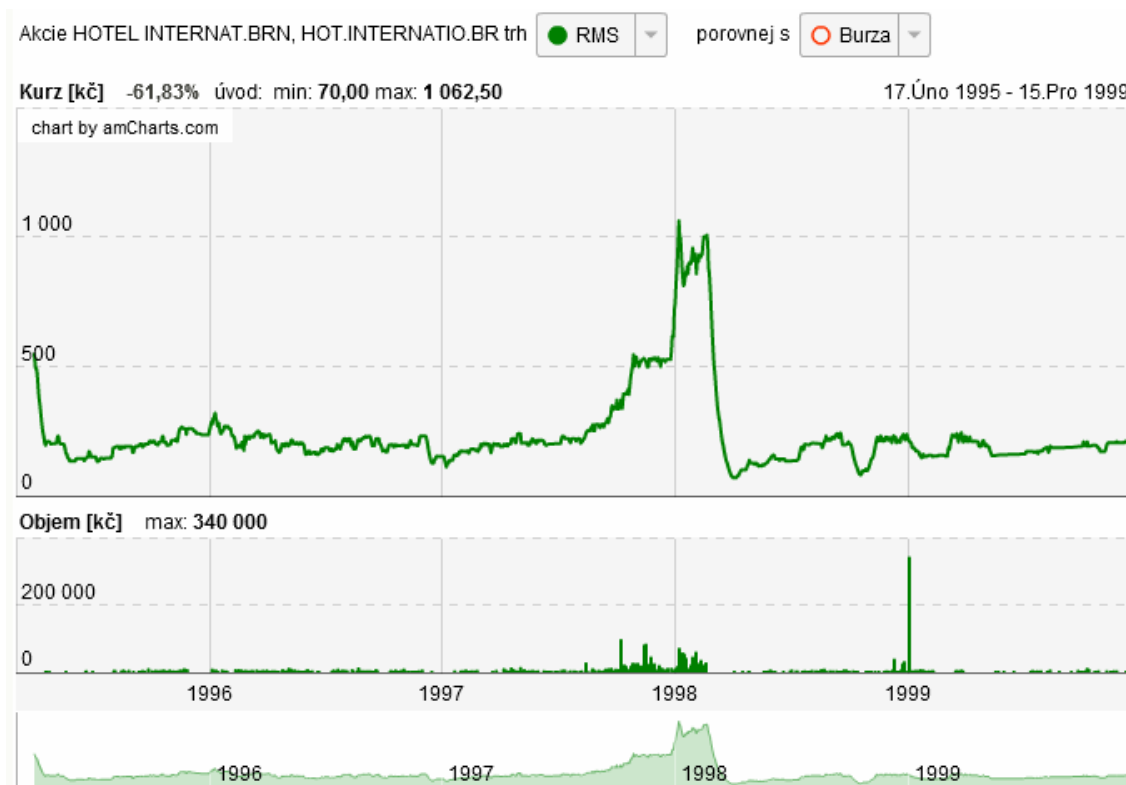
<i>Název emitenta</i>	Hotel International Brno, a.s.
<i>ISIN</i>	CZ0009033858
<i>BIC</i>	BAAHOTIN
<i>Jmenovitá hodnota akcie</i>	1000,- Kč
<i>Datum registrace</i>	16.4.1994
<i>Datum zrušení</i>	17.12.1999

#### Základní informace o HOTEL INTERNAT.BRN

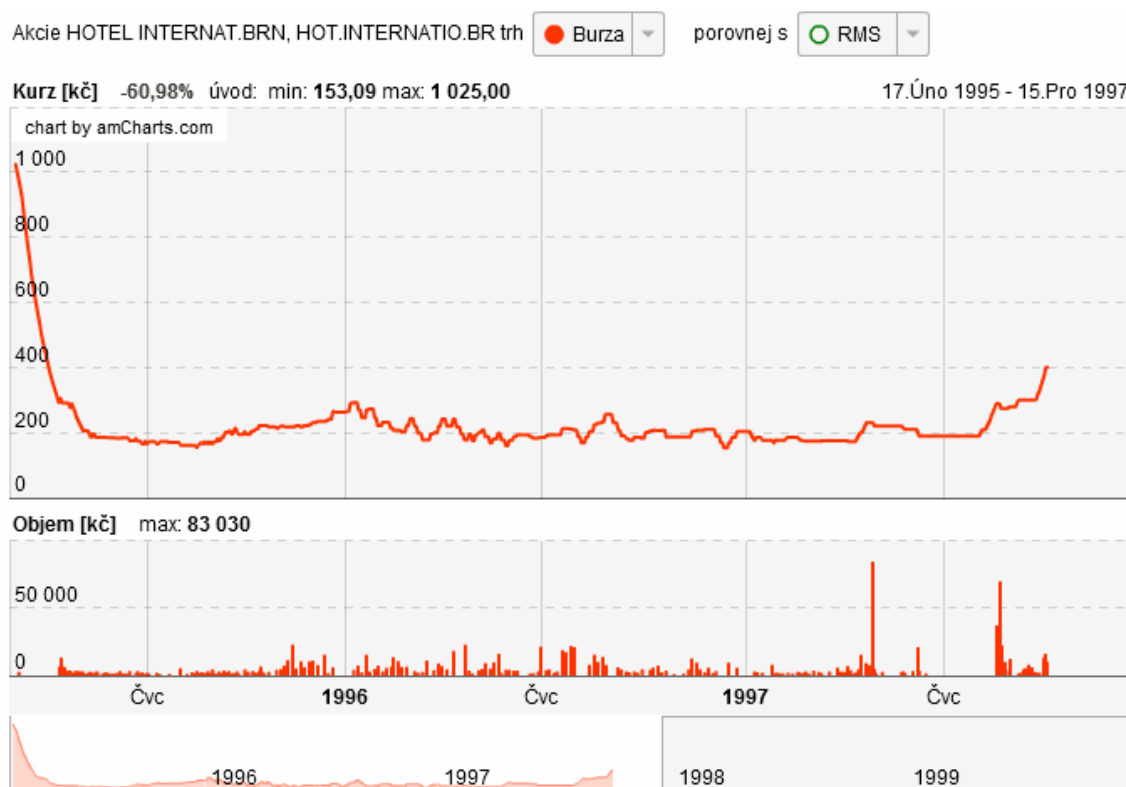
BCP - Burza cenných papírů Praha			RMS - RM-System		
Poslední kotace	30.09.1997	400.00	Poslední kotace	15.12.1999	209.00
První kotace	06.03.1995	1 025.00	První kotace	28.03.1995	547.50
Minimální cena	11.12.1996	153.09	Minimální cena	08.04.1998	70.00
Maximální cena	06.03.1995	1 025.00	Maximální cena	12.01.1998	1 079.00
Celkový objem		1 178 715.00	Celkový objem		2 964 188.30

zdroj: [www.akcie-cz.kurzy.cz](http://www.akcie-cz.kurzy.cz)

Akcie byly obchodovány na veřejných trzích do roku 2000 na BCPP a do roku 2002 na RMS. V letech 1994 - 2002 byly akcie obchodovány v průměrné ceně **400,- na akcii** s naprosto minimálními objemy obchodu.



zdroj: www.akcie-cz.kurzy.cz



zdroj: www.akcie-cz.kurzy.cz

Vzhledem k dlouhému časovému odstupu od vyřazení akcií z veřejného obchodování nemá tehdejší cena vliv na aktuální ocenění akcií.

### 3. POSUDEK

#### 3.1. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou cenné papíry, akcie společnosti Hotel International Brno, a.s. se sídlem Husova 200/16, Brno-město, 602 00 Brno, IČ: 469 74 571, které nejsou kótované na oficiálních trzích (nejsou veřejně obchodovatelné).

#### 3.2. Metody oceňování akcií

Cílem finančního ocenění akcií je vyjádřit jejich hodnotu peněžním ekvivalentem. Při hledání výsledné peněžité hodnoty používáme celou řadu oceňovacích metod, které můžeme rozdělit do tří základních skupin:

- **Ocenění na základě analýzy trhu (srovnávací metody)**

Metody založené na analýze trhu srovnávají oceňované akcie s akciemi srovnatelných podniků, které jsou běžně obchodovány na veřejných trzích. Pro výpočet vnitřní hodnoty akcie použijeme porovnání vhodných ukazatelů (např. cena akcie/cash flow na akcii, cena akcie/účetní hodnota vlastního kapitálu na akcii, cena akcie/dividenda připadající na akcii, cena akcie/tržby připadající na akcii). Kapitálový trh v případě oceňování veřejně obchodovatelných akcií poskytuje také velmi důležitou informaci - aktuální kurz akcie.

- **Ocenění na základě analýzy majetku (majetkové metody)**

Tyto metody jsou založené na analýze stavových veličin (majetku). Mezi majetkové metody patří zejména metoda účetní hodnoty, metoda substanční hodnoty příp. metoda likvidační hodnoty.

- **Ocenění na základě analýzy výnosů (výnosové metody)**

Tyto metody jsou založené na analýze tokových veličin (výnosu). Tato skupina metod nahlíží na akcii jako na investici, jejíž hodnota je určena očekávanými budoucími příjmy investora. Teoreticky jsou výnosové metody nejsprávnějšími metodami. Mezi základní výnosové metody popisované v literatuře patří:

- dividendové diskontní modely (DDM – *dividend discount model*),
- metody diskontovaných peněžních toků (metoda DCF – *discounted cash flow*),
- metoda kapitalizovaných čistých výnosů,
- metody založené na ukazateli EVA (*economic value added*).

K syntéze výsledků ocenění pak můžeme použít různé kombinace výše uvedených metod nebo metody z nich odvozené.

### 3.2.1. *Metody ocenění na základě analýzy trhu*

#### Metoda ocenění váženým průměrem cen z uskutečněných obchodů evidovaných v CD

Tato metoda se používá pro určení přiměřenosti ceny při povinné nabídce převzetí, která musí být nabídnuta veřejným návrhem smlouvy o koupi akcií podle § 183c zák. č. 513/1991 Sb.

Při výpočtu váženého průměru cen je rozhodné období šesti měsíců předcházejících dni ocenění D.M. (D je pořadové číslo dne v měsíci a M je pořadové číslo měsíce) stanoveno tak, že prvním dnem rozhodného období je den D v měsíci šest měsíců předcházejícím měsíci M. Výpočet je prováděn ve dvou krocích:

1. V prvním kroku jsou sumarizovány počty obchodovaných cenných papírů a celkový objem obchodů v jednotlivých dnech rozhodného období, a to podle vzorců:

$$N = \sum n_d$$

$$O = \sum o_d$$

kde  $n_d$  je počet kusů cenných papírů, s nimiž bylo obchodováno v den d a  
 $o_d$  je objem obchodů uskutečněných v den d v korunách (zjištěný jako součin ceny a počtu kusů pro jednotlivé obchody).

2. Ve druhém kroku je vypočtena průměrná cena za rozhodné období podle vzorce:

$$C = O/N$$

### 3.2.2. *Metody ocenění na základě analýzy majetku*

- **Metoda účetní hodnoty (book value)**

Tato metoda se opírá o informace zjištěné v účetnictví. Vypovídací schopnost této metody je významně omezena zejména platnými postupy účtování, které neumožňují zobrazit reálnou hodnotu majetku v okamžiku ocenění. Mezi skutečnosti, které nejvíce zkreslují obraz oceňovaného podniku v účetnictví patří zejména tyto:

- účetní hodnota aktiv je vyjádřena v historických pořizovacích cenách, z těchto cen se vypočítávají i odpisy,
- účetní hodnota zásob, materiálu a výrobků nevyjadřuje jejich aktuální nákupní resp. prodejní cenu,
- pohledávkách se účtuje v nominální hodnotě bez zohlednění pravděpodobnosti s jakou budou zaplacený, apod.

Vydeme-li tedy z účetních výkazů, pak vlastní kapitál společnosti je rozdíl mezi účetní hodnotou celkových aktiv a účetní hodnotou všech závazků. Na ocenění podniku účetní hodnotou je třeba pohlížet jako na výchozí hodnotu pro další ocenění.

- **Metoda substanční hodnoty**

Tato metoda poskytuje věrohodné a snadno kontrolovatelné výsledky, avšak je velmi pracná. Jedná se o **ocenění jednotlivých majetkových částí** podniku z pohledu *going concern*, tj. z pohledu jejich zapojení do fungujícího podniku. Její princip spočívá v tom, že zjišťujeme reprodukční hodnoty (tj. náklady znovupořízení) jednotlivých aktiv snížené o patřičné opotřebení.

Tyto náklady na znovupořízení je možné zjišťovat několika způsoby:

- indexovou metodou (použití cenových indexů),
- přímým zjišťováním cen (ceníky, kalkulace cen),
- oceňování podle zvolené jednotky (např. u staveb náklady na m<sup>2</sup>),
- metoda funkčního zjišťování cen (kombinace předchozích metod),
- metoda tržního porovnání (vychází z databáze již realizovaných prodejů).

Metoda zjištění reprodukčních hodnot umožňuje kvantifikovat majetkovou základnu podniku, ne však nekvantifikovatelné nehmotné složky (goodwill, pracovní sílu, vybudovanou síť odběratelů apod.).

Samostatnou variantou této metody je i zjištění případné **likvidační hodnoty** podniku. Ta nahlíží na hodnotu podniku jako na sumu peněz, kterou lze získat prodejem jednotlivých složek podniku. Podnik tak představuje určitý soubor jednotlivých položek majetku a závazků.

### 3.2.3. *Metody ocenění na základě analýzy výnosů*

- **Dividendové diskontní modely**

Výpočet tržní hodnoty akcií je založen na velikosti výnosu akcionáře ve formě dividendy. Dividendové diskontní modely nepracují pouze s dividendou a s tempem jejího růstu, ale ve výsledné hodnotě vlastního kapitálu se promítá i kapitálový zisk, tedy eventuální prodejní cena akcie v budoucím období.

Aby bylo možno aplikovat některý z dividendových diskontních modelů, musí být splněny alespoň následující předpoklady:

1. Podnik má založenou dlouhodobou, stabilní dividendovou politiku a s tím spojený ustálený výplatní a aktivační poměr.
2. V podniku existuje vysoká míra závislosti mezi úrovní dividendy a volným peněžním tokem pro akcionáře.
3. Podnik se vyznačuje ustálenou strukturou financování, tj. má stabilní finanční páku.

Základním dividendovým diskontním modelem je Gordonův model pro stabilní růst, který předpokládá ustálenou míru růstu dividend ( $g$ ), které obvykle koresponduje s mírou růstu ekonomiky jako celku (HDP + inflace). Dalším předpokladem použití Gordonova modelu je větší požadovaná výnosová míra akcionáře ( $r$ ), než je očekávaná růstová míra dividend ( $g$ ). Výpočet vnitřní hodnoty akcie pak provedeme podle jednoduchého vztahu

$$\text{hodnota akcie} = \text{DIV}/(r-g) ,$$

kde DIV je očekávaná dividendy na konci prvního roku.

Kromě Gordonova modelu pro stabilní růst se v praxi používají ještě dvoufázový a třífázový dividendový diskontní model, které předpokládají rozdílné tempo růstu dividend v jednotlivých fázích.

- **Metody diskontovaných peněžních toků (DCF)**

Společným znakem všech variant metody DCF je, že hodnotu podniku odvozují od budoucích výnosů, které převádějí na jejich současnou hodnotu. Těmito výnosy jsou peněžní toky, protože pouze ty jsou reálným příjmem a tedy reálným vyjádřením užítku. Volný peněžní tok je takové

množství peněz, které může být z podniku odčerpáno, aniž by došlo k narušení jeho finanční stability.

Z hlediska specifikace peněžního toku rozlišujeme následující možnosti podle toho, pro koho je peněžní tok určen:

- peněžní tok pro věřitele a pro akcionáře (*free cash flow to the firm – FCFF*),
- peněžní tok pro vlastníky (*free cash flow to the equity*),
- peněžní tok pro firmu u nezadlužené firmy (*adjusted present value – APV*).

Rozdíly mezi jednotlivými modifikacemi spočívají ve vymezení jednotlivých peněžních toků.

**Volný peněžní tok do firmy FCFF** představuje veškeré peněžní toky, které podnik generuje, a to jak pro věřitele, tak pro akcionáře. Volné peněžní toky do firmy zjistíme podle zjednodušeného schématu

$$FCFF = EBIT(1 - d) + \text{odpisy} - \Delta WC - \text{investice},$$

kde EBIT ..... zisk před úhradou daní a úroků,  
 d ..... sazba daně z příjmů,  
 odpisy ..... odpisy (a ostatní náklady, které nemají charakter výdajů),  
 $\Delta WC$  ..... změna čistého pracovního kapitálu,  
 investice .... investice do pořízení investičního majetku.

**Volný peněžní tok pro vlastníky FCFE** určíme tak, ze od volného peněžního toku, který generuje firma, odečteme nároky věřitelů, tj. splátky úvěrů a úroky snížené o daňový štít (naopak přičteme případné nově přijaté úvěry)

$$FCFE = FCFF - \text{úroky}(1-d) - \text{splátky úvěrů} + \text{nově přijaté úvěry} .$$

**Metoda DCF APV** vychází ze stejně vypočteného volného peněžního toku jako metoda DCFF, s tím rozdílem, že pro diskontování těchto peněžních toků nepoužijeme průměrné vážené náklady kapitálu jako v případě metody DCFF, ale náklady vlastního kapitálu, protože předpokládáme výhradní financování vlastním kapitálem.

V dalším výkladu pro jednoduchost předpokládejme výpočet hodnoty podniku z volného peněžního toku pro firmu FCFF. Celkovou hodnotu podniku (brutto)  $H_b$  určíme standardní dvoufázovou metodou. První fáze zahrnuje období, pro které je oceňovatel schopen vypracovat prognózu volného peněžního toku pro jednotlivá léta, druhá fáze pak zahrnuje období od konce první fáze do nekonečna. Hodnotu  $H_b$  pak vypočítáme pomocí výrazu:

$$H_b = \sum_{t=1}^T FCF_t \cdot (1 + i_k)^{-t} + \frac{(FCF_{T+1}) / (i_k - g)}{(1 + i_k)^T}$$

kde  $FCF_t$  ..... volný peněžní tok v roce t první fáze,  
 $i_k$  ..... kalkulovaná úroková míra (tj. diskontní míra),  
 T ..... délka první fáze v letech,  
 g ..... předpokládané tempo růstu FCF během druhé fáze ( $i_k > g$ ).

Pro správné použití metody DCF je zapotřebí správně stanovit diskontní míru  $i_k$  a tempo růstu FCF  $g$ . Tomuto problému se budeme podrobně věnovat v analýze ocenění.

- **Metoda kapitalizovaných čistých výnosů**

Tato metoda vychází ze stejného principu jako metoda DCF, ale výnosem se zde rozumí trvalý zisk, jehož rozdělením není dotčena podstata podniku. Východiskem této metody jsou účetní výkazy za posledních 3 až 5 let, které se upraví na srovnatelnou reálnou úroveň. Počítáme s upraveným hospodářským výsledkem po daních a po odpočtu placených úroků. Paušální nebo analytickou metodou stanovíme **trvale odnímatelný čistý výnos** jako velikost prostředků, které je možno rozdělit vlastníkům, aniž by byla dotčena podstata podniku. Pomocí vzorce pro věčnou rentu nebo prognózování trvale odnímatelného čistého výnosu a dvoufázové metody (podobně jako u metody DCF) určíme hodnotu podniku.

### 3.3. *Použité přístupy a metody ocenění*

Jako první byla aplikována metoda majetková - účetní (book value). Tato metoda má orientační charakter a je zařazena pro úplnost posudku.

Společnost vykonává svou hospodářskou činnost v odvětví, jehož vývoj je v období současné ekonomické situace jen velmi těžko predikovatelný. Budoucí ekonomický vývoj společnosti je v současné době těžce odhaditelný. Sestával by z mnoha předpokladů, jejichž kombinace by značně rozšiřovala interval spekulativně vypočtené hodnoty. Vzhledem k nejistému vývoji meziročního hospodářského výsledku společnosti je aplikace výnosové metody na výpočet celého podniku v tomto případě nevhodná.

Jako stěžejní byla použita majetková metoda - přecenění aktiv. Její podstatou je tržní přecenění rozvahových majetkových položek. Od souhrnu veškerých podstatných aktiv je odečtena hodnota závazků v plné výši.

Ústřední a nejzásadnější položkou majetku společnosti Hotel International Brno, a.s. je budova hotelu jako taková. Tu však nelze oddělit od pozemku pod budovou hotelu a od jednotlivých movitých součástí potřebných pro provoz hotelu. Majetkové ocenění jednotlivých položek by pak bylo nekonzistentní a neodpovídalo by reálné hodnotě celkového majetku, potažmo hodnotě společnosti Hotel International Brno, a.s. Soubor nemovitostí a movitých součástí bezprostředně potřebných pro provozování budovy hotelu byl pro účely ocenění samostatně oceněn spolu s hlavní budovou a pozemkem výnosovou metodou. Ostatní aktiva společnosti jsou oceněna majetkově, vzhledem k tomu, že samostatně negenerují výnos a nejsou nedílnou potřebnou součástí činnosti hotelu.

Metody tržního porovnání nelze aplikovat z důvodu absence použitelné srovnávací základny. Historie obchodování akcií na veřejném trhu je vzhledem k časové vzdálenosti uvedena jen jako doplňující.

### 3.4. *Ocenění metodou majetkovou - účetní*

Po zvážení obecných a specifických podmínek znaleckého úkonu byla pro orientační stanovení hodnoty společnosti zvolena metoda účetní hodnoty, vzhledem ke své průkaznosti ocenění. Tato metoda je použita jako výchozí. Dle finančních výkazů společnosti Hotel International Brno, a.s. ke dni 31.03.2014 činí rozvahová položka vlastního kapitálu společnosti 272 783 tis. Kč.

### 3.5. Ocenění metodou majetkovou - přecenění aktiv

Tato metoda je variantou metody substanční. Poskytuje věrohodné a snadno kontrolovatelné výsledky. Jedná se o **ocenění jednotlivých majetkových částí** podniku z pohledu *going concern*, tj. z pohledu jejich zapojení do fungujícího podniku. Její princip spočívá v tom, že v jednotlivých položkách aktiv je posuzována účetní hodnota z pohledu aktuálnosti. V položkách, kde hodnota neodpovídá tržní hodnotě, dojde k přecenění. Od souhrnu veškerých podstatných aktiv je odečtena hodnota závazků v plné výši.

Metoda přecenění aktiv umožňuje kvantifikovat majetkovou základnu podniku, ne však nekvantifikovatelné nehmotné složky (goodwill, pracovní sílu, síť odběratelů apod.).

#### Rozbor majetku

##### **Pozemky a stavby**

Tato účetní položka tvoří podstatnou část majetku společnosti Hotel International Brno, a.s. Účetní hodnota činí **201 017 tis. Kč**. Dle vyjádření managementu společnosti je však reálná hodnota nemovitostí téměř dvojnásobná (tedy cca 400 000 tis. Kč.). sestává z následujících částí:

- budova hotelu a pozemek, na němž je budova situována
- budova motorestu v lokalitě Pasohlávky
- pozemky v lokalitě Mušov - ovocný sad a neplodná půda
- dvě garsonky v lokalitě Černá Pole města Brna

Management hotelu poskytnul znalci tržní ocenění hotelu (budovy a pozemku), které bylo v minulosti vyhotoveno pro účel zástavy při poskytnutí úvěru. Účelem ocenění bylo stanovit hodnotu předmětného majetku jako zástavy při zadlužení. Odhadcem určená hodnota činila **184 000 tis. Kč**. Tuto hodnotu však nelze využít z důvodu její časové neaktuálnosti.

Budova hotelu včetně pozemku, na němž je budova situována, byla znalcem oceněna při využití výnosové metody, neboť ta podává nejvhodnější výstup pro daný účel posudku. Kompletní výpočet, včetně podrobného popisu a metodiky, je uveden v příloze č. 12. Vypočtená hodnota je tedy **445 097 tis. Kč**.

Budova a pozemky v obci Pasohlávky byly oceněny samostatným znaleckým posudkem (příloha č. 10) na hodnotu **3 362 tis. Kč**. Společnost Hotel International Brno, a.s. usiluje o prodej této nemovitosti a aktuálně je v jednání o ceně **5 216 tis. Kč**. Pro účely ocenění bude použita tato hodnota, byť je dle realitního makléře (příloha č. 9) o dva miliony nadsazena oproti reálné ceně.

Obě garsonky jsou situovány v městské části Černá Pole města Brna. Přesto, že jejich pořizovací cena byla 495 000,- Kč (2 x 247 500,- Kč), byly pořízeny jako rozestavěná bytové jednotky (příloha č. 13), tržní cenu stanovíme jako současnou průměrná cenu garsonek v dané lokalitě, tedy



1 200 tis. Kč (velikost jedné garsonky je 23,3 m<sup>2</sup>). Pro účely ocenění je tak souhrnná cena obou garsonek **2 400 tis. Kč**.

Pozemky v katastrálním území Mušov sestávají z ovocného sadu a neplodné půdy. Pozemky byly pořízeny za cenu 4 100 tis. Kč (ovocný sad) a 600 tis. Kč (neplodná půda). Pořizovací cena odpovídá aktuální tržní ceně. Pro účely posudku je tedy cena pozemků **4 700 tis. Kč**.

pozemky a stavby	tis. Kč
budova hotelu a pozemek, na němž je budova situována	445 097
budova motorestu v lokalitě Pasohlávky	5 216
pozemky v lokalitě Mušov - ovocný sad a neplodná půda	4 700
dvě garsonky v lokalitě Černá Pole města Brna	2 400

<b>CELKEM</b>	<b>457 413</b>
---------------	----------------

#### Samostatné movité věci a soubory

Jedná se o předměty DHM nad 40 tis.Kč bez opravek: stroje a zařízení převážně nad 40 tis. Kč v hotelu, kuchyni, obytných střediscích, prádelně, Fitness, technickém úseku, atd. (nábytek, sporáky, konvektomaty, varné kotle, salamandry, lednice, výrobníky ledu, pračky, mandl, solárium, servery). Významnou částí této položky jsou vozidla (příloha č. 14). Jejich tržní hodnota je sumárně o 40% nižší než hodnota účetní (viz následující tabulka). Obdobný rozdíl lze předpokládat i u ostatního movitého majetku v této rozvahové položce. Pro účel posudku je tedy byla aplikována 40% srážka z účetní hodnoty: **5 500 tis. Kč** (9167 x 60% = 5500).

vozidlo	pořízení	účetní hodnota	tržní cena (tis. Kč)
Osobní automobil MERCEDES BENZ	31.8.2003	1.220,-	75
Nákl. automobil FORD - Connect	31.12.2003	401.233,60	95
Nákl. automobil FORD-Tranzit	31.3.2004	12.450,-	107
Nákl. automobil IVECO DAILY	31.5.2006	150.420,-	195
Zhodnocení Iveca Daily-agregát	31.7.2006	249.500,-	0
Nákl.vůz AUDI 8PA A3	31.8.2007	771.163,-	585
Nákl. automobil FORD - Tranzit	31.7.2008	329.900,-	365
Nákl. automobil FORD MONDEO 1	31.12.2008	565.779,-	155
Nákl. automobil FORD MONDEO 2	31.12.2008	565.779,-	155
Osobní automobil VW Touareg	28.2.2011	1.296.994,-	829
Osobní automobil BMW	31.02.2011	1.297.499,-	750
Osobní automobil Mercedes Benz-kombi	30.4.2012	1.197.000,-	565

Osobní automobil VW GOLF VARIANT	31.8.2012	372.687,-	290
Nákladní aut. FORD TRANZIT CHLAD.	31.5.2013	644.059,-	215
Osobní automobil VOLKSWAGEN	31.12.2013	625.576,-	720
<b>Celkem</b>		8.481.259,60	<b>5101</b>

Tržní ceny jednotlivých vozidel byly spočteny průměrnou cenou dle zdroje: www.tipcars.com

### Jiný dlouhodobý hmotný majetek

Tuto položku tvoří umělecká díla (obrazy). Dle vyjádření managementu společnosti jejich tržní hodnota odpovídá účetní hodnotě, tedy **358 tis. Kč.**

### Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Rozvahová položka nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku je tvořena projekty. Jedná se o projektové dokumentace k zahrádce před restaurací Lucullus a s tím související již zbudované základy opěrných zídek - rekonstrukce. Tato akce se bude celá dokončovat v roce 2014. Účetní hodnota nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku je tak zcela aktuální : **542 tis. Kč.**

### Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek

Tato položka obsahuje poskytnutou zálohu dodavateli na dodávku koberce. Její hodnota je aktuální, tedy odpovídá tržní hodnotě : **30 tis. Kč.**

### Materiál

Zásoby materiálu jsou oceněny pořizovací cenou. Zůstatek účtu materiálu souhlasí s vedenou skladovou evidencí zásob. Jedná se o následující položky:

- propagační materiál (reklamní tašky) ve skladě
- údržbářský materiál (žárovky, pákové baterie, WC sedátky apod.)
- tiskopisy a kancelář.potřeby (bloky, tužky, dopisní papíry, obálky apod.)
- ostatní pomocný materiál (potahové látky k opravě židlí)
- pohonné hmoty v nádržích vozů
- potraviny (určeny k výrobě jídel) ve skladu a kuchyni
- nápoje ve skladu a odbytových střediscích

Jednotlivé položky materiálu jsou účetně oceněny v aktuálních tržních hodnotách. Celkové zásoby materiálu jsou tedy **3 102 tis. Kč.**

### Zboží

Jedná se o drobné zboží určené k prodeji v recepci hotelu celkově v ceně **2 tis. Kč.**

## Dlouhodobé poskytnuté zálohy

Dlouhodobé poskytnuté zálohy obsahují položky:

- |   |            |
|---|------------|
| ▪ CCS platební jistina na karty (nákupy pohon. hmot)      | 27 tis. Kč |
| ▪ LBBW banka – záloha na klíč od bezpečnostní schránky    | 1 tis. Kč  |
| ▪ Best Western (1.611,- EUR) - jistina na placené provize | 44 tis. Kč |

Pro účel ocenění je položka dlouhodobé poskytnuté zálohy ponechána v účetní hodnotě **72 tis. Kč.**

## Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů společnost dělí do následujících kategorií:

- za odběrateli tuzemské - za ubytování, catering, jídla, nápoje, pronájmy sálů, atd.
- za odběrateli zahraniční - za ubytování, cateringy, jídla, nápoje, pronájmy sálů, atd.
- vše ve splatnosti, některé po splatnosti do 180 dnů
- pohledávky v právním vymáhání, předané právníce, řeší se soudní cestou
- pohledávky přihlášené do insolvenčního řízení
- zůstatek na účtech hotelových hostů přebydlujících z 31.12.2013 na 1.1.2014
- ostatní pohledávky - smlouvy o převodu cenných papírů splatná v roce 2014

Společnost účtuje hodnotu opravné položky k pohledávkám v právním vymáhání a insolvenční, kterou koriguje hodnotu pohledávek brutto. Korigovaná čistá hodnota pohledávek tak odpovídá účetní hodnotě **16 191 tis. Kč.**

## Dohadné účty aktivní

Tato položka obsahuje nevyfakturované výnosy dle smlouvy za reklamu ve výši **26 tis. Kč.**

## Jiné pohledávky

Tato rozvahová položka obsahuje pohledávky za zaměstnanci z poskytnutých půjček v aktuální výši **941 tis. Kč.**

## Krátkodobý finanční majetek

Jedná se o peníze v pokladně 6 044 tis. Kč a účty v bankách 60 045 tis. Kč. Tato položka se v majetkovém ocenění stanovuje v plné výši, tedy **66 089 tis. Kč.**

**Náklady příštích období**

Náklady příštích období představují časově rozlišené náklady ke službám ve výši **280 tis. Kč**.

**Závazky**

Položka závazků je pro účely ocenění použita v plné výši cizích zdrojů dle účetních výkazů, tedy **24 351 tis. Kč**. Dlouhodobé závazky obsahují pouze položku odložený daňový závazek. Krátkodobé závazky jsou převážně tvořeny závazky z obchodních vztahů, dále závazky ke státu, zaměstnancům, závazky ze sociálního zabezpečení a daňové závazky ke státu.

účetní položka	tis. Kč	popis položky
odložený daňový závazek	7 057	rozdíl mezi daňovými a účetními náklady budovy
závazky z obchodních vztahů	3 410	závazky dodavatelům splatné v příštím období
Závazky ke společníkům, členům družstva a účastníkům sdružení	922	nevyplacené dividendy akcionářům
závazky k zaměstnancům	3 060	prosincové mzdy splatné k 10.1.2014
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 581	sociální zabezpečení a zdravotní pojištění
stát - daňové závazky a dotace	5 820	daň z příjmu 2013 + očekávaná dotace za EKOenergie
Krátkodobé přijaté zálohy	1 237	přijaté zálohy od odběratelů za služby na akce v 2014
dohadné účty pasivní	1 164	nevyfakturované dodávky nákladů 2013
Jiné závazky	100	příspěvek na penz.připojištění 12/2013
výnosy příštích období	683	výnosy za reklamu Plzeňského Prazdroje

## Výpočet čistého obchodního jmění společnosti Hotel International Brno, a.s.

<b>Aktiva v tržní ceně</b>	tis. Kč
Pozemky a stavby	457 413
Samostatné movité věci a soubory	5 500
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	358
Nedokončený dl. hmotný majetek	542
Poskytnuté zálohy na DHM	30
Materiál	3 102
Zboží	2
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	72
Pohledávky z obchodních vztahů	16 191
Dohadné účty aktivní	26
Jiné pohledávky	941
Peníze	6 044
Účty v bankách	60 045
Náklady příštích období	280

<b>Závazky</b>	
Dlouhodobé závazky	7 057
Krátkodobé závazky	17 294

<b>Čisté obchodní jmění</b>	<b>526 195</b>
-----------------------------	----------------

Zjištěná obvyklá majetková hodnota netto společnosti Hotel International Brno, a.s. ke dni 31.03.2014 činí **526 195 tis. Kč**.

### 3.6. Rekapitulace stanovených cen

Ocenění bylo provedeno majetkovou účetní metodou a majetkovou metodou přecenění aktiv. Výsledná hodnota je určena aplikací nejvíce vhodné metody majetkové - přecenění aktiv.

Metoda	Účetní metoda	Metoda přecenění aktiv
Váha	0	1
Hodnota vlastního kapitálu	272 783 tis. Kč	526 195 tis. Kč

Při celkovém počtu 92 560 ks akcií je hodnota jedné akce vypočtena na 5684,91 Kč. ( $526\,195\,000 / 92\,560 = 5684,91$  Kč)

**Kontrolou nad podnikem** se rozumí „moc řídit finanční a provozní politiku podniku tak, aby bylo dosaženo užítku z jeho činnosti“. Kontrolu lze zajistit buď držením více než jedné poloviny hlasovacích práv nebo držením podstatného podílu hlasovacích práv doplněného pravomocí řídit finanční a operační politiku podniku. Kontrola zahrnuje tato hlavní práva:

1. určovat strategii podniku,
2. rozhodovat o personálním obsazení vedení podniku a jeho obměnách,
3. rozhodovat o stálých aktivech podniku a dlouhodobém financování,
4. rozhodovat o případných spojeních (sloučeních, splynutích), změnách právní formy a likvidaci podniku,
5. rozhodovat o dividendách

Pro podstatný vliv platí podobné závěry jako pro kontrolu nad podnikem. Podstatným vlivem se rozumí „účast na rozhodnutích o finanční a provozní politice podniku“. Je možno jej dosáhnout vlastnictvím akcií (zpravidla 20 až 50 %), prostřednictvím stanov nebo pomocí dohod.

Obchodní podíl, který umožňuje kontrolu společnosti nebo podstatný vliv na společnost, má samozřejmě větší hodnotu než podíl minoritní [L1]. V případě ocenění minoritního podílu je třeba uplatnit srazku z hodnoty akcie určené výnosovou metodou, a to až do výše 50 % podle velikosti oceňovaného balíku.

Podíl na celkovém počtu akcií	Srážka ze základní hodnoty 1 akcie	
	neexistuje velkoakcionář	existuje velkoakcionář
0 - 9,9%	30%	50%
10 - 24,9%	25%	35%
25 - 49,9%	15%	-
50 - 74,5 %	10%	-
75 - 94,5 %	5%	-
95 -100%	0%	-

Hlavní akcionáři, jednající ve shodě, představují majoritního vlastníka společnosti Hotel International Brno, a.s.: Radim Bartoněk, Pavel Brdička, Kristýna Jiříková a Petr Moselský. Celkový majoritní podíl činí 89 058 kusů akcií, tedy dohromady vlastní 96,22%.

akcionář	počet kusů
Radim Bartoněk	35 210
Pavel Brdička	35 342
Kristýna Jiříková	9 847
Petr Mohelský	8 659
<b>CELKEM</b>	<b>89 058</b>

Oceňovaný balík 3291 kusů akcií (3,56 % podíl na hlasovacích právech) představuje minoritní podíl. Při výpočtu výsledné hodnoty uplatníme proto srážku ve výši 50%:

$$5684,91 \text{ Kč} \times (1 - 0,5) = 2842,46 \text{ Kč}$$

Výsledná hodnota oceňovaného balíku 3291 kusů akcií tak činí 9 354 535,86 Kč, po zaokrouhlení na celé koruny **9 354 536,- Kč**.

**4. ZÁVĚR**

Tento posudek je zpracován na základě objednávky společnosti CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.. Jeho účelem je stanovení tržní hodnoty akcií společnosti Hotel International Brno, a.s. se sídlem Husova 200/16, Brno-město, 602 00 Brno, IČ: 469 74 571 pro účely provedení veřejné dražby cenných papírů.

Jako stěžejní byla použita metoda přecenění aktiv. Tato metoda pro daný účel posudku nejlépe zobrazuje skutečnou hodnotu podniku ve stávajícím stádiu. Z důvodu úplnosti znaleckého posudku je uvedena i účetní hodnota vlastního kapitálu společnosti.

Po zvážení předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které jsou mi k datu zpracování posudku známy, z pohledu objektivitu, opatrnosti a pro zadaný účel ocenění činím závěr:

Tržní hodnota jedné kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč společnosti Hotel International Brno, a.s. činí:

**2 842,46 Kč**  
(dva tisíce osm set čtyřicet dva korun a čtyřicet šest haléřů)

Tržní hodnota oceňovaného balíku 3291 kusů akcií společnosti Hotel International Brno, a.s. činí:

**9 354 536,- Kč**  
(devět milionů tři sta padesát čtyři tisíc pět set třicet šest korun českých)

Prohlašuji, že pro provedení tohoto znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.



## **5. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 15. května 2006, č.j. 1781/2005, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací akcie a deriváty kapitálového trhu, cenné papíry a obchodování s nimi, spotřební elektronika, výpočetní a kancelářská technika, nábytek, vybavení a zařízení domácností, odvětví peněžnictví a pojišťovnictví se specializací kapitálový trh.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 39-04/14 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 1404.

V Brně dne 15. 5. 2014

podpis znalce:

Ing. Petr Pelc, Ph.D.

## 6. LITERATURA

### Základní literatura:

- [L1] MAŘÍK, M. a kol.: Metody oceňování podniku. Proces ocenění, základní metody a postupy. 1. vydání, *Ekopress, Praha 2003*
- [L2] KISLINGEROVÁ, E.: Oceňování podniku. 2. vydání, *C.H. Beck, Praha 2001*
- [L3] KISLINGEROVÁ, E. a kol.: Manažerské finance. 1. vydání, *C.H. Beck, Praha 2004*
- [L4] MLČOCH, J.: Oceňování podniku. *Linde, Praha 1998*
- [L5] KISLINGEROVÁ, E. - NEUMAIEROVÁ, I.: Vybrané příklady firemní výkonnosti podniku. *VŠE v Praze, Praha 1999*
- [L6] KOVANICOVÁ, D. - KOVANIC, P.: Poklady skryté v účetnictví. Díl II. Finanční analýza účetních výkazů. 4. vydání, *Polygon, Praha 1999*
- [L7] COPELAND, T. - KOLLER, T. - MURRIN, J.: Stanovení hodnoty firem. *VICTORIA PUBLISHING, Praha 1995*
- [L8] MAŘÍKOVÁ, P. - MAŘÍK, M.: Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku. *Ekopress, Praha 2001*
- [L9] MAŘÍKOVÁ, P. - MAŘÍK, M.: Diskontní míra v oceňování. 1. vydání, *Vysoká škola ekonomická a Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2001*
- [L10] Znalecké posudky pro účely povinných nabídek převzetí a veřejných smluv o koupi účastnických cenných papírů. *Metodika Komise pro cenné papíry, Praha 2004*
- [L11] NEUMAIEROVÁ, I. - NEUMAIER, I.: Výkonnost a tržní hodnota firmy. *GRADA Publishing, Praha 2002*
- [L12] MUSÍLEK, P.: Trhy cenných papírů. 1. vydání, *Ekopress, Praha 2002*

### Použité zdroje dat a údajů:

- [D1] Databáze Ministerstva spravedlnosti ČR (obchodní rejstřík). *INTERNET, www.justice.cz*
- [D2] Informační agentura ČEKIA. *INTERNET, www.ipoint.cz*
- [D3] Databáze obchodů na kapitálovém trhu KURZYCZ. *INTERNET, www.akcie-cz.kurzy.cz*
- [D4] Databáze obchodů na kapitálovém trhu AKCIE.CZ. *INTERNET, www.akcie.cz*

**7. SEZNAM PŘÍLOH**

1.	výpis z obchodního rejstříku	2 str.
2.	rozvaha účetní jednotky Hotel International Brno, a.s. ke 31.12.2013	4 str.
3.	výkaz zisku a ztráty účetní jednotky Hotel International Brno, a.s. ke 31.12.2013	2 str.
4.	rozvaha účetní jednotky Hotel International Brno, a.s. ke 31.03.2014	4 str.
5.	výkaz zisku a ztráty účetní jednotky Hotel International Brno, a.s. ke 31.03.2014	2 str.
6.	kupní smlouva - neplodná půda	3 str.
7.	kupní smlouva - ovocný sad	3 str.
8.	kupní smlouva - objekt Pasohlávky	4 str.
9.	emailová komunikace s realitní společností RE/MAX	2 str.
10.	znalecký posudek č. 1078 - 40/10 - objekt Pasohlávky	22 str.
11.	výpis z katastru nemovitostí – garsonky	2 str.
12.	výpočet hodnoty budovy hotelu s pozemkem výnosovou metodou	12 str.
13.	2 x smlouva o převodu vlastnictví rozestavěné bytové jednotky – garsonky	10 str.
14.	soupis vozidel v majetku společnosti ke 30.1.2014	1 str.
<b>CELKOVÝ POČET stran příloh</b>		<b>73 str.</b>

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Brně  
oddíl B, vložka 919

<b>Datum zápisu:</b>	1. října 1992
<b>Spisová značka:</b>	B 919 vedená u Krajského soudu v Brně
<b>Obchodní firma:</b>	Hotel International Brno, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Husova 200/16, Brno-město, 602 00 Brno
<b>Identifikační číslo:</b>	469 74 571
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	Hostinská činnost Masérské, rekondiční a regenerační služby Provozování solárií Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	<b>předseda představenstva:</b> JUDr. RADIM BARTONĚK, dat. nar. 17. listopadu 1960 Máchova 1302/4, Královo Pole, 612 00 Brno den vzniku funkce: 15. července 2012 den vzniku členství: 15. července 2012 <b>místopředseda představenstva:</b> Ing. DAVID BRDIČKA, dat. nar. 22. prosince 1969 Dubová 641/13, Jundrov, 637 00 Brno den vzniku funkce: 15. července 2012 den vzniku členství: 15. července 2012 <b>člen představenstva:</b> KRISTÍNA JIŘÍKOVÁ, dat. nar. 6. dubna 1948 Ke Kolodějům 96, Běchovice, 190 11 Praha 9 den vzniku členství: 15. července 2012
<b>Způsob jednání:</b>	Jménem společnosti jednájí vždy předseda a místopředseda představenstva společně.
<b>Dozorčí rada:</b>	<b>předseda dozorčí rady:</b> PAVEL BRDIČKA, dat. nar. 10. června 1942 Sazenice 183/4, Komárov, 617 00 Brno den vzniku funkce: 15. července 2012 den vzniku členství: 15. července 2012

**člen dozorčí rady:**

JUDr. ZDENĚK SEDMERA, dat. nar. 22. června 1958  
Kociánka 66/5a, Sadová, 612 00 Brno  
den vzniku členství: 15. července 2012

**člen dozorčí rady:**

MICHAL ŘIČÁNEK, dat. nar. 19. října 1958  
č.p. 272, 664 31 Česká  
den vzniku členství: 24. května 2012

<b>Akcie:</b>	92 560 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč
<b>Základní kapitál:</b>	92 560 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 100 %
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	<p>Akciová společnost byla založena podle par. 172 obchodního zákoníku.</p> <p>Jediným zakladatelem společnosti je Fond národního majetku ČR se sídlem v Praze 1, Gorkého nám. 32, na který přešel majetek státního podniku Hotel International Brno ve smyslu par. 11 odst. 3 zák. č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.</p> <p>V zakladatelské listině učiněné ve formě notářského zápisu ze dne 22.9.1992 bylo rozhodnuto o schválení jejich stanov a jmenování členů představenstva a dozorčí rady.</p> <p>Právní poměry společnosti se řídí stanovami přijatými valnou hromadou dne 21.3.1994.</p> <p>Ke dni 17.3.1995 se zapisuje změna a doplnění stanov v čl. 4,6.</p> <p>Na společnost přešlo v důsledku sloučení jmění společnosti CASINO BRNO, a.s., se sídlem na adrese Brno, Husova 16, čp. 200, PSČ 602 00, IČ: 00532509, která byla zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložce č. 87.</p> <p>S účinností od 1.1.2014 se společnost podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (o obchodních korporacích) jako celku.</p>

**Správnost tohoto výpisu se potvrzuje**

Krajský soud v Brně

## ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 4 6 9 7 4 5 7 1

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Hotel International Brno a.s.

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

Husova 200/16

Brno-Střed

602 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	Předminulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+462 890	-174 581	+288 309	+279 193	+273 760
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	003	+386 703	-173 278	+213 425	+217 399	+208 812
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+1 313	-1 313	0	+81	+161
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	0	0	0	0	0
B. I. 2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	0	0	0	0	0
B. I. 3.	Software	007	+1 313	-1 313	0	+81	+161
B. I. 4.	Ocenitelná práva	008	0	0	0	0	0
B. I. 5.	Goodwill	009	0	0	0	0	0
B. I. 6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0	0
B. I. 7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0	0
B. I. 8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+385 390	-171 965	+213 425	+217 318	+188 122
B. II. 1.	Pozemky	014	+29 865	0	+29 865	+30 142	+35 569
B. II. 2.	Stavby	015	+290 253	-117 639	+172 614	+174 781	+141 119
B. II. 3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	+64 446	-54 326	+10 120	+11 013	+10 280
B. II. 4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	0	0	0	0	0
B. II. 5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018	0	0	0	0	0
B. II. 6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	+358	0	+358	+358	+358
B. II. 7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	+438	0	+438	+1 024	+796
B. II. 8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	+30	0	+30	0	0
B. II. 9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	0	0	0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	0	0	0	0	+20 529
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	024	0	0	0	0	0
B. III. 2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	0	0	0	0	+20 529
B. III. 3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	0	0	0	0	0
B. III. 4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	0	0	0	0	0
B. III. 5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	0	0	0	0	0
B. III. 6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0	0
B. III. 7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	031	+75 925	-1 303	+74 622	+61 455	+64 656
C. I.	Zásoby	032	+2 960	0	+2 960	+2 996	+2 517
C. I. 1.	Materiál	033	+2 958	0	+2 958	+2 993	+2 497
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	0	0	0	0	0
C. I. 3.	Výrobky	035	0	0	0	0	0

Označ.	A K T I V A	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	Předminulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	Netto
C. I. 4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036	0	0	0	0	0
C. I. 5.	Zboží	037	+2	0	+2	+3	+20
C. I. 6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	039	0	0	0	+69	+70
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	0	0
C. II. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	0	0	0	0	0
C. II. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0	0
C. II. 4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043	0	0	0	0	0
C. II. 5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	0	0	0	+69	+70
C. II. 6.	Dohadné účty aktivní	045	0	0	0	0	0
C. II. 7.	Jiné pohledávky	046	0	0	0	0	0
C. II. 8.	Odložená daňová pohledávka	047	0	0	0	0	0
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	+11 466	-1 303	+10 163	+12 436	+12 067
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+9 440	-1 303	+8 137	+7 064	+5 509
C. III. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	0	0	0	0	0
C. III. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0	0
C. III. 4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	0	0	0	0	0
C. III. 5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0	0
C. III. 6.	Stát - daňové pohledávky	054	0	0	0	+2 878	+2 515
C. III. 7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	+878	0	+878	+279	+320
C. III. 8.	Dohadné účty aktivní	056	+160	0	+160	+23	+65
C. III. 9.	Jiné pohledávky	057	+988	0	+988	+2 192	+3 658
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+61 499	0	+61 499	+45 954	+50 002
C. IV. 1.	Peníze	059	+6 358	0	+6 358	+5 812	+6 017
C. IV. 2.	Účty v bankách	060	+55 141	0	+55 141	+40 142	+43 985
C. IV. 3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	0	0	0	0	0
C. IV. 4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0	0
D. I.	Časové rozlišení	063	+262	0	+262	+339	+292
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	+262	0	+262	+339	+292
D. I. 2.	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0	0
D. I. 3.	Příjmy příštích období	066	0	0	0	0	0

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	Předminulé období
			Netto	Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+288 309	+279 193	+273 760
A.	Vlastní kapitál	002	+265 587	+251 363	+260 447
A. I.	Základní kapitál	003	+92 560	+92 560	+92 560
A. I. 1.	Základní kapitál	004	+92 560	+92 560	+92 560
A. I. 2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	005	0	0	0
A. I. 3.	Změny základního kapitálu	006	0	0	0
A. II.	Kapitálové fondy	007	0	0	0
A. II. 1.	Emisní ážio	008	0	0	0
A. II. 2.	Ostatní kapitálové fondy	009	0	0	0
A. II. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	010	0	0	0
A. II. 4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společnosti	011	0	0	0
A. II. 5.	Rozdíly z přeměn společností	012	0	0	0
A. II. 6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	013	0	0	0
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	014	+20 611	+20 768	+20 722
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	015	+20 098	+20 098	+20 098
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	016	+513	+670	+624
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	017	+128 421	+137 547	+129 675
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	018	+128 421	+137 547	+129 675
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let	019	0	0	0
A. IV. 3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	020	0	0	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+23 995	+488	+17 490
B.	Cizí zdroje	022	+22 722	+27 651	+12 938
B. I.	Rezervy	023	0	0	0
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	024	0	0	0
B. I. 2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	025	0	0	0
B. I. 3.	Rezerva na daň z příjmů	026	0	0	0
B. I. 4.	Ostatní rezervy	027	0	0	0
B. II.	Dlouhodobé závazky	028	+7 057	+5 715	+5 502
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	029	0	0	0
B. II. 2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	030	0	0	0
B. II. 3.	Závazky - podstatný vliv	031	0	0	0
B. II. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	032	0	0	0
B. II. 5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	033	0	0	0
B. II. 6.	Vydané dluhopisy	034	0	0	0
B. II. 7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	035	0	0	0
B. II. 8.	Dohadné účty pasivní	036	0	0	0
B. II. 9.	Jiné závazky	037	0	0	0
B. II. 10.	Odložený daňový závazek	038	+7 057	+5 715	+5 502
B. III.	Krátkodobé závazky	039	+15 665	+21 936	+7 436
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	040	+6 766	+16 336	+3 175
B. III. 2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	0	+904	0
B. III. 3.	Závazky - podstatný vliv	042	0	0	0
B. III. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	043	+935	0	+1 012
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	044	+4 696	+5 431	+3 371
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	045	+2 508	+2 927	+1 904



Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	Předminulé období
			Netto	Netto	Netto
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	046	-3 142	-7 131	-5 128
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	047	+1 522	+878	+515
B.III.9.	Vydané dluhopisy	048	0	0	0
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	049	+2 279	+2 450	+2 451
B.III.11.	Jiné závazky	050	+101	+141	+136
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	051	0	0	0
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	052	0	0	0
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	053	0	0	0
B.IV.3.	Krátkodobé finanční výpomoci	054	0	0	0
C.I.	Časové rozlišení	055	0	+179	+375
C.I.1.	Výdaje příštích období	056	0	0	0
C.I.2.	Výnosy příštích období	057	0	+179	+375

Sestaveno dne: <b>24.2.2014</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, pozn:
Právní forma účetní jednotky:	<b>JUDr Bartoněk Radim</b>
Předmět podnikání: <b>hotely</b>	
Pozn.:	

# VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 4 6 9 7 4 5 7 1

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Hotel International Brno a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Husova 200/16

Brno-Střed

602 00

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období		
			sledovaném	minulém	předminulém
I.	Tržby za prodej zboží	001	+14	+10	+80
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	002	+14	+10	+58
+	Obchodní marže	003	0	0	+22
II.	Výkony	004	+187 290	+177 313	+145 670
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	+187 290	+177 313	+145 670
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006	0	0	0
II.3.	Aktivace	007	0	0	0
B.	Výkonová spotřeba	008	+84 832	+101 379	+71 665
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	+48 337	+47 102	+43 845
B.2.	Služby	010	+36 495	+54 277	+27 820
+	Přidaná hodnota	011	+102 458	+75 934	+74 027
C.	Osobní náklady součet	012	+66 984	+65 758	+56 501
C.1.	Mzdové náklady	013	+48 591	+47 450	+40 584
C.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014	+1 560	+1 560	+1 560
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	+15 965	+15 844	+13 438
C.4.	Sociální náklady	016	+868	+904	+919
D.	Daně a poplatky	017	+730	+970	+618
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	+9 678	+8 605	+8 417
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	019	+2 466	+11 637	+98
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	+2 260	+11 521	+58
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	021	+206	+116	+40
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	022	+743	+10 349	+23
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	+644	+10 256	0
F.2.	Prodáný materiál	024	+99	+93	+23
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	-410	+635	+367
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	+2 550	+1 457	+1 663
H.	Ostatní provozní náklady	027	+1 514	+1 135	+1 326
V.	Převod provozních výnosů	028	0	0	0
I.	Převod provozních nákladů	029	0	0	0
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	+28 235	+1 576	+8 536
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	031	0	+20 529	0
J.	J. Prodané cenné papíry a podíly	032	0	+20 529	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	033			
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným	034			
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	035			

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období		
			sledovaném	minulém	předminulém
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	036			
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	037			
K	Náklady z finančního majetku	038			
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	039			
L	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	040			
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	041	-300	0	-10 794
X.	Výnosové úroky	042	+126	+324	+440
N.	Nákladové úroky	043	0	0	0
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	+2 726	+2 009	+3 113
O.	Ostatní finanční náklady	045	+1 672	+3 209	+3 362
XII.	Převod finančních výnosů	046	0	0	0
P.	Převod finančních nákladů	047	0	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	048	+1 480	-876	+10 985
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	049	+5 720	+212	+2 031
Q.1.	splatná	050	+4 378	0	+1 426
Q.2.	odložená	051	+1 342	+212	+605
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	+23 995	+488	+17 490
XIII.	Mimořádné výnosy	053	0		
R.	Mimořádné náklady	054	0		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	055	0		
S.1.	splatná	056	0		
S.2.	odložená	057	0		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	058	0		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	059	0		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	+23 995	+488	+17 490
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	+29 715	+700	+19 521

Sestaveno dne: <b>24.2.2014</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, pozni:
Právní forma účetní jednotky:	<b>JUDr Bartoněk Radim</b>
Předmět podnikání: <b>hotely</b>	
Pozn.:	

# ROZVAHA

ke dni ..... 31. 03. 2014 .....

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2014	0   3	4   6   9   7   4   5   7   1

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Hotel International Brno a.s.

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

Husova 200/16

Brno-Střed

602 00

Označ. a	AKTIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období Pocátek Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	+474 692	-176 875	+297 817	+288 606
A. 1.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
A. 2.		002a				
B.	Dlouhodobý majetek	003	+386 686	-175 572	+211 114	+213 722
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+1 313	-1 313	0	0
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	0	0	0	0
B. I. 2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	0	0	0	0
B. I. 3.	Software	007	+1 313	-1 313	0	0
B. I. 4.	Ocenitelná práva	008	0	0	0	0
B. I. 5.	Goodwill (+/-)	009	0	0	0	0
B. I. 6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
B. I. 7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
B. I. 8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B. I. 9.		012a				
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	+385 373	-174 259	+211 114	+213 722
B. II. 1.	Pozemky	014	+29 865	0	+29 865	+29 865
B. II. 2.	Stavby	015	+290 253	-119 101	+171 152	+172 911
B. II. 3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	+64 325	-55 158	+9 167	+10 120
B. II. 4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	0	0	0	0
B. II. 5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018	0	0	0	0
B. II. 6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	+358	0	+358	+358
B. II. 7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	+542	0	+542	+438
B. II. 8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	+30	0	+30	+30
B. II. 9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022	0	0	0	0
B. II. 10.		022a				
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	0	0	0	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	024	0	0	0	0
B. III. 2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	0	0	0	0
B. III. 3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	0	0	0	0
B. III. 4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba podstatný vliv	027	0	0	0	0
B. III. 5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	0	0	0	0
B. III. 6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0
B. III. 7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0
B. III. 8.		030a				

Označ. a	AKTIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	031	+87 726	-1 303	+86 423	+74 622
C. I.	Zásoby	032	+3 104	0	+3 104	+2 960
C. I. 1.	Materiál	033	+3 102	0	+3 102	+2 958
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	0	0	0	0
C. I. 3.	Výrobky	035	0	0	0	0
C. I. 4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036	0	0	0	0
C. I. 5.	Zboží	037	+2	0	+2	+2
C. I. 6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0
C. I. 7.		038a				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	039	+72	0	+72	+72
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	0
C. II. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	0	0	0	0
C. II. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
C. II. 4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043	0	0	0	0
C. II. 5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	+72	0	+72	+72
C. II. 6.	Dohadné účty aktivní	045	0	0	0	0
C. II. 7.	Jiné pohledávky	046	0	0	0	0
C. II. 8.	Odložená daňová pohledávka	047	0	0	0	0
C. II. 9.		047a				
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	+18 461	-1 303	+17 158	+10 091
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	+17 494	-1 303	+16 191	+8 065
C. III. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	0	0	0	0
C. III. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
C. III. 4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	0	0	0	0
C. III. 5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
C. III. 6.	Stát – daňové pohledávky	054	0	0	0	0
C. III. 7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	0	0	0	+878
C. III. 8.	Dohadné účty aktivní	056	+26	0	+26	+160
C. III. 9.	Jiné pohledávky	057	+941	0	+941	+988
C. III. 10.		057a				
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	+66 089	0	+66 089	+61 499
C. IV. 1.	Peníze	059	+6 044	0	+6 044	+6 358
C. IV. 2.	Účty v bankách	060	+60 045	0	+60 045	+55 141
C. IV. 3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	0	0	0	0
C. IV. 4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0
C. IV. 5.		062a				
D. I.	Časové rozlišení	063	+280	0	+280	+262
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	+280	0	+280	+262
D. I. 2.	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
D. I. 3.	Příjmy příštích období	066	0	0	0	0
D. I. 4.		066a				

Označ. a	PASIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období 5	Minulé období 6
	PASIVA CELKEM	067	+297 817	+288 606
A.	Vlastní kapitál	068	+272 783	+265 833
A. I.	Základní kapitál	069	+92 560	+92 560
A. I. 1.	Základní kapitál	070	+92 560	+92 560
A. I. 2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
A. I. 3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072	0	0
A. I. 4.		072a		
A. II.	Kapitálové fondy	073	0	0
A. II. 1.	Emisní ažio	074	0	0
A. II. 2.	Ostatní kapitálové fondy	075	0	0
A. II. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076	0	0
A. II. 4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností	077	0	0
A. II. 5.	Rozdíly z přeměn společností	077a	0	0
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	+20 572	+20 611
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	+20 098	+20 098
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	080	+474	+513
A. III. 3.		080a		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	081	+152 429	+128 421
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	+152 429	+128 421
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083	0	0
A. IV. 3.		083a		
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	+7 222	+24 241
A. V. 2.		084a		
B.	Cizí zdroje	085	+24 351	+22 773
B. I.	Rezervy	086	0	0
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	0	0
B. I. 2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088	0	0
B. I. 3.	Rezerva na daň z příjmů	089	0	0
B. I. 4.	Ostatní rezervy	090	0	0
B. I. 5.		090a		
B. II.	Dlouhodobé závazky	091	+7 057	+7 074
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092	0	0
B. II. 2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	093	0	0
B. II. 3.	Závazky - podstatný vliv	094	0	0
B. II. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095	0	0
B. II. 5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	0	0
B. II. 6.	Vydané dluhopisy	097	0	0
B. II. 7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098	0	0
B. II. 8.	Dohadné účty pasivní	099	0	0
B. II. 9.	Jiné závazky	100	0	0
B. II. 10.	Odložený daňový závazek	101	+7 057	+7 074
B. II. 11.		101a		

Označ. a	PASIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období 5	Minulé období 6
B. III.	Krátkodobé závazky	102	+17 294	+15 699
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	+3 410	+6 766
B. III. 2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	104	0	0
B. III. 3.	Závazky - podstatný vliv	105	0	0
B. III. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	+922	+936
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	107	+3 060	+4 696
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	+1 581	+2 508
B. III. 7.	Stát – daňové závazky a dotace	109	+5 820	-3 139
B. III. 8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	+1 237	+1 522
B. III. 9.	Vydané dluhopisy	111	0	0
B. III. 10.	Dohadné účty pasivní	112	+1 164	+2 309
B. III. 11.	Jiné závazky	113	+100	+101
B. III. 12.		113a		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	114	0	0
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	0	0
B. IV. 2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116	0	0
B. IV. 3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117	0	0
B. IV. 4.		117a		
C. I.	Časové rozlišení	118	+683	0
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	0	0
C. I. 2.	Výnosy příštích období	120	+683	0
C. I. 3.		120a		

Sestaveno dne:

1 2 . 0 5 . 2 0 1 4

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky  
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  
**JUDr Bartoněk Radim**

Právní forma účetní jednotky

Předmět podnikání

Pozn.:

hotely

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhovém členění

ke dni ..... 31. 03. 2014 .....

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2014	0   3	4   6   9   7   4   5   7   1

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Hotel International Brno a.s.

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

Husova 200/16

Brno-Střed

602 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
a	b			
I.	Tržby za prodej zboží	01	+3	+2
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	0	0
+	Obchodní marže	03	+3	+2
II.	Výkony	04	+44 155	+57 700
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	+44 155	+57 700
II. 2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	0	0
II. 3.	Aktivace	07	0	0
II. 4.		07a		
B.	Výkonová spotřeba	08	+18 202	+25 636
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	+10 698	+12 858
B. 2.	Služby	10	+7 504	+12 778
B. 3.		10a		
+	Přidaná hodnota	11	+25 956	+32 066
C.	Osobní náklady součet	12	+15 674	+16 979
C. 1.	Mzdové náklady	13	+11 414	+12 396
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	+390	+390
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	+3 666	+3 970
C. 4.	Sociální náklady	16	+204	+223
C. 5.		16a		
D.	Dané a poplatky	17	+376	+441
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	+2 415	+2 080
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	+21	+1 937
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	+1	+1 911
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	21	+20	+26
III. 3.		21a		
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	22	+9	+336
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	0	+316
F. 2.	Prodaný materiál	24	+9	+20
F. 3.		24a		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	+149	+139
H.	Ostatní provozní náklady	27	+381	+446
V.	Převod provozních výnosů	28	0	
I.	Převod provozních nákladů	29	0	
*	Provozní výsledek hospodaření	30	+7 271	+13 860



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b		1	2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	0	0
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
VII. 2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
VII. 3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VII. 4.		36a		
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	+19	+23
N.	Nákladové úroky	43	0	0
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	+264	+453
O.	Ostatní finanční náklady	45	+332	+212
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-49	+264
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	0	0
Q. 1.	- splatná	50	0	0
Q. 2.	- odložená	51	0	0
Q. 3.		51a		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	+7 222	+14 124
XIII.	Mimofádné výnosy	53	0	0
R.	Mimofádné náklady	54	0	0
S.	Daň z příjmů z mimofádné činnosti	55	0	0
S. 1.	- splatná	56	0	0
S. 2.	- odložená	57	0	0
S. 3.		57a		
*	Mimofádný výsledek hospodaření	58	0	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	+7 222	+14 124
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	+7 222	+14 124

Sestaveno dne:  1 2 . 0 5 . 2 0 1 4		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou <b>JUDr Bartoněk Radim</b>	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání  <b>hotely</b>	Pozn.:	



KOPIE

61/10

HOTEL INTERNATIONAL  
BRNO, a.s.  
Došlo 15-09-2010  
Č.j. *POS. KIDATKY*  
Přiděleno: 429

## KUPNÍ SMLOUVA

kteřou dnešního dne uzavřeli smluvní účastníci: -----

1) Miloslav Kruták, r.č. 481008/414, -----  
---bytem Fibichova 3198/84, 690 02 Břeclav -----

---jako p r o d á v a j í c í -----

2) Hotel International Brno, a.s., IČ 469 74 571 -----  
---se sídlem Brno, Husova 16, čp. 200, okres Brno-město, PSČ 659 21 -----  
---jednající prostřednictvím předsedy představenstva Pavla Brdičky, r.č. 420610/044, Brno, -  
---Sazenice 183/4, PSČ 617 00, a člena představenstva JUDr. Radima Bartoňka, -----  
---r.č. 601117/1749, Brno, Vrchlického sad 1963/6, PSČ 602 00 -----

---jako k u p u j í c í -----

### I.

Miloslav Kruták je výlučným vlastníkem pozemků -----  
parcely č. 2211 ostatní plocha, neplodná půda , o výměře 1415 m2 -----  
parcely č. 2241/1 ostatní plocha, neplodná půda , o výměře 617 m2 -----  
v katastrálním území Mušov.-----

Nemovitosti jsou vedeny v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj,  
Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 379 pro katastrální území Mušov.---

Vlastnické právo vzniklo vkladem do katastru nemovitostí čj. V-11-2275/1995 na základě  
kupní smlouvy ze dne 24. 4. 1995.-----

### II.

Miloslav Kruták touto smlouvou prodává pozemky -----  
parcelu č. 2211 ostatní plocha, neplodná půda , o výměře 1415 m2 -----  
parcelu č. 2241/1 ostatní plocha, neplodná půda , o výměře 617 m2 -----  
v katastrálním území Mušov -----  
obchodní společnosti Hotel International Brno, a. s. -----  
za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši .....600.000,- Kč  
(slovy: šestsettisíckorunčeských). -----

Obchodní společnost Hotel International Brno, a.s., za takto dohodnutou kupní cenu tyto  
pozemky kupuje a přijímá.-----

### III.

Dohodnutou kupní cenu ve výši .....600.000,- Kč  
(slovy: šestsettisíckorunčeských). -----  
kupující poukáže do 5 pracovních dnů po podpisu této kupní smlouvy na svěřenský účet  
svěřenského správce 2000203181/2700, VS 1122010.-----

Dohodnutá kupní cena ve výši .....600.000,- Kč  
(slovy: šestsettisíckorunčeských). -----  
bude prodávajícímu zaplacená takto:-----

a) část kupní ceny ve výši .....582.000,- Kč  
(slovy: pětsetosmdesátdvatisíckorunčeských) -----  
na účet č. 6549651/0100, který prodávající označil jako platební místo pro úhradu této části  
kupní ceny z této kupní smlouvy, -----

do 5 pracovních dnů poté, kdy bude předložen kterýmkoliv z účastníků této kupní smlouvy  
výpis z katastru nemovitostí, na němž bude jako vlastnice touto smlouvou převáděných  
pozemků, uvedených v článku I. této kupní smlouvy, zapsána kupující obchodní společnost  
Hotel International Brno, a.s., části B1,C a D tohoto výpisu ve vztahu k touto kupní  
smlouvou převáděného pozemku budou bez zápisu -----

b) část kupní ceny ve výši .....18.000,- Kč  
(slovy: osmnácttisíckorunčeských) jako částku odpovídající výši daně z převodu touto  
smlouvou převáděných nemovitostí, -----

na účet č. účtu 7763-7624641, VS 481008/414, který tímto prodávající označuje jako  
platební místo pro úhradu této části kupní ceny, a to do 5 pracovních dnů poté, kdy  
prodávající předloží kupující příznání k dani z převodu touto smlouvou převáděných  
pozemků, opatřené podacím razítkem Finančního úřadu Brno-venkov, nejpozději však do  
konce třetího měsíce následujícího po měsíci v němž byl zapsán vklad práva do katastru  
nemovitostí na základě této kupní smlouvy-----  
nebo -----

je svěřenecký správce oprávněn poukázat částku ve výši .....18.000,- Kč  
(slovy: osmnácttisíckorunčeských) přímo na účet Finančního úřadu Brno-venkov, č. účtu  
7763-7624641, VS 481008/414, který tímto prodávající označuje jako platební místo pro  
úhradu této části kupní ceny, a to nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci  
v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí na základě této kupní smlouvy. -----

Smluvní účastníci výslovně prohlašují, že s takto dohodnutým způsobem a formou úhrady  
kupní ceny, touto kupní smlouvou převáděných nemovitostí souhlasí. a splněním výše  
uvedených podmínek prodávající potvrzuje úplnou úhradu sjednané kupní ceny podle této  
kupní smlouvy.-----

Prodávající má právo od této kupní smlouvy odstoupit v případě, kdy kupující nesplní termín  
zaplacení kupní ceny. Účinky odstoupení od kupní smlouvy nastávají okamžikem doručení  
písemného projevu vůle.-----

### IV.

Vlastnické právo na základě této smlouvy vznikne vkladem do katastru nemovitostí. Právní  
účinky vkladu vzniknou na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy

návrh na vklad bude předložen Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov. -----

V.

Prodávající prohlašuje, že je oprávněn s převáděnými pozemky bez omezení nakládat, a že do dnešního dne svoje vlastnická práva k výše uvedeným nemovitostem nepozbyl, a nemovitosti nejsou pronajaty, neváznou na nich věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní zátěže. ----

Na převáděných pozemcích se nenacházejí žádné stavby ani trvalé porosty.-----

Prodávající není daňovým dlužníkem ani jiným dlužníkem a nepřichází proto v úvahu vznik daňového zákonného zástavního práva nebo vznik soudcovského zástavního práva na převáděných nemovitostech, případně realizace jiných majetkových sankcí dražebním jednáním nebo v insolvenčním řízení. Prodávající se současně zavazuje tento stav zachovat do doby povolení vkladu a zápisu vkladu vlastnického práva kupující podle této smlouvy do katastru nemovitostí. -----

VI.

Prodávající je poplatníkem daně z převodu nemovitosti podle ustanovení § 8 zákona č. 357/1992 Sb. v platném znění. -----

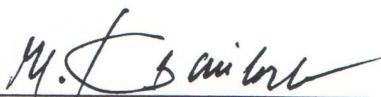
Prodávající je si vědom své povinnosti podat přiznání k dani z převodu nemovitostí a zaplatit daň z převodu nemovitostí do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy.-----

VII.

Smluvní účastníci prohlašují, že si smlouvu řádně přečetli, že obsahuje pouze pravdivé údaje, byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.-----

V Brně dne 13. 8. 2010

prodávající:



Miloslav Kruták

kupující:



Hotel International Brno, a.s.



Hotel International Brno, a.s.

KOPIE



# KUPNÍ SMLOUVA

kterou dnešního dne uzavřeli smluvní účastníci: -----

1) **NEMOTRADE CZ s.r.o., IČ 278 12 987,** -----  
 ----se sídlem Olomouc, Nová ulice, tř. Svornosti 1177/57, PSČ 779 00 -----  
 ----jednající prostřednictvím jednatele Jiřího Krevňáka, r.č. 661227/0819, Břeclav, -----  
 ----Fibichova 3237/91, PSČ 690 00 -----

----jako **prodávající** -----

2) **Hotel International Brno, a.s., IČ 469 74 571** -----  
 ----se sídlem Brno, Husova 16, čp. 200, okres Brno-město, PSČ 659 21 -----  
 ----jednající prostřednictvím předsedy představenstva Pavla Brdičky, r.č. 420610/044, Brno, -  
 ----Sazenice 183/4, PSČ 617 00, a člena představenstva JUDr. Radima Bartoňka, -----  
 ----r.č. 601117/1749, Brno, Vrchlického sad 1963/6, PSČ 602 00 -----

----jako **kupující** -----

## I.

Obchodní společnost NEMOTRADE CZ s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemku -----  
 parcely č. 3163/361 ovocný sad o výměře 9677 m2 -----  
 v katastrálním území Mušov.-----

Pozemek je veden v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj,  
 Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 462 pro katastrální území Mušov.---

## II.

Obchodní společnost NEMOTRADE CZ s.r.o. touto smlouvou prodává pozemek -----  
 parcelu č. 3163/361 ovocný sad o výměře 9677 m2 -----  
 v katastrálním území Mušov -----  
 obchodní společnosti Hotel International Brno, a. s. -----  
 za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši .....4.100.000,- Kč  
 (slovy: čtyřmiliónyjednostotisíkorunčeských). -----

Obchodní společnost Hotel International Brno, a.s., za tuto cenu pozemek kupuje a přijímá.--

### III.

Dohodnutá kupní cena ve výši .....4.100.000,- Kč  
(slovy: čtyřmiliónyjednostotísíckorunčeských) -----

bude kupující, v souladu se svěřenskou smlouvou, kterou smluvní účastníci současně uzavřeli, poukázána do 5 dnů po podpisu této kupní smlouvy na svěřenský účet svěřenského správce JUDr. Kárima Titze, č. 2000203181/2700, VS 1122010. -----

Kupující povinnost úhrady kupní ceny splní dnem připsání částky ve výši ....4.100.000,- Kč  
(slovy: čtyřmiliónyjednostotísíckorunčeských) -----  
na výše uvedený účet.-----

Prodávající bude kupní cena zaplácena podle podmínek, blíže uvedených ve svěřenské smlouvě, takto: -----

a) část kupní ceny ve výši .....3.977.000,- Kč  
(slovy: třímiliónydevětsetsedmdesátsedmtísíckorunčeských) -----  
bude poukázána na účet č. 43-399860247/0100, který prodávající označila jako platební místo pro úhradu této části kupní ceny z této kupní smlouvy, -----

do 5 pracovních dnů poté, kdy bude JUDr. Kárimu Titzovi předložen kterýmkoliv z účastníků této kupní smlouvy výpis z katastru nemovitostí, na němž bude jako vlastnice touto smlouvou převáděného pozemku, uvedeného v článku I. této kupní smlouvy, zapsána kupující obchodní společnost Hotel International Brno, a.s., části B1,C a D tohoto výpisu ve vztahu k touto kupní smlouvou převáděného pozemku budou bez zápisu -----

b) část kupní ceny ve výši .....123.000,- Kč  
(slovy: jednostodvacettřítísíckorunčeských) jako částku odpovídající výši daně z převodu touto smlouvou převáděného pozemku, je JUDr. Kárim Titz oprávněn poukázat přímo na účet Finančního úřadu Brno-venkov, č. účtu 7763-7624641, VS 27812987, který tímto prodávající označuje jako platební místo pro úhradu této části kupní ceny, a to nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí na základě této kupní smlouvy. -----

Smluvní účastníci výslovně prohlašují, že s takto dohodnutým způsobem a formou úhrady kupní ceny, touto kupní smlouvou převáděného pozemku souhlasí. a splněním výše uvedených podmínek prodávající potvrzuje úplnou úhradu sjednané kupní ceny podle této kupní smlouvy.-----

### IV.

Vlastnické právo na základě této smlouvy vznikne vkladem do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vzniknou na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad bude předložen Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov. -----

V.

Prodávající prohlašuje, že je oprávněna s převádným pozemkem bez omezení nakládat a že do dnešního dne svoje vlastnická práva k výše uvedenému pozemku nepozbyla, a na pozemku neváznou zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní zátěže. -----

Prodávající není daňovým dlužníkem ani jiným dlužníkem a nepřichází proto v úvahu vznik daňového zákonného zástavního práva nebo vznik soudcovského zástavního práva na převádných nemovitostech, případně realizace jiných majetkových sankcí dražebním jednáním nebo v insolventním řízení. Prodávající se současně zavazuje tento stav zachovat do doby povolení vkladu a zápisu vkladu vlastnického práva kupující podle této smlouvy do katastru nemovitostí. -----

VI.

Prodávající je poplatníkem daně z převodu nemovitosti podle ustanovení § 8 zákona č. 357/1992 Sb. v platném znění. Základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle zvláštního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění) platná v den nabytí nemovitostí, a to i v případě je-li cena sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná. -----  
Prodávající je si vědoma své povinnosti podat přiznání k dani z převodu nemovitostí a zaplatit daň z převodu nemovitostí do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy. -----

VII.

Smluvní účastníci prohlašují, že si smlouvu řádně přečetli, že obsahuje pouze pravdivé údaje, byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují níže své podpisy. -----

V Brně dne 12. 3. 2010

prodávající:

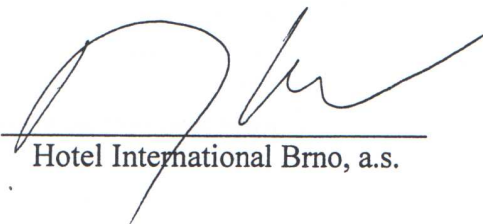


NEMOTRADE CZ s.r.o.

kupující:



Hotel International Brno, a.s.



Hotel International Brno, a.s.



KOPIE

59/10

HOTEL INTERNACIONAL  
 BRNO, a.s. 59/10  
 Došlo 15-09-2010  
 Č.j.: *DD. Kratochvíl*  
 Přiděleno:

## KUPNÍ SMLOUVA

kteřou dnešního dne uzavřeli smluvní účastníci: -----

1) **AUSTRO ENERGY REALITY s.r.o., IČ 282 88 785** -----  
 ----se sídlem Brno, Horova 3093/57, PSČ 616 00 -----  
 ----jednající prostřednictvím jednatele Jiřího Nečase, r.č. 760629/4091, -----  
 ----22. dubna 1055/2, 692 01 Mikulov -----  
 ----jako **prodávající** -----

2) **Hotel International Brno, a.s., IČ 469 74 571** -----  
 ----se sídlem Brno, Husova 16, čp. 200, okres Brno-město, PSČ 659 21 -----  
 ----jednající prostřednictvím předsedy představenstva Pavla Brdičky, r.č. 420610/044, Brno, -  
 ----Sazenice 183/4, PSČ 617 00, a člena představenstva JUDr. Radima Bartoňka, -----  
 ----r.č. 601117/1749, Brno, Vrchlického sad 1963/6, PSČ 602 00 -----  
 ----jako **kupující** -----

### I.

Obchodní společnost AUSTRO ENERGY REALITY s.r.o. je výlučným vlastníkem nemovitostí -----  
 budovy obč. vyb. čp. 212, část obce Pasohlávky, na parcelách St. 230/1 a St. 230/2 -----  
 parcely č. St. 230/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 373 m2 -----  
 parcely č. St. 230/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m2 -----  
 parcely č. 2241/3 ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 705 m2 -----  
 parcely č. 3178/7 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 225 m2 -----  
 parcely č. 3178/8 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 1434 m2 -----  
 parcely č. 3178/9 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 28 m2 -----  
 vše v katastrálním území Mušov.-----

Nemovitosti jsou vedeny v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 385 pro katastrální území Mušov.---

Vlastnické právo vzniklo vkladem do katastru nemovitostí čj. V-17181/2008-703 na základě kupní smlouvy ze dne 19. 12. 2008.-----

### II.

Obchodní společnost AUSTRO ENERGY REALITY s.r.o. touto smlouvou prodává nemovitostí -----



budovu obč. vyb. čp. 212, část obce Pasohlávky, na parcelách St. 230/1 a St. 230/2 -----  
parcelu č. St. 230/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 373 m2 -----  
parcelu č. St. 230/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m2 -----  
parcelu č. 2241/3 ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 705 m2 -----  
parcelu č. 3178/7 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 225 m2 -----  
parcelu č. 3178/8 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 1434 m2 -----  
parcelu č. 3178/9 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 28 m2-----  
vše v katastrálním území Mušov -----  
obchodní společnosti Hotel International Brno, a. s. -----  
za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši .....3.400.000,- Kč  
(slovy: třímilionyčtyřistatisíckorunčeských). -----

Obchodní společnost Hotel International Brno, a.s., za takto dohodnutou kupní cenu tyto nemovitosti kupuje a přijímá.-----

### III.

Dohodnutá kupní cena ve výši .....3.400.000,- Kč  
(slovy: třímilionyčtyřistatisíckorunčeských). -----  
bude kupující, v souladu se svěřenskou smlouvou, kterou smluvní účastníci současně uzavřeli, zaplacená takto:-----

1) kupní cenu ve výši.....3.400.000,- Kč  
(slovy: třímilionyčtyřistatisíckorunčeských) -----  
kupující poukáže do 5 dnů po podpisu této kupní smlouvy na svěřenský účet svěřenského správce JUDr. Kárima Titze, č.2000203181, VS 112201. -----

Prodávající bude kupní cena zaplacená podle podmínek, blíže uvedených ve svěřenské smlouvě, takto: -----

a) část kupní ceny ve výši .....300.000,- Kč  
(slovy: třistatisíckorunčeských) -----  
bude vyplacena v hotovosti k rukám jednatele prodávajícího pana Jiřího Nečase -----

b) část kupní ceny ve výši .....2.998.000,- Kč  
(slovy: dvamilionydevětsetdevadesátosmtisíckorunčeských) -----  
na účet č. 205510952/0300, který prodávající označila jako platební místo pro úhradu této části kupní ceny z této kupní smlouvy, -----

**vše do 5 pracovních dnů** poté, kdy bude předložen kterýmkoliv z účastníků této kupní smlouvy výpis z katastru nemovitostí, na němž bude jako vlastnice touto kupní smlouvou převáděných nemovitostí, uvedených v článku I. této kupní smlouvy, zapsána kupující obchodní společnost Hotel International Brno, a.s., částí B1,C a D tohoto výpisu ve vztahu k touto kupní smlouvou převáděných nemovitostí budou bez zápisu a prodávající současně předloží znalecký posudek pro stanovení základu daně touto kupní smlouvou převáděných nemovitostí -----

c) část kupní ceny ve výši .....102.000,- Kč  
(slovy: jednostodvatisíckorunčeských) jako částku odpovídající výši daně z převodu touto kupní smlouvou převáděných nemovitostí, -----

na účet č. 205510952/0300, který prodávající označila jako platební místo pro úhradu této části kupní ceny z této kupní smlouvy, -----  
do 5 pracovních dnů poté, kdy prodávající předloží přiznání k dani z převodu touto smlouvou převáděných nemovitostí, opatřené podacím razítkem finančního úřadu Brno-venkov a doklad o zaplacení této daně -----  
nebo -----

je svěřenecký správce oprávněn poukázat přímo na účet Finančního úřadu Brno-venkov, č. účtu 7763-7624641, VS 28288785, který tímto prodávající označuje jako platební místo pro úhradu této části kupní ceny, a to nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí na základě této kupní smlouvy. -----

Pro případ, že znaleckým posudkem, jímž bude stanovena cena touto smlouvou převáděných nemovitostí jako základ daně z převodu bude vyšší než cena sjednaná v této smlouvě, smluvní účastníci se dohodli, že rozdíl mezi výší daně z převodu uvedené v tomto článku písmeno c) a výší daně na základě předloženého znaleckého posudku, bude zaplacená snížením výplaty části kupní ceny, uvedené v tomto článku pod písmenem b).-----

Smluvní účastníci výslovně prohlašují, že s takto dohodnutým způsobem a formou úhrady kupní ceny, touto kupní smlouvou převáděných nemovitostí souhlasí, a splněním výše uvedených podmínek prodávající potvrzuje úplnou úhradu sjednané kupní ceny podle této kupní smlouvy.-----

Prodávající má právo od této kupní smlouvy odstoupit v případě, kdy kupující nesplní termín zaplacení kupní ceny. účinky odstoupení od kupní smlouvy nastávají okamžikem doručení písemného projevu vůle. -----

#### IV.

Vlastnické právo na základě této smlouvy vznikne vkladem do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vzniknou na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad bude předložen Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov. -----

#### V.

Prodávající prohlašuje, že je oprávněna s převáděnými nemovitostmi bez omezení nakládat a že do dnešního dne svoje vlastnická práva k výše uvedeným nemovitostem nepozbyla, a nemovitosti nejsou pronajaty, neváznou na nich věcná břemena ani jiné právní zátěže. -----

Na převáděných nemovitostech ke dni podpisu této kupní smlouvy váznou zástavní práva smluvní, ve prospěch zástavního věřitele LOANS s.r.o., IČ 28307305, Brno, Kopečná 248/31, PSČ 602 00, -----

na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 30. 3. 2010 a následného vkladu do katastru nemovitostí vkladu čj. V-3447/2010-703 , pro pohledávku 3.061.500,- Kč -----  
na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 21. 5. 2010 a následného vkladu do katastru nemovitostí vkladu čj. V-5785/2010-703 , pro pohledávku 584.000,- Kč -----

Prodávající se zavazuje do 30 dnů po podpisu této kupní smlouvy zajistit výmaz těchto zástavních práv s tím, že uvedený závazek je současně zajištěn zaplacením části kupní ceny, blíže popsané v článku III. písmeno b) této kupní smlouvy.-----

Prodávající není daňovým dlužníkem ani jiným dlužníkem a nepřichází proto v úvahu vznik daňového zákonného zástavního práva nebo vznik soudcovského zástavního práva na převáděných nemovitostech, případně realizace jiných majetkových sankcí dražebním jednáním nebo v insolvenčním řízení. Prodávající se současně zavazuje tento stav zachovat do doby povolení vkladu a zápisu vkladu vlastnického práva kupující podle této smlouvy do katastru nemovitostí.-----

## VI.

Prodávající je poplatníkem daně z převodu nemovitosti podle ustanovení § 8 zákona č. 357/1992 Sb. v platném znění. Základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle zvláštního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění) platná v den nabytí nemovitostí, a to i v případě je-li cena sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná.-----  
Prodávající je si vědoma své povinnosti podat přiznání k dani z převodu nemovitostí a zaplatit daň z převodu nemovitostí do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy.-----

## VII.

Smluvní účastníci prohlašují, že si smlouvu řádně přečetli, že obsahuje pouze pravdivé údaje, byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.-----

V Brně dne 13. 8. 2010

prodávající:

  
AUSTRO ENERGY REALITY s.r.o.

kupující:

  
Hotel International Brno, a.s.

  
Hotel International Brno, a.s.

## Brdička David

---

**Od:** Vít Majkut <vit.majkut@remax-czech.cz>  
**Odesláno:** 25. února 2014 11:07  
**Komu:** Brdička David  
**Předmět:** Info prodeje objektu v kú Pasohlávky II.

**Důležitost:** Vysoká

Dobrý den pane Brdičko,

přidávám další informaci o prodeji objektu v Pasohlávkách.

Navázal jsem opětovné spojení se zájemcem, jenž se o nemovitost v Pasohlávkách zajímal již dříve. Když informaci zkrátím, o objekt má vážný zájem a nabízí cenu o jeden milion nižší, což znamená, že jeho nabídková cena je **5.216.000,- Kč**.

Nutno podotknout, že nabízené finance má v hotovosti, respektive z vlastních zdrojů a v případě akceptování Vámi této nabídky, může k prodeji dojít okamžitě.

Pokud s dovolením můžu zmínit můj postřeh, tak za období téměř dvou let a 72 přímých kontaktů, je to jediná seriózní nabídka s nejvyšší cenou, jenž není podmíněna různými financováními bank, úvěrů, investorů apod.

Co se týče samotné výše nabízené částky, určitě není podhodnocena, ba naopak, dle mého názoru je ještě o dobré dva miliony nadsazena oproti reálné ceně.

To je zatím vše, prosím zvažte tuto nabídku a dejte mi vědět jakou informaci mám předat zájemci.

Přeji hezký den a jsem s pozdravem

Vít Majkut  
realitní makléř

RE/MAX Well3  
mobil: +420 603 548 827  
[vit.majkut@remax-czech.cz](mailto:vit.majkut@remax-czech.cz)  
[www.remax-czech.cz](http://www.remax-czech.cz)

---

**From:** Vít Majkut  
**Sent:** Friday, February 21, 2014 11:34 AM  
**To:**  
**Subject:** Info prodeje objektu v kú Pasohlávky

Dobrý den Vážený pane Brdičko,

na základě našeho telefonického hovoru, Vám zasílám slíbený e-mail o prodeji objektu v Pasohlávkách.

Váš požadavek byl informovat Vás o tom, co udělat aby se co nejdříve zrealizoval prodej této nemovitosti.

Na začátek považuji za důležité, stručně se zpětně podívat jak nabídka probíhala do teď. Nemovitost nabízíme nyní již na dvanácti nejnavštěvovanějších realitních serverech z toho dva jsou mezinárodní a další je mezinárodní zabývající se výhradně komerčními nemovitostmi. Dalším nástrojem pro získání zájemců ke koupi je párování poptávky a nabídky (poptávku sdílím se 1.200 kolegy v celé síti RE/MAXu v ČR) a v neposlední řadě označení nemovitosti bannerem (uvažoval jsem, o vyhotovení banneru 2x1m a to vyloženě s nabídkou této nemovitosti a umístění na plot při vjezdu do aqualandu).

Vzhledem k tomu, že nyní máme neuvěřitelných 72 kontaktů, jenž projevíly zájem o tuto nemovitost je zjevné, že o objekt je zájem. Avšak u všech jsem se setkal s problémem s výší ceny.

S ohledem na to, že prodeji této nemovitosti jsem již od začátku nabízení věnoval maximum svého úsilí i prostředků (největší realitní kanceláře na světě) tak nic nového zásadního nemůžu nabídnout.

Další postup vidím pouze dvěma směry, ten první je jako do teď s obdobným aktivním úsilím vyhledávat finančně nezávislého kupujícího, který ohodnotí ani ne stav nemovitosti, ale spíše lokalitu a nebude příliš lpět na dobu návratnosti investice. Ta druhá možnost a ta by určitě byla rychlejší a reálnější pro zdárný prodej je upravit cenu.

Vím, že o této variantě jste nechtěl příliš jednat, ale vzhledem k průzkumu jenž jsem během doby co jsme spolu telefonovali zpracoval, je to jediná možnost rychlého prodeje.

V případě dotazů nebo s požadavkem o více informací mě můžete kdykoliv kontaktovat.

S přáním hezkého dne

Vít Majkut  
realitní makléř



RE/MAX Well3

**mobil: +420 603 548 827**

[vit.majkut@remax-czech.cz](mailto:vit.majkut@remax-czech.cz)

[www.remax-czech.cz](http://www.remax-czech.cz)

<http://www.procmilujiremax.cz>

<http://reality.remax-czech.cz/re-max-well-3/vit-majkut>

Poskytujeme kompletní spektrum realitních služeb již i na většině území České republiky.

**Svěťte nám i Vy svojí nemovitost na prodej či pronájem a přesvědčte se tak o vysoké kvalitě služeb a individuálním přístupu makléřů**

- Vaší nemovitost můžeme prezentovat v naší celosvětové inzertní síti
- bezplatné konzultace při prodeji či pronájmu, účinná inzerce v nejvýznamnějších médiích
- kupujícím rychle zařídíme výhodné hypoteční úvěry od všech tuzemských bankovních domů
- naše práce se řídí přísným etickým kodexem, který je závazný každou kanceláří RE/MAX po celém světě
- na případné reklamace reagujeme nejpozději do 48 hodin - za jakýkoli Váš názor či připomínku k naší činnosti jsme vždy vděční



**RE/MAX® RE/MAX prodává  
nejvíce realit na světě**

<http://www.procmilujiremax.cz>

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1078 – 40/10

o ceně zjištěné nemovitostí - budovy č.p. 212 postavené na pozemku p.č. St. 230/1 a St. 230/2 a dále pozemků p.č. St. 230/1, St. 230/2, 2241/3, 3178/7, 3178/8 a 3178/9, a to vše vč. součástí a příslušenství, v okrese Brno-venkov, obec Pasohlávky, k.ú. Mušov (700401).

Objednatel posudku: *AUSTRO ENERGY REALITY s.r.o., Horova 57, 616 00 Brno, IČ: 282 88 785, DIČ: CZ28288785.*

Účel posudku: *Stanovení ceny zjištěné pro účely daně z převodu nemovitostí.*

Posudek vypracoval: *Ing. Miloš Kocian, znalec, K Západi 52, 621 00 Brno, tel. : 603 528 515.*

Datum místního šetření: *16.července 2010*

Datum, ke kterému se provádí ocenění: *16.července 2010*

Použitý oceňovací předpis: *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.*

V Brně dne: *21.července 2010*

Tento znalecký posudek obsahuje 22 stran vč. příloh a předává se ve třech provedeních.

## **Obsah posudku:**

1. Nález
2. Posudek:
  - 2.1. Budova č.p.212 (§ 3)
  - 2.2. Vedlejší stavba (§ 7) - přístřešek
  - 2.3. Vedlejší stavba (§ 7) – sklad
  - 2.4. Inženýrské stavby (§ 4)
  - 2.5. Studna (§ 9)
  - 2.6. Venkovní úpravy (§ 10)
  - 2.7. Stavební pozemek (§ 28)
  - 2.8. Trvalé porosty (§ 41)
3. Rekapitulace ceny zjištěné

## **1. Nález**

### **1.1. Zadání posudku.**

Zadáním posudku je ocenění budovy č.p. 212 postavené na pozemku p.č. St. 230/1 a St. 230/2 a dále pozemků p.č. St. 230/1, St. 230/2, 2241/3, 3178/7, 3178/8 a 3178/9, a to vše ve součásti a příslušenství, v okrese Brno-venkov, obec Pasohlavky, k.ú. Mušov (700401), cenou zjištěnou pro účely daně z převodu nemovitostí.

### **1.2. Popis oceňovaného areálu.**

Budova č.p. 212 je postavena na pozemku p.č. St.230/1 a St. 230/2 a pozemky p.č. 2241/3, 3178/7, 3178/8 a 3178/9 jsou užívány společně se stavbou budovy č.p. 212 a pozemky p.č. St.230/1 a St. 230/2. Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo zastavěnou část obce Pasohlavky v blízkosti státní silnice Litfily č. 52 směr Brno-Vídeň. Předmětem ocenění jsou dále vedlejší stavby, inženýrské stavby, studna, venkovní úpravy a trvalé porosty. Pozemky jsou převážně rovinnaté.

### **1.3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku.**

- 1.3.1. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 14.04.2010 vyhotovený dálkovým přístupem, k.ú. Mušov, LV 385.
- 1.3.2. Kopie katastrální mapy.
- 1.3.3. Znalecký posudek č. 1821/96 D znalce Josefa Kmetě ze dne 24.11.1996.
- 1.3.4. Výsledky místní šetření ze dne 16.07.2010.

1.3.5. Malý lexikon obcí ČR 2009.

1.3.6. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

1.3.7. Informace o stáří a údržbě nemovitostí od objednatele.

1.3.8. Doc.Ing.Albert Bradáč, DrSc.: Teorie oceňování nemovitostí, III.rozšířené vydání.

## 2. Posudek - ocenění nemovitosti

### 2.1. Budova (§ 3) - č.p. 212

#### 2.1.1. Popis

Jedná se o samostatně stojící budovu č.p. 212 postavenou na pozemku p.č. St.230/1 a St. 230/2, s jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlažními, zastřešenou sedlovou a plochou střechou. Objekt je vedený v katastru nemovitostí se způsobem využití občanská vybavenost a byl užíván převážně jako restaurace a vinárna. Nemovitost nebyla k datu ocenění užívána ani pronajata a je zanedbaná.

Dispoziční řešení:

V 1. podzemním podlaží (1.PP) jsou původní klenuté sklepy a sklepy restaurace s kotelnou, uhelnou a sklady.

V 1. nadzemním podlaží (1.NP) je restaurace, kuchyně, šatna, sociální zařízení, sklady, chodby, schodišťový prostor.

Ve 2.NP jsou pokoje, kanceláře, sociální zařízení, východ na terasu.

#### Původní část z roku 1935:

Konstrukční řešení:

Původní část tvoří klenuté sklepy. Svislé konstrukce budovy jsou vyzdívané z cihel bez izolací proti zemi vlhkosti. Stropy jsou klenuté cihelné. Elektroinstalace je 220 V. Podlahy cihelné.

#### Přístavba z roku 1978:

Konstrukční řešení:

Svislé konstrukce budovy jsou vyzdívané z cihel převážně tl. 45 cm, na pevných základech. Stropy jsou keramické. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou s dřevěnou střešní trámovou konstrukcí a plochou střechou. Jako střešní krytina je použita betonová krytina. Klempířské výrobky jsou úplně z pozinkovaného plechu bez nátěru. Venkovní omítky jsou dvouvrstvé, vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Schodiště je železobetonové se zábradlím. Vnitřní obklady jsou běžné keramické. Dvěře jsou z hladké plně a prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy jsou betonové s textilní krytinou, keramické, PVC. Vytápění je ústřední na tuhá



paliva. Elektroinstalace je 220/380V. Objekt má bleskosvod. Je zde rozvod studené a teplé vody provedené z ocelových trubek. Kanalizace je od WC, kuchyně, koupelen. Ohřev teplé vody je elektrickými bojler. Vybavení kuchyně chybí. Vnitřní hyg.vybavení: sprchové kouty, umývadla, WC. Výtah zde není. Je zde vzduchotechnika, odvětrání el.ventilátory.

### 2.1.2. Výměry pro ocenění

#### Původní část z roku 1935:

Spodní stavba 1.PP:

$$\text{Zastavěná plocha: } 15,67 \times 5,85 + 2,40 \times 1,85 = 96,11 \text{ m}^2$$

$$\text{Obestavěný prostor: } O_s = 15,67 \times (3,14 \times 2,63 \times 2,63)/2 + 0,38 \times 5,86 \times 15,67 + 1,85 \times (3,14 \times 0,90 \times 0,90)/2 + 1,39 \times 2,40 \times 1,85 = 213,59 \text{ m}^3$$

Vrchní stavba – 1.NP:

$$\text{Zastavěná plocha: } 8,22 \times 6,98 = 57,38 \text{ m}^2$$

$$\text{Obestavěný prostor: } O_v = 57,38 \times (3,01 + 0,30 + 0,10) = 195,67 \text{ m}^3$$

$$OP_1 = O_s + O_v = 213,56 - 195,67 = \underline{409,26 \text{ m}^3}$$

#### Přístavba z roku 1978:

Spodní stavba 1.PP:

$$\text{Zastavěná plocha: } 8,55 \times 13,17 = 112,60 \text{ m}^2$$

$$\text{Obestavěný prostor: } O_s = 112,69 \times (2,38 + 0,30) = 302,01 \text{ m}^3$$

Vrchní stavba – 1.NP:

Zastavěná plocha:

$$15,50 \times 13,17 + 6,19 \times 1,63 + 1,00 \times 0,20 + 2,90 \times 1,90 + 6,85 \times 1,67 = 231,38 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

$$O_v = 231,38 \times (3,00 + 0,30 + 0,10) - 2,90 \times 1,91 \times 4,35/2 - 6,48 \times 1,67 \times 4,30/2 = 751,38 \text{ m}^3$$

Vrchní stavba – 2.NP:

Zastavěná plocha:

$$3,45 \times 1,36 - 1,00 \times 0,20 + (13,17 - 2,75) \times 15,11 - 6,95 = 155,39 \text{ m}^2$$

$$\text{Obestavěný prostor: } O_v = 155,39 \times (2,71 + 0,30) - 2,00 \times 13,50 \times 1,53/2 = 447,07 \text{ m}^3$$

Zastřešení:

$$\text{Obestavěný prostor: } O_v = 8,73 \times 14,93 \times 4,84/2 + 15,13 \times 2,73 \times 3,00/2 = 377,38 \text{ m}^3$$

$$OP_2 = O_s + O_v + O_t = 302,01 + 751,38 + 447,07 + 377,38 = \underline{1877,84 \text{ m}^3}$$

Obestavěný prostor celkem:

$$OP = OP_1 + OP_2 = 409,26 + 1877,84 = \underline{2\,287,10 \text{ m}^3}$$

### Přehled výměr:

Původní část z roku 1935:	OP = 409,26 m <sup>3</sup>	18 %
Přístavba z roku 1978:	OP = 1877,84 m <sup>3</sup>	82 %
<b>Celkem:</b>	<b>OP = 2287,10 m<sup>3</sup></b>	

### 2.1.3. Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt oceníme jako budovu podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění, protože splňuje podmínky § 3 odst. 1 písm. a) bod 1 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění. Budova nebyla k datu ocenění pronajata.

### 2.1.4. Koeficienty

K<sub>1</sub> - koeficient přepočtu zákl. ceny podle druhu konstrukce dle příl. č. 4 - pol. 1 budovy zděné

$$K_1 = 0,939$$

K<sub>2</sub> - koef. přepočtu zákl. ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží

Podlaží:	Zastavěná plocha podlaží (ZP) v m <sup>2</sup>
1 PP	208,71
1 NP	288,76
2 NP	155,39
<b>Celkem:</b>	<b>652,86</b>

Průměrná zastavěná plocha podlaží :  $652,86 : 3 = 217,62 \text{ m}^2$

$$K_2 = 0,92 + (6,60 / 217,62) = 0,950$$

K<sub>3</sub> - koef. přepočtu zákl. ceny podle průměrné výšky podlaží

Podlaží:	Zastavěná plocha podlaží (ZP) v m <sup>2</sup>	Výška podlaží (v) v m	ZP x v
1 PP	208,71	2,68	559,34
1 NP	288,76	3,31	955,80
2 NP	155,39	3,01	467,72
<b>Celkem:</b>	<b>652,86</b>		<b>1982,86</b>

Vážený průměr výšek = průměrná výška podl. =  $1982,86 : 652,86 = 3,04 \text{ m}$

$$K_3 = 2,10 \cdot x - 0,30 = 2,10 \cdot 3,04 - 0,30 = 0,991$$

K<sub>4</sub> = 0,961 - koeficient vyřazenosti viz. oddíl 2.1.5.

K<sub>5</sub> = 0,85 - koeficient polohový - příl. č. 14, pol. č. 5, vyhl. č. 3/2008 Sb., v platném znění, ostatní obec.

K<sub>i</sub> = 2,078 - koeficient změny cen staveb - příl. č. 38 vyhl. č. 3/2008 Sb., v platném znění, budovy restauračních zařízení, SKP 46.21.19.2...1 (G).

$K_p = 0,568$  - koeficient prodejnosti - příl.č.39, vyhl.č. 3/2008 Sb., v platném znění, Brno-venkov, Pasohlávky - obec do 1 tis.obyvateľ. sl.č. 2 – obchod.

### 2.1.5. Stáří a opotřebení

Podle dostupných informací byla původní stavba zemního sklepu s lisovnou postavena v roce 1935 a v roce 1978 byla provedena přístavba objektu s restaurací. Údržba objektu byla v posledních letech velmi zanedbána. Z důvodu provedení přístavby nemovitosti a jejího celkového technického stavu provedu výpočet opotřebení analytickou metodou.

Budova podle § 3 příl. č. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění. SKP 46.21.19.2...1, budovy restauračních zařízení (G):

č.	Konstr. a vybavení :	Provedení:	%	Standard	Podíl	Koeficient	Podíl uprav. :
1	Základy vč.zem.prací	bez izolace proti zemní vlhkosti	20,00	P	0,0126	0,46	0,0059
1	Základy vč.zem.prací	standardní provedení	80,00	S	0,0504	1,00	0,0504
2	Svislé konstr.	standardní provedení	18,00	S	0,0270	1,00	0,0270
2	Svislé konstr.	standardní provedení	82,00	S	0,1230	1,00	0,1230
3	Stropy	klenuté	18,00	S	0,0148	1,00	0,0148
3	Stropy	rovný podhled	82,00	S	0,0672	1,00	0,0672
4	Zastřeš.mimo krytinu	sedl. a plochá střecha	100,00	S	0,0610	1,00	0,0610
5	Krytiny střech	betonová taška	100,00	S	0,0270	1,00	0,0270
6	Klempířské konstr.	pozink. plech	100,00	S	0,0060	1,00	0,0060
7	Vnitřní omítky	váp hladké	100,00	S	0,0710	1,00	0,0710
8	Fasádní omítky	dvouvrstvě spárovane zavo	100,00	S	0,0320	1,00	0,0320
9	Vnitřní obklady	keramické	100,00	S	0,0310	1,00	0,0310
10	Schody	železobet. se zabradlím	100,00	S	0,0280	1,00	0,0280
11	Dveře	prosklené plně	100,00	S	0,0380	1,00	0,0380
12	Vrata	neuvažuje se	100,00	S		1,00	0,0000
13	Okna	dřevěná dvojitá	100,00	S	0,0590	1,00	0,0590
14	Povrch podlah	textil krytina, dlažba, PVC	100,00	S	0,0330	1,00	0,0330
15	Vytápění	ústřední na tuhá paliva	100,00	S	0,0490	1,00	0,0490
16	Elektroinstalace	220/380 V. poj. automaty	100,00	S	0,0580	1,00	0,0580
17	Bleskosvod	ano	100,00	S	0,0030	1,00	0,0030
18	Vnitřní vodovod	studená a tepla	100,00	S	0,0330	1,00	0,0330
19	Kanalizace	standardní provedení	100,00	S	0,0320	1,00	0,0320
20	Instalace plynu	ano	100,00	S	0,0030	1,00	0,0030
21	Ohřev vody	el.bojler	100,00	S	0,0220	1,00	0,0220
22	Vybavení kuchyní	chýbí	100,00	C	0,0180	0,00	0,0000
23	Vnitř. hyg. vybavení	sprchové kouty, umývací	100,00	S	0,0430	1,00	0,0430
24	Vytápní	chýbí	100,00	C	0,0140	0,00	0,0000
25	Ostatní	mříže, el.ventilatory, vzduchotechnika	100,00	S	0,0440	1,00	0,0440
26	Instal. pref.jadra	neuvažuje se	100,00	S		1,00	0,0000
Celkem:					1,0000		0,9612

č.	Konstr. a vybavení :	Podíl uprav.	Podíl pře počtený: A	Stáří B	Životnost prvku C	Opořebení B / C	Pře počt. opořebení A x B / C
1	Základy vč.zem.prací	0,0058	0,0060	75	130	0,577	0,0035
1	Základy vč.zem.prací	0,0504	0,0524	32	150	0,213	0,0112
2	Svislé konstr.	0,0270	0,0281	75	120	0,625	0,0176
2	Svislé konstr.	0,1230	0,1280	32	120	0,267	0,0341
3	Stropy	0,0148	0,0154	75	120	0,625	0,0096
3	Stropy	0,0672	0,0699	32	120	0,267	0,0186
4	Zastřeš mimo krytinu	0,0610	0,0635	32	100	0,320	0,0203
5	Krytiny střech	0,0270	0,0281	32	40	0,800	0,0225
6	Klempířské konstr.	0,0060	0,0062	32	35	0,914	0,0057
7	Vnitřní omítky	0,0710	0,0739	32	45	0,711	0,0525
8	Fasádní omítky	0,0320	0,0333	32	40	0,800	0,0266
9	Vnitřní obklady	0,0310	0,0323	32	35	0,914	0,0295
10	Schody	0,0280	0,0291	32	50	0,640	0,0185
11	Dveře	0,0380	0,0395	32	40	0,800	0,0316
12	Vrata	0,0000	0,0000			0,000	0,0000
13	Okna	0,0590	0,0614	32	40	0,800	0,0491
14	Povrch podlah	0,0330	0,0343	32	35	0,914	0,0314
15	Vytápění	0,0490	0,0510	32	35	0,914	0,0466
16	Elektroinstalace	0,0580	0,0603	32	35	0,914	0,0552
17	Bleskosvod	0,0030	0,0031	32	40	0,800	0,0025
18	Vnitřní vodovod	0,0330	0,0343	32	35	0,914	0,0314
19	Kanalizace	0,0320	0,0333	32	35	0,914	0,0304
20	Instalace plynu	0,0030	0,0031	7	20	0,350	0,0011
21	Ohřev vody	0,0220	0,0229	32	32	1,000	0,0229
22	Vybavení kuchyní	0,0000	0,0000			0,000	0,0000
23	Vnitř. hyg. vybavení	0,0430	0,0447	32	32	1,000	0,0447
24	Výtahy	0,0000	0,0000			0,000	0,0000
25	Ostatní	0,0440	0,0455	32	40	0,800	0,0366
26	Instal. pref. adra	0,0000	0,0000			0,000	0,0000
Celkem :		0,9612	1,0000				<b>0,6539</b>

Opořebení analytickou metodou :  $O_A = 65,39 \%$

### 2.1.6. Výpočet ceny

Budova podle § 3 příl. č. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění. SKP 46.21.19.2...1, budovy restauračních zařízení (G):

Základní cena ZC ..... 2 710,00 Kč/m<sup>3</sup>

Základní cena upravená :

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i = 2710 \times 0,939 \times 0,950 \times 0,991 \times 0,961 \times 0,85 \times 2,078 = 4 066,49 \text{ Kč/m}^3$$

Výchozí cena CN = ZCU x OP = 4066,49 x 2287,10 =	9 300 475,51 Kč
<u>Opotřebení :</u>	<u>65,39 % = 6 081 580,94 Kč</u>
<b>Cena budovy po odpočtu opotřebení bez Kp :</b>	<b>3 218 894,57 Kč</b>
Koeficient Kp = 0,568	
<b><u>Cena budovy (§ 3) po odpočtu opotřebení vč. Kp :</u></b>	<b><u>1 828 332,12 Kč</u></b>

## 2.2. Vedlejší stavba (§ 7) - přístřešek

### 2.2.1. Popis:

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou částečně zděnou stavbu s plochou střechou. Svislé konstrukce jsou vyzdívané z vápenopískových cihel. Zastřešení je plochou střechou s krytinou z vlnitého plechu. Podlaha betonová. Vrata plechová. Stáří stavby ke dni ocenění je podle informací objednatele 32 roků.

### 2.2.2. Výměry pro ocenění

Vnější stavba :

$$\text{Obestavěný prostor } O_v = 32,40 \times 2,30 = 74,52 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor celkem: } O_P = O_v = \underline{74,52 \text{ m}^3}$$

### 2.2.3. Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt tvoří příslušenství stavby hlavní a zastavěná plocha nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>, oceníme jej jako vedlejší stavbu.

### 2.2.4. Koeficienty

Vedlejší stavba podle § 7 příl. č.8 vyhlášky č. 3 2008 Sb., v platném znění. - typ D, SKP 46.21.19.9 :

**K<sub>4</sub> :** - koef. vybavenosti

Číslo pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Podíl (příl.č.15)	%	Podíl	Koeficient	Upravený podíl n
3	Stropy - chybí	C	0,218	100	0,218	1,852	-0,4037
6	Klemp.konstr.-chybí	C	0,016	100	0,016	1,852	-0,0296
7	Úpravy povrchů - chybí	C	0,063	100	0,063	1,852	-0,1167
10	Okna - chybí	C	0,013	100	0,013	1,852	-0,0241
12	Elektroinstalace - chybí	C	0,05	100	0,050	1,852	-0,0926
Celkem							<b>-0,6667</b>

$$K_4 = 1 - (0,54 \times n) = 1 - (0,54 \times 0,667) = 0,64 \dots \dots \dots \text{max. } 0,80$$

$$K_5 = 0,85 \quad \text{- příl. č. 14 vyhl.č.3/2008 Sb., v platném znění, pol. č. 5, ostatní obce.}$$

- Ki = 2,121** - koeficient změny cen staveb - příl. č.38 vyhl. č. 3/2008 Sb., v platném znění. stavby ostatní jinde neuvedené, SKP 46.21.19.9.
- Kp = 0,568** - koeficient prodejnosti - příl.č.39, vyhl.č. 3/2008 Sb., v platném znění. Brno-venkov, Pasohlávky - obec do 1 tis.obyvateľ. sl.č. 2 – obchod.

### 2.2.5. Stáří a opotřebení

Stavba je podle informací 32 roků stará. Opotřebení vypočítám lineární metodou.

Stáří 32 roků

Základní životnost: ZZ = 60 roků

Procento ročního opotřebení: Pr = 100/ZZ = 100/60 = 1.67

**Opotřebení  $O_t = S \times Pr = 32 \times 1.67 = 53,33 \%$ .**

### 2.2.6. Výpočet ceny

Vedlejší stavba podle § 7 příl. č.8 vyhlásky č. 3/2008 Sb., v platném znění. typ D, SKP 46.21.19.9:

ZC .....	1 055,00 Kč m <sup>2</sup>
Základní cena upravená bez Kp :	
$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times Ki = 1055 \times 0,80 \times 0,85 \times 2,121 =$	1 521,61 Kč m <sup>2</sup>
Výchozí cena CN = OP x ZCU = 74,52 x 1521,61 =	113 390,03 Kč
<u>Opotřebení : 53,33 %</u>	<u>- 60 474,65 Kč</u>
Cena po odpočtu opotřebení :	52 915,38 Kč
Cena vedlejší stavby – přístřešku - bez Kp :	52 915,38 Kč
Koeficient Kp = 0,568	
<u>Cena vedlejší stavby (§ 7) – přístřešku - vč. Kp :</u>	<u>30 055,94 Kč</u>

## 2.3. Vedlejší stavba (§ 7) - sklad

### 2.3.1. Popis:

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou zděnou stavbu s plochou střechou. Svislé konstrukce jsou vyzdívané tl. nad 15 cm. Zastřešení je plochou střechou s krytinou z pozinkovaného plechu. Omítka břizolitová. Podlaha betonová. Vrata plechová. Stáří stavby ke dni vzniku je podle informací objednatele 32 roků.

### 2.3.2. Výměry pro ocenění

Vrchní stavba :

$$\text{Obestavěný prostor } O_v = 5,25 \times 2,30 = 12,07 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor celkem: } O_P = O_v = \underline{12,07 \text{ m}^3}$$

### 2.3.3. Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt tvoří příslušenství stavby hlavní a zastavěná plocha nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>, oceníme jej jako vedlejší stavbu.

### 2.3.4. Koeficienty

Vedlejší stavba podle § 7 příl. č.8 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění, nepodsklepená, zdivo tl. nad 15 cm, typ B, SKP 46.21.19.9:

$K_4$  : - koef. vybavenosti

Číslo pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Podíl (příl.č.15)	%	Podíl	Koeficient	Upravený podíl n
6	Klemp.konstr.-chybí	C	0,017	100	0,017	1,852	-0,0316
10	Okna - chybí	C	0,011	100	0,011	1,852	-0,0204
12	Elektroinstalace - chybí	C	0,058	100	0,058	1,852	-0,1074
	Celkem						-0,1593

$$K_4 = 1 - (0,54 \times n) = 1 - (0,54 \times 0,159) = 0,914$$

$$K_5 = 0,85 \quad - \text{příl. č. 14 vyhl.č.3 2008 Sb., pol. č. 5, v platném znění, ostatní obec}$$

$$K_i = 2,121 \quad - \text{koeficient změny cen staveb - příl. č.38 vyhl. č. 3/2008 Sb., v platném znění, stavby-ostatní jinde neuvedené, SKP 46.21.19.9.}$$

$$K_p = 0,568 \quad - \text{koeficient prodejnosti - příl.č.39, vyhl.č. 3/2008 Sb., v platném znění, Brno-venkov, Pasohlávky - obec do 1 tis.obyvateř, sl.č. 2 - obchod.}$$

### 2.3.5. Stáří a opotřebení

Stavba je podle informací 32 roku stará. Opotřebení vypočítám lineární metodou.

Stáří 32 roků

Základní životnost: ZZ = 60 roků

Procento ročního opotřebení: Pr = 100/ZZ = 100/60 = 1,67

Opotřebení  $O_t = S \times Pr = 50 \times 1,67 = 53,33 \%$

### 2.3.6. Výpočet ceny

Vedlejší stavba podle § 7 příl. č.8 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění, nepodsklepená, zdivo tl. nad 15 cm, typ B, SKP 46.21.19.9:

ZC ..... 1 250,00 Kč m<sup>3</sup>

Základní cena upravená bez Kp :

$ZCU = ZC \times K_4 \times K_3 \times K_i = 1250 \times 0,914 \times 0,85 \times 2,121 =$	2 059,76 Kč/m <sup>3</sup>
Výchozí cena CN = OP x ZCU = 12,07 x 2059,76 =	24 861,26 Kč
Opotřebení : 53,33 %	- 13 259,33 Kč
Cena po odpočtu opotřebení :	11 601,93 Kč
<b>Cena vedlejší stavby – skladu - bez Kp :</b>	<b>11 601,93 Kč</b>
Koeficient Kp = 0,568	
<b>Cena vedlejší stavby (§ 7) – skladu - vč. Kp :</b>	<b>6 589,90 Kč</b>

#### 2.4 . Inženýrské stavby (§ 4)

2.4.1. **Komunikace pozemní** – na pozemku p.č. 3178/7, 3178/8 a 3178/9 *5d.*

Popis: Komunikace a parkoviště tvoří příslušenství stavby č.p. 212. Jsou zhotoveny z kameniva obalovaného živící. Podle dostupných informací byly zhotoveny v roce 1978, povrch je částečně narušen povětrnostními vlivy.

Výměra:  $225 + 28 = 253 \text{ m}^2$  - komunikace

Výměra:  $1394 \text{ m}^2$  - parkoviště

Zatřídění stavby: SKP 46.23.11.2. – Komunikace pozemní, SKP 46.23.11.4 – Plochy charakteru poz.komunikací (parkoviště)

$K_5 = 0,85$  - příl. č. 14 vyhl.č. 3/2008 Sb., v platném znění, pol. č. 5, ostatní obce

$K_i = 2,267$  - koeficient změny cen staveb - příl. č.38 vyhl. č. 3/2008 Sb., v platném znění, SKP 46.23.11.2. – komunikace pozemní

$K_p = 0,568$  - koeficient prodejnosti - příl.č.39, vyhl.č. 3/2008 Sb., v platném znění, Brno-venkov, Pasohlávky - obec do 1 tis.obyvatel. sl.č. 2 – obchod.

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří  $S = 2010 - 1978 = 32$  roků

Základní životnost:  $ZZ = 40$  roků

Procento ročního opotřebení:  $Pr = 100/ZZ = 100/40 = 2,50 \%$

Opotřebení:  $O_l = S \times Pr = 32 \times 2,50 = 80,00 \%$

pol 5.1. Komunikace pozemní	1 401,00 Kč/m <sup>2</sup>
$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i = 1401 \times 0,85 \times 2,267 =$	2 699,66 Kč/m <sup>2</sup>



pol 5.2. Parkoviště	1081,00 Kč/m <sup>2</sup>
ZCU = ZC x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> = 1081 x 0,85 x 2,267 =	2 083,03 Kč/m <sup>2</sup>
Cena nákladová CN : 253 x 2699,66 + 1394 x 2083,03 =	3 586 761,91 Kč
Opotřebení: O <sub>L</sub> = 80 %	- 2 869 409,53 Kč
<b>Cena komunikace ke dni ocenění bez K<sub>p</sub> :</b>	<b>717 352,38 Kč</b>
K <sub>p</sub> = 0,568	
<b>Cena komunikace (§ 4) ke dni ocenění vč. K<sub>p</sub> :</b>	<b>407 456,15 Kč</b>

#### 2.4.2. Vodovody trubní

Popis: Přípojka vodovodu je zhotovena z potrubí DN 90 mm z plastových trub. Podle dostupných informací byla zhotovena v roce 1978. Hloubka uložení do země je 120 cm. Vodovod tvoří příslušenství budovy č.p. 212.

Výměra: 492,90 m

Zatřídění stavby: SKP 46.21.32.1. – Vedení vody

K<sub>5</sub> = 0,85 - příl. č. 14 vyhl.č. 3/2008 Sb., v platném znění, pol. č. 5, v platném znění, ostatní obce

K<sub>i</sub> = 2,315 - koeficient změny cen staveb - příl. č.38 vyhl. č. 3/2008 Sb., v platném znění, SKP 46.21.32.1. – vedení vody

K<sub>p</sub> = 0,568 - koeficient prodejnosti - příl.č.39, vyhl.č. 3/2008 Sb., v platném znění, Brno-venkov, Pasohlávky - obec do 1 tis.obyvatel. sl.č. 2 – obchod.

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří S = 2010 – 1978 = 32 roků

Základní životnost: ZZ = 50 roků

Procento ročního opotřebení: Pr = 100/ZZ = 100/50 = 2,00 %

Opotřebení: O<sub>L</sub> = S x Pr = 32 x 2,00 = 64,00 %

Základní cena ZC:

pol 12.1. Vodovod trubní z plastických hmot 1 640 Kč/m

ZCU = ZC x K<sub>5</sub> x K<sub>i</sub> = 1640 x 0,85 x 2,315 = 3 227,11 Kč/m

Cena nákladová CN : 492,90 x 3227,11 1 590 642,52 Kč

Opotřebení: O<sub>L</sub> = 64 % - 1 018 011,21 Kč

Cena vodovodu ke dni ocenění bez Kp : 572 631,31 Kč

$K_p = 0,568$

Cena inž. stavby (§ 4) – vodovod trubní - ke dni ocenění vč. Kp: 325 254,58 Kč

Cena inž. staveb ke dni ocenění bez Kp celkem: 1 289 983,69 Kč

Cena inž. staveb (§ 4) ke dni ocenění vč. Kp celkem: 732 710,73 Kč

### 2.5. Studna (§ 9)

5 Kč

Popis: Vrtaná studna o průměru 500 mm, hloubka 28 m, bez čerpadla, stáří 32 roků. Studna je na cizím pozemku p.č. 2241/1. Studna tvoří příslušenství budovy č.p. 212.

#### Stáří a opotřebení :

Stáří S = 32 roků

Základní životnost : ZZ = 100 roků

Roční procento opotřebení : Pr = 100/100 = 1,00 %

Opotřebení :  $O_L = S \times Pr = 32 \times 1,00 = 32,00 \%$

#### Výpočet ceny :

Studna vrtaná podle § 9 příl. č.10 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění:

pol.č.:	při hloubce:	Kč/m	Celkem Kč	Čerpadlo: Kč/kus
9.	28 m	3490,00	97720,00	

Celkem vč. ceny čerpadla: 97 720,00 Kč

Cena upravená :

$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i = 97720 \times 0,85 \times 2,296 = 190 710,35 \text{ Kč}$

Opotřebení : 32,00 % - 61 027,31 Kč

**Cena studny po odpočtu opotřebení bez Kp 129 683,04 Kč**

$K_p = 0,568$

Cena studny (§ 9) po odpočtu opotřebení vč. Kp 73 659,97 Kč

## 2.6. Venkovní úpravy (§ 10)

Stáří a parametry některých venkovních úprav byly odborně odhadnuty podle dostupných informací. Venkovní úpravy tvoří příslušenství budova č.p. 212.

### Popis venkovních úprav:

#### 2.6.1. Vodovody

Popis: Vodovodní přípojka od studny, potrubí ocelové DN 40 mm, výměra 25,40 m, stáří 32 roků.

Popis: Domácí vodárna Darling, 1 kus, stáří 32 roků.

#### 2.6.2. Kanalizace

Popis: Přípojka kanalizace, potrubí DN 150 mm kameninové, výměra 6,3 m, stáří 32 roků

Popis: Přípojka splaškové kanalizace z kuchyně a přípojka dešťové kanalizace, potrubí DN 150 mm kameninové, výměra 60,6 m, stáří 17 roků

Popis: Kanalizační šachta skružená z prefa dílců, hloubka do 2 m, výměra 4 ks, stáří 32 roků

Popis: Žumpa z monolitického a montovaného betonu, výměra  $5,60 \times 8,60 \times 2,30 = 110,77 \text{ m}^3$ , stáří 32 roků

#### 2.6.3. Lapače tuku

Popis: Lapač tuku plastový, výměra  $1,5 \text{ m}^3$ , stáří 17 roků

#### 2.6.4. Přípojka elektro

Popis: Přípojka elektro zemním kabelem Al  $25 \text{ mm}^2$ , výměra 12,30 m, stáří 32 roků.

#### 2.6.5. Schody venkovní a předložené

Popis: Schody betonové na terén, výměra: 21,50 m, stáří 32 roků

#### 2.6.6. Zpevněné plochy

Popis: Zpevněné plochy z monolitického betonu tl. do 10 cm (okapový chodník), výměra  $19,30 \text{ m}^2$ , stáří 32 roků.

Popis: Zpevněné plochy z monolitického betonu tl. 10 cm, výměra  $90 \text{ m}^2$ , stáří 17 roků.

Popis: Zpevněné plochy ze zámkové dlažby dvoubarevné, tl. do 80 mm, do šterku, výměra:  $2,48 \times 24,22 = 60,07 \text{ m}^2$ , stáří 17 roků.

#### 2.6.7. Obrubníky a krajníky

Popis: Silniční obrubník betonový do betonového lože, výměra 48,30 m, stáří 32 roků.

#### 2.6.8. Opěrná zeď

Popis: Opěrná zeď z monolitického betonu, výměra:  $12,30 \text{ m}^3$ , stáří 32 roků.

#### 2.6.9. Ploty

Popis: Plot ze strojového pletiva a ocelové sloupky do bet.patek, výměra  $105 \times 1,80 = 189 \text{ m}^2$ , stáří 17 roků.

Popis: Plot zděný do tl. 20 cm, na pevném základě, výměra  $6,20 \times 1,60 = 9,92 \text{ m}^2$ , stáří 17 roků.

### 2.6.10. Plotová vrátka

Popis: Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků, 1 kus, stáří 17 roků.

Popis: Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků, 1 kus, stáří 17 roků.

Popis: Vrata ocelová plechová vč. sloupků, 1 kus, stáří 17 roků.

#### Výpočet ceny:

Pro všechny venkovní úpravy platí:

$K_5 = 0,85$  - koeficient polohový - příl. č. 14, pol. č. 5, vyhl.č. 3/2008 Sb., v platném znění, ostatní obce.

$K_j$  - koeficient změny cen staveb - příl. č. 38, vyhl. č. 3/2008 Sb., v platném znění

$K_p = 0,568$  - koeficient prodejnosti - příl.č.39, vyhl.č. 3/2008 Sb., v platném znění, Brno-venkov, Pasohlávky - obec do 1 tis.obyvateľ. sl.č. 2 – obchod.

Pol.:	Venk.úpr.:	Výmě- ra	ZC:	Ki:	Stá ří:	ZZ:	Opotř v %:	ZCU=vým.x ZCxK5xKi	Opotř. v Kč:	Cena celkem:	Cena vč. Kp:
1.1.2.	2.6.1.Vodovod příp.	25,40	360	2,296	32	50	64,00	17845,43	11421,08	6424,35	3649
1.3.	2.6.1.Domácí vodárna	1,00	12000	2,296	32	35	85,00	23419,20	19906,32	3512,88	1995
2.1.1.	2.6.2.Kanal.příp.	6,30	1180	2,294	32	80	40,00	14495,56	5798,22	8697,33	4940
2.1.1.	2.6.2.Kanal.příp.	60,60	1180	2,294	17	80	21,25	139433,45	29629,61	109803,84	62368
2.2.1.	2.6.2.Kanal.šachta	4,00	7500	2,294	17	80	21,25	58497,00	12430,61	46066,39	26165
2.3.1.	2.6.2.Žumpa	110,77	2300	2,294	32	80	40,00	496777,97	198711,19	298066,78	169301
2.6.3.	2.6.3.Lapač tuku	1,50	9875	2,294	17	50	34,00	28882,89	9820,18	19062,71	10827
3.1.6.	2.6.4.Elektropřipojka	12,30	195	2,229	32	40	80,00	4544,32	3635,45	908,86	516
12.4.	2.6.5.Schody venk.	21,50	225	2,319	32	40	80,00	9535,44	7628,35	1907,09	1083
8.2.1.	2.6.6.Zpev.plochy bet.	19,30	235	2,267	32	40	80,00	8739,68	6991,75	1747,94	992
8.2.1.	2.6.6.Zpev.plochy bet.	90,00	235	2,267	17	40	42,50	40754,99	17320,87	23434,12	13310
8.3.28	2.6.6.Zpev.plochy dl.	60,07	560	2,267	17	40	42,50	64821,06	27548,95	37272,11	21170
9.13.	2.6.7.Obrubník bet.	48,30	370	2,267	32	40	80,00	34436,52	27549,22	6887,30	3911
11.4.	2.6.8.Opěrné zdi	12,30	2100	2,319	32	40	80,00	50914,80	40731,84	10182,96	5783
13.1.	2.6.9.Plot drát.	189,00	240	2,078	17	25	68,00	80119,37	54481,17	25638,20	14562
13.7.	2.6.9.Plot zděný	9,92	790	2,078	17	40	42,50	13842,14	5882,91	7959,23	4520
14.2.	2.6.10.Plot.vrátko	1,00	1450	2,078	17	25	68,00	2561,14	1741,57	819,56	465
14.5.	2.6.10.Plot.vrata	1,00	3420	2,078	17	25	68,00	6040,75	4107,71	1933,04	1097
14.6.	2.6.10.Plot.vrata	1,00	3700	2,078	17	25	68,00	6535,31	4444,01	2091,30	1187
<b>Celkem venk. úpravy:</b>								1102197,02		612416,00	<b>347852,2</b>

Cena venkovních úprav ke dni ocenění bez Kp :

612 416,00 Kč

Cena venkovních úprav (§ 10) ke dni ocenění vč. Kp :

347 852,29 Kč

## 2.7. Stavební pozemek (§ 28)

Podle výpisu z katastru nemovitosti LV 385, k.ú. Mušov:

parc.č.: st. 230/1, výměra 373 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

parc.č.: st. 230/2, výměra 73 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

parc.č.: 2241/3, výměra 705 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda

parc.č.: 3178/7, výměra 225 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace

parc.č.: 3178/8, výměra 1434 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace

parc.č.: 3178/9, výměra 28 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace

Obec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, pozemky oceníme podle § 28 odst. (2) vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění.

Obec Pasohlávky mají 726 obyvatel.

Základní cena pozemku podle § 28 odst (1) k):  $ZC = C_p \times 1,00$

kde  $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35 + (1000 - 1000) \times 0,007414 = 35,00 \text{ Kč/m}^2$

### 2.7.1. Stavební pozemky p.č. St. 230/1, St. 230/2 a 2241/3

Popis: Pozemky p.č. St. 230/1, St. 230/2 jsou zastavěny objektem restaurace. Pozemek p.č. 2241/3 tvoří jednotný funkční celek se stavbou č.p. 212 a stavebními pozemky p.č. St. 230/1, St. 230/2.

parc.č.: st. 230/1, výměra 373 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

parc.č.: st. 230/2, výměra 73 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

parc.č.: 2241/3, výměra 705 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda

$ZC = C_p \times 1,00 = 35,00 \times 1,00 = 35,00 \text{ Kč/m}^2$

Přirážky a sražky dle přílohy č. 21 tab. 1 vyhl. č. 3/2008 Sb., v platném znění:

pol. 1.2.4. Výhodnost polohy pozemku na území obce : přirážka 50 % 17,50 Kč/m<sup>2</sup>

pol. 1.3. Pozemek se stavbou s komerčním využitím - restaurace: přirážka 50 % 17,50 Kč/m<sup>2</sup>

Celkem po připočtu přirážek a sražek dle tabulky č. 1: 70,00 Kč/m<sup>2</sup>

Přirážky a sražky podle příl. č. 21 tab. 2 vyhl.č. 3/2008 Sb., v platném znění:

Pol.č. 2.3. Pozemek bez možnosti připojení na veřejnou kanalizaci: sražka 7 % - 4,90 Kč/m<sup>2</sup>

Celkem po připočtu přirážek a sražek dle tabulky č. 2: 65,10 Kč/m<sup>2</sup>

$K_i = 2,078$  - koeficient změny cen staveb - příl. č.38 vyhl. č. 3/2008 Sb., v platném znění, budovy restauračních zařízení, SKP 46.21.19.2...1 (G).

$K_p = 0,568$  - koeficient prodejnosti - příl.č.39, vyhl.č. 3/2008 Sb., v platném znění, Brno-venkov, Pasohlávky - obec do 1 tis.obyvatel. sl.č. 2 – obchod.

$K = 0,40$  - § 28, odst.(5)

Výpočet ceny pozemků:

Pozemek p.č.:	Druh:	Výměra: (m <sup>2</sup> )	ZC: (Kč/m <sup>2</sup> ):	P-21, tab.1 (Kč/m <sup>2</sup> )	P-21, tab.2 (Kč/m <sup>2</sup> )	K - § 28 odst. (5)	ZCU: (Kč/m <sup>2</sup> )	Ki:	Cena celkem vč. Kp: (Kč)
st.230/1	zastavěná plocha a nádvoří	373	35,00	35,00	-4,90		65,10	2,078	50 458,62
st.230/2	zastavěná plocha a nádvoří	73	35,00	35,00	-4,90		65,10	2,078	9 875,28
2241/3	ostatní plocha, neplodná půda	705	35,00	35,00	-4,90	0,40	26,04	2,078	38 148,34
<b>Pozemky celkem :</b>		1151							<b>98 482,24</b>

Cena stavebních pozemků ke dni odhadu bez Kp:

98 482,24 Kč

**Cena stavebních pozemků (§ 28) ke dni odhadu vč. Kp:**

**55 937,91 Kč**

### 2.7.2. Stavební pozemky p.č. 3178/7, 3178/8 a 3178/9

Popis: Pozemky jsou zastavěna komunikacemi a parkovištěm se zpevněným neprašným povrchem. Komunikace a parkoviště se užívají ve spojení s komerčním objektem č.p. 212 a tvoří její příslušenství.

parc.č.: 3178/7, výměra 225 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace

parc.č.: 3178/8, výměra 1434 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace

parc.č.: 3178/9, výměra 28 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace

Pozemky ocením podle § 28 odst. (7) písm.b).

$$ZC = C_p \times 1,00 = 35,00 \times 1,00 =$$

35,00 Kč/m<sup>2</sup>

Přirážky a sražky dle přílohy č. 21 tab. 1 vyhl. č. 3/2008 Sb., v platném znění:

pol. 1.2.4. Výhodnost polohy pozemku na území obce : přirážka 50 %

17,50 Kč/m<sup>2</sup>

pol. 1.3. Pozemek se stavbou s komerčním využitím - restaurace: přirážka 50 %

17,50 Kč/m<sup>2</sup>

Celkem po připočtu přirážek a sražek dle tabulky č. 1:

70,00 Kč/m<sup>2</sup>

$K_i = 2,267$

- koeficient změny cen staveb - příl. č.38 vyhl. č. 3/2008 Sb., v platném znění, komunikace, SKP 46.23.11..

$K_p = 0,568$

- koeficient prodejnosti - příl.č.39, vyhl.č. 3/2008 Sb., v platném znění, Brno-venkov, Pasohlávky - obec do 1 tis.obyvatel. sl.č. 2 – obchod.

Výpočet ceny pozemků:

Pozemek p.č.:	Druh:	Výměra: (m <sup>2</sup> )	ZC: (Kč/m <sup>2</sup> ):	P-21, tab.1 (Kč/m <sup>2</sup> )	ZCU: (Kč/m <sup>2</sup> )	Ki:	Cena celkem vč. Kp: (Kč)
3178/7	ostatní plocha, ost.komunikace	225	35,00	35,00	70,00	2,267	35 705,25
3178/8	ostatní plocha, ost.komunikace	1434	35,00	35,00	70,00	2,267	227 561,46
3178/9	ostatní plocha, ost.komunikace	28	35,00	35,00	70,00	2,267	4 443,32
<b>Pozemky celkem :</b>		<b>1687</b>					<b>267 710,03</b>

Cena stavebních pozemků - komunikace - ke dni odhadu bez Kp: 267 710,03 Kč

Cena stavebních pozemků (§ 28) - komunikace - ke dni odhadu bez Kp: 152 059,30 Kč

Cena stavebních pozemků ke dni ocenění bez Kp celkem: 366 192,27 Kč

Cena stavebních pozemků ke dni ocenění vč. Kp celkem: 207 997,21 Kč

2.8. Trvalé porosty (§ 41)

Trvalé porosty jsou součástí pozemků, stáří trvalých porostů bylo odborně odhadnuto.

OKRASNÉ ROSTLINY :

Příloha č. 37 vyhl. č. 3/2008 Sb., v platném znění:

Pol. č.:	Druh, tvar :	Ks, m:	Věk: roky	ZC: Kč/ks, m	Snižování ceny:		Kof. stanoviště: K <sub>z</sub>	K <sub>s</sub> :	Cena bez Kp:	Kp:	Cena vč. Kp:
					%	Důvod					
2.	Jírovec maďal	2	41-60	35280,00					59976,00	1,00	59976,00
2.	Javor	1	41-60	35280,00				1,00	29988,00	1,00	29988,00
4.	Smrk	3	21-40	15840,00				1,00	40392,00	1,00	40392,00
7.	Keř listnatý	4	21-40	1660,00	50	neošetřované		1,00	2822,00	1,00	2822,00
10.	Zerav - keř	2	21-40	1660,00	30	neošetřované		1,00	1975,40	1,00	1975,40
<b>Celkem trvalé porosty:</b>									<b>135153,40</b>		<b>135153,40</b>

Cena trvalých porostů celkem bez Kp: 135 153,40 Kč

Cena trvalých porostů (§ 41) celkem vč. Kp: 135 153,40 Kč

### 3. Rekapitulace :

Pol.:	Cena bez Kp:	Cena vč. Kp:
2.1.1. Budova č.p. 212 (§ 3)		
2.1.2. Vedlejší stavba (§ 7) - přístřešek	3 218 894,57	1 828 332,12
2.1.3. Vedlejší stavba (§ 7) - sklad	52 915,38	30 055,94
2.1.4. Inženýrské stavby (§ 4)	11 601,93	6 589,90
2.1.5. Studna (§ 9)	1 289 983,69	732 710,73
2.1.6. Venkovní úpravy (§ 10)	129 683,04	73 659,97
2.1.7. Stavební pozemky (§ 28)	612 416,00	347 852,29
2.1.8. Trvalé porosty (§ 41)	366 192,27	207 997,21
<b>Cena celkem :</b>	<b>135 153,40</b>	<b>135 153,40</b>
	<b>5 816 840,28</b>	<b>3 362 351,56</b>

Výsledná cena nemovitostí zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 3/2008 Sb.,  
v platném znění, zaokrouhlená:

**3 362 350,00 Kč**

slovy : Tři miliony tři sta šedesát dva tisíc tři sta padesát korun

V Brně dne 21.července 2010



Ing. Miloš Kocian

*Miloš Kocian*

Přílohy: kopie výpisu z katastru nemovitostí LV 385, k.ú. Mušov  
kopie katastrální mapy

#### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.10.1997, č.j. Spr. 2554/97 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1078-40/10 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 21.července 2010

Ing. Miloš Kocian

*Miloš Kocian*



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2010 09:14:48

Okres: 60643 Brno-venkov

Obec: 584762 Pasohlávky

Území: 00401 Mušov

List vlastnictví: 385

V katastru jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník / jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
AUSTRO ENERGY REALITY s.r.o., Horova 3093/57, Žabovřesky, 616 00 Brno 16	28288785	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 230/1	373	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 230/2	73	zastavěná plocha a nádvoří		
2241/3	705	ostatní plocha	nepłodná půda	
3178/7	225	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3178/8	1434	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3178/9	28	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Pasohlávky, č.p. 212	obč.vyb		St. 230/1 St. 230/2

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Opřevnění pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

k zajištění peněžité pohledávky ve výši 3.061.500,- Kč s příslušenstvím

LOANS s.r.o., Kopečná 248/31, Brno- Střed - Staré Brno, 602 00 Brno 2, RČ/IČO: 28307305	Stavba: Pasohlávky, č.p. 212	V-3447/2010-703
	Parcela: St. 230/1	V-3447/2010-703
	Parcela: St. 230/2	V-3447/2010-703
	Parcela: 2241/3	V-3447/2010-703
	Parcela: 3178/7	V-3447/2010-703
	Parcela: 3178/8	V-3447/2010-703
	Parcela: 3178/9	V-3447/2010-703

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.03.2010.

V-3447/2010-703

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva kupní ze dne 19.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2008.

Pro: AUSTRO ENERGY REALITY s.r.o., Horova 3093/57, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

V-17181/2008-703

RČ/IČO: 28288785

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2010 09:14:48

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584762 Pasohlávky

Území: 700401 Mušov

List vlastnictví: 385

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Úřad zeměměřický a katastrální - SČD

Vyhotoveno: 14.04.2010 11:19:50

Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým přístupem

Číslo PO: .....

Podpis, razítko:

3105  
3

+

1501	1
1502	2
1503	3
1504	4
1505	5
1506	6
1507	7
1508	8
1509	9
1510	10
1511	11
1512	12
1513	13
1514	14
1515	15
1516	16
1517	17
1518	18
1519	19
1520	20
1521	21
1522	22
1523	23
1524	24
1525	25
1526	26
1527	27
1528	28
1529	29
1530	30
1531	31
1532	32
1533	33
1534	34
1535	35
1536	36
1537	37
1538	38
1539	39
1540	40
1541	41
1542	42
1543	43
1544	44
1545	45
1546	46
1547	47
1548	48
1549	49
1550	50
1551	51
1552	52
1553	53
1554	54
1555	55
1556	56
1557	57
1558	58
1559	59
1560	60
1561	61
1562	62
1563	63
1564	64
1565	65
1566	66
1567	67
1568	68
1569	69
1570	70
1571	71
1572	72
1573	73
1574	74
1575	75
1576	76
1577	77
1578	78
1579	79
1580	80
1581	81
1582	82
1583	83
1584	84
1585	85
1586	86
1587	87
1588	88
1589	89
1590	90
1591	91
1592	92
1593	93
1594	94
1595	95
1596	96
1597	97
1598	98
1599	99
1600	100

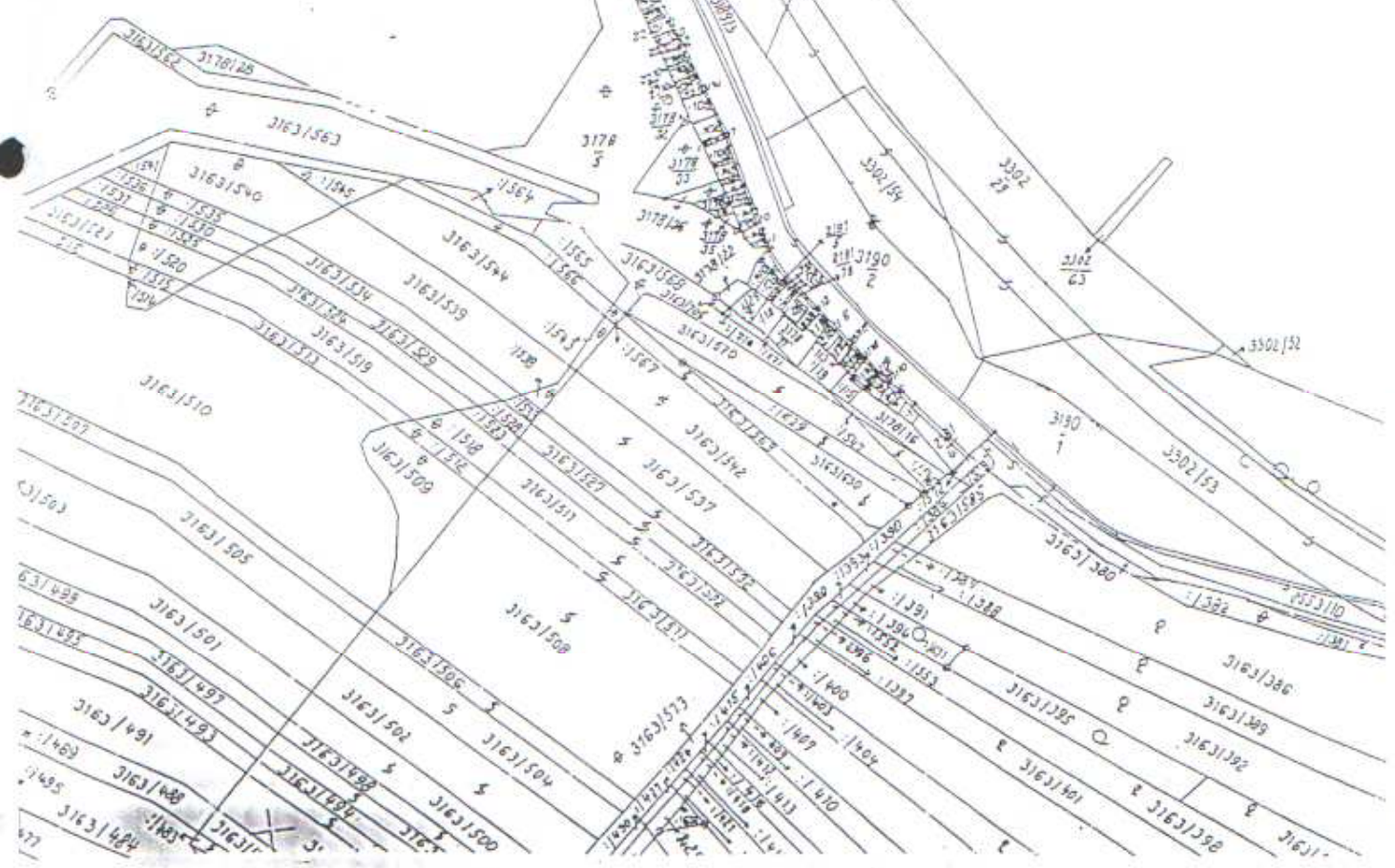
Ivaňsko



3165  
3

3192  
1

OBEČ



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.10.2011 11:37:15

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 4223

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hotel International Brno, a.s., Husova 200/16, Brno- město, 659 21	46974571	

## B Nemovitosti

### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
1993/2	byt		2330/758665
	Budova Černá Pole, č.p. 1993, LV 4013, byt.dům na parcele	465/8 LV 10001 465/18 465/24 LV 10001 465/25 LV 10001	
	Parcely	465/18 zastavěná plocha a nádvoří	293m2
1993/3	byt		2330/758665
	Budova Černá Pole, č.p. 1993, LV 4013, byt.dům na parcele	465/8 LV 10001 465/18 465/24 LV 10001 465/25 LV 10001	
	Parcely	465/18 zastavěná plocha a nádvoří	293m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.01.2004.

V-1280/2004-702

Pro: Hotel International Brno, a.s., Husova 200/16, Brno-město,  
659 21

RČ/IČO: 46974571

o Smlouva kupní ze dne 26.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.01.2004.

V-1282/2004-702

Pro: Hotel International Brno, a.s., Husova 200/16, Brno-město,  
659 21

RČ/IČO: 46974571

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 04.10.2011 11:37:15

Kres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 4223

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

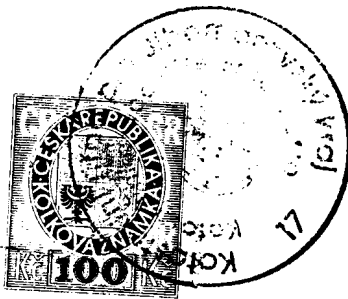
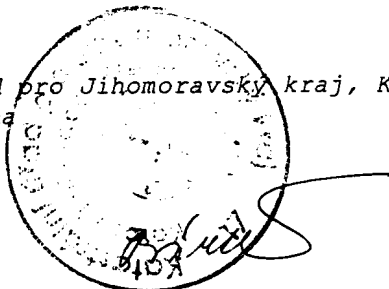
Vyhotoveno: 04.10.2011 11:37:18

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město  
Bártková Katarína

Řízení PÚ: .....

6581/11

Podpis, razítko:



# 1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Okres: CZ0642 Brno-město  
území: 610003 Město Brno

Obec: 582786 Brno  
List vlastnictví: 374

## B Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
502/4		6 ostatní plocha	jiná plocha	
502/5		1 ostatní plocha	jiná plocha	
616/2	156	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
619/1	8960	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, nemovitá kulturní památka
619/3	174	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, nemovitá kulturní památka
620/1	338	ostatní plocha	zeleň	
620/2	376	ostatní plocha	zeleň	
620/4	1473	ostatní plocha	ostatní komunikace	
620/5	194	ostatní plocha	zeleň	
620/9	96	ostatní plocha	ostatní komunikace	

### Stavby

Typ stavby	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Část obce, č. budovy			
Brno-město, č.p. 200	obč.vyb.	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, nemovitá kulturní památka	619/1 619/3
Brno-město, č.p. 688	obč.vyb.	nemovitá kulturní památka	616/2

## 2 PODKLADY

- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb. a č. 303/2013 Sb.
- vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitostí, VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Výnosová hodnota nemovitostí, Ceduk 2004
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2014
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2014
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2006, 2008, 2010

### 3 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

#### 3.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitých věcí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztažena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota. Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika, a to vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

#### 3.2 Metoda výnosová

Fundamentálním principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Na principu očekávání nejsou prognózovány pouze budoucí výnosy a jejich časový vývoj, ale i volba kapitalizačních měr, které implicitně odrážejí stupeň jejich očekávané pravděpodobnosti, spolehlivosti a stability.

Fundamentální vzorec výnosové metody:  $V_H = \frac{V}{i}$  [Kč]

kde:  $V_H$  ... hledaná výnosová hodnota nemovitých věcí  
 $V$  ... čisté příjmy z nemovitých věcí  
 $i$  ... míra kapitalizace

Anticipovaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě jde-li o nemovitou věc v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze aplikovat výnos dosažitelný. Roční výnos z pronájmu nemovité věci je třeba snížit o obhospodařovací náklady související nemovitou věcí.

Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace (*Yield Capitalization*), která je procesem vycházejícím z exaktních principů složeného úročení jakožto jedné z disciplin finanční matematiky. Délka uvažovaného časového úseku (*Projection Period*) odpovídá většinou intervalu několika roků, během nichž jsou trendy ve vývoji výše výnosů ještě objektivně předpověditelné. Konkrétní délka zvoleného pásma není v odborné literatuře nijak limitována, zpravidla se užívá interval 5 - 15 let. Kratší interval je spíše výjimečný, neboť zmenšování pásma směřuje k přímé (nikoliv výnosové) kapitalizaci. V závěru zvoleného úseku se obvykle uvažuje s reverzním výnosem simulujícím např. výnos z prodeje.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovité věci zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitou věc v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovité věci je třeba snížit o náklady na *provoz* nemovité věci. Některé metodiky odpočítávají i *neprovozní* náklady. Domníváme se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovité věci návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde: ČV ... každoroční čisté příjmy z nemovité věci,  
q = 1 + i, kdy i = míra kapitalizace,  
n ... zbývající doba užití nemovité věci (myšleno zejména ekonomická a morální životnost),  
HP ... hodnota pozemku.

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovité věci je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se kapitalizují budoucí příjmy (*Yield Rate*), má na výnosovou hodnotu investice (nemovité věci) zásadní vliv. Stanovení míry kapitalizace se obvykle děje dvěma způsoby:

1) míra výnosnosti odhadnutá na základě porovnání s obdobnými typy nemovité věci,

2) pokud není dostatek údajů k add 1), pak se konstrukce výpočtu míry kapitalizace obvykle odvíjí od tzv. stavebnicového způsobu, kdy „jádro“ tvoří výchozí úroveň bezpečného typu investic na finančním trhu a nadstavbu pak rizikové prémie jako součet všech projevujících se rizik, hrozeb a nevýhod, kterým jsou vystaveny posuzované nemovité věci na trhu realit oproti výchozí odhadnuté míře z finančního trhu. Jedná se tedy o součet:

- bezrizikové míry výnosnosti,
- premií (přirážek) za rizika.

matematické vyjádření:  $i = i_{\text{bezp}} + \Sigma\sigma$

kde: i ... míra kapitalizace  
 $i_{\text{bezp}}$ ... bezpečný typ investice  
 $\Sigma\sigma$  ... součet premií (přirážek) za rizika

Viz např. „Výnosová hodnota nemovitostí“, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, ISBN 80-902109-3-7.

Jako základ pro hodnocení bezpečného typu investice je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů; aktuální informace o nich jsou volně k dispozici např. na webových stránkách bank, obchodníků s cennými papíry či ratingových agentur.

Přirážky k bezpečnému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

*Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovité věci*

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu stavby.

*Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovité věci*

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitou věc pronajmát takovým nájemníkům a za takové nájmy, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovité věci přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

*Přirážka za rizika právními povahy*

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitou věcí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovité věci je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.



### 3.3 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kancelářů v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitých věcí patří:

#### *Poloha nemovitých věcí*

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

#### *Využitelnost nemovitých věcí*

- stavebně-technické vlastnosti nemovitých věcí
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitých věcí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

#### *Vlastnické vztahy a zátěžová břemena*

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

#### *Situace na realitním trhu*

- celkové trendy v prodeji nemovitých věcí
- prodejnost obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodejů nemovitých věcí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovité věci. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitých věcí včetně jejich původních nabídkových cen.

Aplikace metod viz např. publikace *Teorie oceňování nemovitostí*, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 nebo Ing. Zbyněk Zazvonil, *Porovnávací hodnota nemovitostí*, nakladatelství Ekopress 2006.

#### **4 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ**

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je **rozsáhlý hotelový komplex** situovaný v širším centru krajského města, ke kterému není možné nalézt statisticky významný soubor obdobných staveb včetně pozemků na místním (regionálním) trhu buď nabízených k prodeji nebo již uskutečněných prodejů, domníváme se, že není vhodné pro ocenění použít metodu komparativní.

Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

*Nákladový způsob ocenění* ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovité věci (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovité věci, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

*Výnosový způsob ocenění* zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku. Rizika nedosažení námi uvažovaných cen za pronájem pokojů a ostatních ploch je vyjádřeno diskontní sazbou (riziková přírážka 2). Riziková přírážka 1 zohledňuje technický stav staveb zjištěný při místním šetření a riziková přírážka 3 zohledňuje právní hlediska rizik vztahující se k předmětu ocenění – rizikové přírážky jsou popsány níže.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

## **5 OCENĚNÍ**

### **5.1 Technický popis**

#### **Situace:**

Statutární město Brno je krajské město Jihovomravského kraje s 378 327 obyvateli. Ve městě je veškerá občanská vybavenost.

Oceňovaná nemovitost se nachází v centru statutárního města Brna, v části Brno –střed, na ul. Husova. Dopravní dostupnost lokality je velmi dobrá, dopravní obslužnost je zajišťována MHD.

Okolní zástavbu tvoří smíšená zástavba objektů bydlení, občanské vybavenosti, obchodů a služeb. Přístup k nemovitostem je možný z veřejných komunikací. Z hlediska využití je poloha nemovitosti výborná, v centra města.

#### **Popis objektů:**

Hlavní objekt hotelu

Vstupní objekt, garáže, střešní zahrada

Společenský objekt, kavárenská terasa

Trafostanice

Venkovní úpravy

Venkovní úpravy

Pozemek

#### **Popis hotelu:**

Hlavní objekt tvoří centrální hotelová část.

#### **Dispozice:**

1.PP: vjezd, sklady, prádelna, sušárna, technické a provozní zázemí, rampy

1.NP: vstup, jídelna, kuchyně, sklady, chladírny, šatny, rampa

2.NP: pokoje, kanceláře, sauna, solárium, posilovna, soc. zařízení, sklady

3.NP: pokoje, kanceláře, recepce, vstup, restaurace, chodby

4-NP-10.NP: pokoje, zázemí

#### **Konstrukční řešení:**

Základy betonové, svislé konstrukce ŽB skelet, vyzdívky, stropy železobetonové, zavěšené podhledy. Střecha plochá, železobetonová konstrukce, krytina z pozinkovaného plechu, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné štukové, fasádní omítky strukturované probarvené, prosklené stěny, drátosklo. Vnitřní obklady keramické, schodiště mramorové stupně, dveře dřevěné hladké, okna plastová s izolačními skly. Podlahy místností keramická dlažba, mramor, textilie dlažba. Vytápění ústřední napojeno na dálkové vytápění, výměňková stanice, radiátory. Elektroinstalace světelná, motorová, bleskosvod. Proveden rozvod studené a teplé vody, zdroj teplé vody centrální, rozvod kanalizace od zařizovacích předmětů. Vybavení kuchyně sporáky, trouby, myčky, digestoře, vnitřní hyg. vybavení umyvadla, vany, sprchy, splachovací WC. Ostatní vybavení výtahy, rozvody slaboproudu, EPS, další.

#### **Stáří, tech. stav:**

Jedná se o objekt z roku 1962. V průběhu životnosti byly prováděny rekonstrukce a opravy. Poslední rozsáhlejší rekonstrukce byly provedeny v letech 2012-2013. Celkově se objekt nachází v dobrém technickém stavu, prováděna běžná údržba.

**Popis vstupního objektu:**

Vstupní objekt, garáže, střešní zahrada přiléhají k západní straně k hlavnímu objektu, jsou s ním provozně i technologicky propojeny. Vstupní objekt tvoří prostory hlavního vstupu z ul. Husova, podzemní garáže jsou přístupné od ulice Besední, střechu garáže tvoří střešní zahrada a chodník.

**Dispozice:**

- 1.NP: garáže
- 2.NP: výměník, kanceláře, protory
- 3.NP: hlavní vstup, restaurace, recepce

**Popis společenského objektu, kavárenská terasa:**

Objekt přiléhá na východní straně k části hlavního objektu a části kavárenské terasy.

**Dispozice:**

- 1.NP: šatna, WC, pivní sklep, kuchyň, strojovna, noční klub
- 2.NP: restaurace Luculus a Plzeňka, stojovna, kuchyně
- 3.NP: společenské a kongresové sály, bar, haly, WC, šatna, zázemí

**Popis trafostanice:**

Objekt trafostanice přiléhá k hlavnímu objektu od ulice Besední.

**Dispozice:**

- 1.NP: trafostanice

**Popis venkovních úprav:**

Jedná se o venkovní terasu na severní straně, parkové úpravy nad prostorem podzemních garáží, schodiště, okrasné zádky, květinové žlaby, umělecká díla, parkové úpravy.

**Popis pozemku:**

Jedná se o pozemky zastavěné výše popsanými objekty a o pozemky kolem objektů. Pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, tvoří jednotný funkční celek. Jsou napojeny na všechny inž. sítě. Celková výměra pozemku činí 11.774 m<sup>2</sup>.

**Výčet:**

- p.č. 502/4 – ostatní plocha, jiná plocha
- p.č. 502/5 – ostatní plocha, jiná plocha
- p.č. 616/2 – zastavěná plocha a nádvoří
- p.č. 619/1 – zastavěná plocha a nádvoří
- p.č. 619/3 – zastavěná plocha a nádvoří
- p.č. 620/1 – ostatní plocha, zeleň
- p.č. 620/2 – ostatní plocha, zeleň
- p.č. 620/4 – ostatní plocha, ostatní komunikace
- p.č. 620/5 – ostatní plocha, zeleň
- p.č. 620/9 – ostatní plocha, ostatní komunikace

Ubytovací, hostinské a doplňkové služby jsou zajišťovány:

Hotel - 234 pokojů vč. apartmánů (celkem 377 základních lůžek)

Odbytová střediska

- restaurace LUCULLUS 142 míst u stolu
- restaurace PLZEŇKA 111 míst u stolu
- Siesta Lobby & Wine restaurant 125 míst u stolu
- Interclub 132 míst u stolu

KONGRESOVÉ CENTRUM:

- 2 sály s možností propojení pro 600 osob
- 7 konferenčních místností-salonků celkem pro 290 osob

FITNESS CENTRUM - s kapacitou až 120 návštěvníků

## 5.2 Výnosový způsob ocenění

### Předpokládané výnosy:

Výnosy z oceňovaného hotelového komplexu generuje několik středisek. Jedná se o:

<b>Středisko</b>
Ubytování
Služby k ubytování
Lucullus
Plzeňka
Snídaně
Siesta
Minibary
IV. skupina
Hotelová vrátnice
Kantýna
Surgal clinic
Zaměstnanecká strava
Polopenze a konference
Ples
Centrální kuchyně
Výroba snídaně
Parkování + garáže
Nakoupené služby
Fitness

Výnosy celkem v jednotlivých letech:

Název	Výnosy	Zisk po zdanění	Daň z př., odl.daň	Zisk před zdaněním
2006	208 102 000	40 183 000	13 054 000	53 237 000
2007	217 764 000	42 456 000	13 040 000	55 496 000
2008	202 871 000	19 135 000	5 216 000	24 351 000
2009	167 684 000	4 187 000	3 923 000	8 110 000
2010	164 663 200	18 082 700	4 673 000	22 755 700
2011	151 065 600	17 490 000	2 031 300	19 521 300
2012	213 280 300	488 300	212 300	700 600
2013 bez auditu	195 172 200	24 241 200	5 710 800	29 952 000
			Průměr:	26 765 450

Rizika plynoucí z provozu hotelu jsou pak vzhledem ke svému charakteru zohledněny při aplikaci výnosové metody v Rizikové přírážce 2. Riziková přírážka 1 (technický stav) byla zkoumána při místním šetření (v rámci možností). Riziková přírážka 3 souvisí zejména s právním stavem předmětu ocenění.

**Náklady související s provozem:**

Název	Náklady (Kč)
2006	167 919 000
2007	175 308 000
2008	183 735 000
2009	163 497 000
2010	146 580 500
2011	144 371 900
2012	212 792 000
2013 bez auditu	170 895 300

Průměrný zisk z provozu hotelového komplexu tak činí: **26 765 450,- Kč/rok**

Základní matematický vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$VHN = \sum_{t=1}^n \frac{\check{C}V_t}{(1+VMN_t)^t}$$

kde: VHN ... výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}V_t$  ... čisté příjmy z nemovitosti v roce  $t$

VMN ... výnosová míra nemovitosti = diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti

$n$  ... zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)

### Stanovení diskontní míry

V podmínkách mimopražského realitního trhu se náhradní konstrukce diskontní míry odvíjí od úvahy, že diskontní míra má dvě složky (viz např. „Teorie oceňování nemovitostí“, VŠE v Praze, Institut oceňování majetku, ISBN 80-7079-622-7):

1. bezriziková míra výnosnosti,
2. přírážky za rizika.

Jako základ pro stanovení bezrizikové míry výnosnosti je obvykle používán výnos z dlouhodobých státních dluhopisů; v tomto případě aplikujeme výnos ze:

státního dluhopisu CZ0001001796 ozn. 4.20/36 se splatností 04.12.2036, výnos ke dni ocenění je 3,139%,  
státního dluhopisu CZ0001001945 ozn. 4.70/22 se splatností 12.09.2022, výnos ke dni ocenění je 1,793%,  
státního dluhopisu CZ0001001317 ozn. 3.75/20 se splatností 12.09.2020, výnos ke dni ocenění je 1,401%,  
státního dluhopisu CZ0001002471 ozn. 5.00/19 se splatností 11.04.2019, výnos ke dni ocenění je 0,923%,

Zdroj: www.patria.cz, www.csob.cz

Výnos z dlouhodobých státních dluhopisů se tedy v době ocenění pohybuje v rozpětí 0,923-3,139%, pro další výpočet aplikujeme průměrný výnos, tedy 1,814%, po zaokrouhlení 1,81%.

Přirážky za rizika se dělí do tří základních skupin:

1. přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovité věci,
2. přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovité věci,
3. přirážka za rizika právními povahy.

### **Majetkoprávní, technický a finanční stav nemovité věci**

*add 1) Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti:*

Místní šetření bylo provedeno dne 14.01.2014. Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) i prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou v dobrém technickém stavu. Objekt je bez viditelných statických poruch a jeho stavebně - technický stav odpovídá nízkému stáří, technologickým postupům výstavby, použitým stavebním materiálům a velmi dobré údržbě. Životnost objektu lze očekávat alespoň ve výši 100 roků. Venkovní zpevněné plochy jsou provedeny z odolných materiálů, jejich životnost proto lze očekávat v délce 40 roků. Životnost přípojek inženýrských sítí se pohybuje v rozpětí 60 - 80 roků. Z důvodu opatrnosti aplikujeme rizikovou přirážku, a to ve výši 2,0 %. Rozpětí rizikové přirážky se pohybuje obvykle v intervalu 0 - 4 %, s krokem po 0,5 %.

*add 2) Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovité věci:*

Rozpětí rizikové přirážky se obvykle pohybuje v intervalu 0 - 5 %, s krokem po 0,5 %. Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovité věci (Přirážka za riziko 2) obsahuje riziko za částečnou neobsazenost. V oceňovaném hotelovém komplexu bylo v r. 2013 dosaženo 53% obsazenosti. Obsazenost v ubytovacích zařízeních v České republice:

rok	%
2000	53,4
2001	54,6
2002	47,8
2003	42,1
2004	44,1
2005	42,4
2006	43,0
2007	42,8
2008	42,4
2009	38,7
2010	40,5
2011	42,3
2012	42,8
2013	43,0

Z důvodu opatrnosti aplikujeme rizikovou přírážku, a to ve výši 2,5%, se snížením o 0,5% po třech letech, kdy očekáváme stabilizaci pokrizového stavu. Rozpětí rizikové přírážky se pohybuje obvykle v intervalu 0 - 6 %, s krokem po 0,5 %.

add 3) Přírážka za rizika právními povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 374 existuje soubor omezení vlastnických práv - viz výřez z listu vlastnictví.

- o Věcné břemeno (podle listiny)  
právo vedení telekomunikačních a datových kabelů  
MORAVSKÁ GALERIE v Brně, Husova Stavba: Brno-město, č.p. 200 V-6147/2004-702  
535/18, Brno-město, 66226 Brno,  
RČ/IČO: 00094871  
*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.04.2004.*  
V-6147/2004-702
- o Věcné břemeno (podle listiny)  
trvalé umístění jednoho sloupu veřejného osvětlení v rozsahu stanoveném geom.plánem č.486-5/2009  
Technické sítě Brno, akciová Parcela: 620/2 V-21054/2009-702  
společnost, Barvířská 822/5,  
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO:  
25512285  
*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2009.*  
V-21054/2009-702
- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení  
trvalé umístění dvou sloupů trakčního vedení v rozsahu stanoveném geom.plánem č.486-5/2009  
Dopravní podnik města Brna, a.s., Parcela: 620/5 V-20849/2009-702  
Hlinky 64/151, Pisárky, 65646 Brno,  
RČ/IČO: 25508881  
*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.12.2009.*  
V-20849/2009-702

Z důvodu opatrnosti aplikujeme rizikovou přírážku, ovšem pouze v minimální výši, tj. 0,5 %.

### Výpočet výnosové hodnoty

Výše uvedený očekávaný výnos je snížen o náklady s pronájmem související. Čistý roční výnos ČV je zakalkulován do výhledu na jednotlivé roky (5 roků), následně je použit princip metody jednoduché kapitalizace:

rok <i>t</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019 a dál
	1	2	3	4	5	reverze
bezrizik. výnos	1,81%	1,81%	1,81%	1,81%	1,81%	1,81%
přírážka za riziko 1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
přírážka za riziko 2	2,50%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%	1,50%
přírážka za riziko 3	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
<i>i</i> (yield):	6,81%	6,81%	6,81%	6,31%	6,31%	5,81%
Čistý výnos ČV:	26 765 450	26 765 450	26 765 450	26 765 450	26 765 450	26 765 450
VHN <sub><i>t</i></sub> :	25 058 936	23 461 227	21 965 384	20 661 635	19 435 270	334 514 106
					VH <sub>celkem</sub> :	445 096 558

Metoda výnosového ocenění je v podstatě hodnocení budoucích zisků a jejich porovnání s alternativními možnostmi investování srovnatelného rizika. Obdobně jako u možnosti uložení peněz



do peněžního ústavu na úrok: výsledek výnosové metody ocenění představuje sumu peněz, která pokud bude uložena v peněžním ústavu, zabezpečí roční rentu ve výšce uvedených výnosů. Součet diskontovaných (odúročených) budoucích výnosů v jednotlivých po sobě jdoucích letech je zjednodušeně řečeno právě tato suma peněz (jistina), kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako výnos z oceňované nemovitosti.

### **Závěrečná analýza:**

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitá věc prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Úkolem oceňovatelů je proto zejména prezentovat jejich odborný pohled na věc, který by ovšem měl korespondovat s pokud možno co nejširší výšečí z portfolia potenciálních kupujících. Znamená to umět si odpovědět na otázky, které si takový investor klade - proč bych si onu nemovitou věc měl kupovat, jaké přinese benefity, jaká je perspektiva takové investice, jaká je návratnost. Přesto je však pravděpodobné, že existuje zájemce se zvláštním úhlem pohledu, případně zájemce disponující informacemi, které nejsou nijak veřejně přístupné a známé. Takový zájemce se pak nachází mimo výše zmíněnou výšeč potenciálních kupujících a proto i cena, kterou je ochoten za danou nemovitou věc vydat, je mimo běžnou relaci. Z těchto důvodů odborná veřejnost považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc.

**Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů a na základě provedených šetření indikují obvyklou cenu hotelového komplexu ve výši zjištěné výnosovou metodou ocenění, tedy ve výši:**

**445 097 tis. Kč**

V-1282/04

# Kopie

## SMLOUVA

### OPŘEVODU VLASTNICTVÍ ROZESTAVĚNÉ BYTOVÉ JEDNOTKY

uzavřená podle příslušných ustanovení Občanského zákoníku a zákona č. 72/1994 Sb. (Zákon o vlastnictví bytů) v platném znění, mezi níže uvedenými účastníky, kteří jsou dle svých prohlášení plně způsobilí k právním úkonům :

**TERPLAN CONSULT, s.r.o.**

sídlo : Veveří 61, 602 00 Brno, IČ : 26479567

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C/43383

zastoupena panem Jiřím Janákem, na základě plné moci

na straně jedné jako **prodávající**

a

**Hotel International Brno, a.s.**

sídlo : Brno, Husova 16, č.p. 200, PSČ 659 21, IČ 46974571

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B/919

zastoupena panem Pavlem Brdičkou, předsedou představenstva

na straně druhé jako **kupující**

#### I.

#### Označení nemovitosti, vlastnické vztahy

1. Prodávající je na základě Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 5.05.2003, do katastru nemovitostí vloženého pod č. V-5039/2003-702 s právními účinky vkladu práva ke dni 19.05.2003 a na základě Smlouvy o výstavbě ze dne 15.05.2003, do katastru nemovitostí vložené pod č. V-5188/2003-702 a dle Dodatku č.1 změny prohlášení vlastníka a změny smlouvy o výstavbě ze dne 5.06.2003 do katastru nemovitostí vloženého pod č. V-5987/2003-702 s právními účinky vkladu práva ke dni 11.06.2003

a) vylučným vlastníkem nemovitosti :

- rozestavěné bytové jednotky č. 1993/3 v budově č.p. 1993, postavené na více pozemcích, a to na pozemcích parc.č. 465/8, 465/18, 465/24 a 465/25 (adresa : třída Generála Píky č.orient. 9, Brno) a
- k ní náležejícího **spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 1993 o velikosti id. 2330/595890**

v katastrálním území Černá Pole, zapsáno na LV č. 4013, vedeném pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, a

b) spoluvlastníkem nemovitosti :

- k rozestavěné bytové jednotce č. 1993/3 náležejícího **spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. 465/18 – zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti id. 2330/758665,**

v katastrálním území Černá Pole, zapsáno na LV č. 4015, vedeném pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město (vše dále jen předmětná nemovitost).

2. Pozemky, na nichž je budova č.p. 1993 postavena, kromě pozemku parc.č. 465/18 k.ú. Černá Pole, jsou ve vlastnictví jiného subjektu - Města Brna a nejsou předmětem převodu podle této smlouvy. Práva vlastníka předmětné nemovitosti, tj. bytové jednotky č. 1993/3, k těmto pozemkům upravuje ust. § 21, odst.4 zák.č. 72/1994 Sb.

## II.

### Předmět převodu

1. Předmětem převodu podle této smlouvy je **vlastnictví rozestavěné bytové jednotky č. 1993/3** o velikosti 1+0 v 1. podzemním podlaží budovy, popsané shora v článku I. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím bude po dokončení činit 23,30 m<sup>2</sup>.
- a) Bytová jednotka bude po dokončení sestávat z : pokoje o výměře 15,90 m<sup>2</sup>, předsíně o výměře 3,90 m<sup>2</sup>, koupelny o výměře 2,60 m<sup>2</sup>, WC o výměře 0,90 m<sup>2</sup>.
- b) Vybavení bytu bude po dokončení zahrnovat : vana 1ks, keramické umývadlo 1ks, WC mísa s nádrží 1ks, vodovodní baterie 2ks, hliníkové radiátory 1 ks, domácí telefon 1ks, listovní schránka 1ks, zvonek 1 ks.
- c) Součástí bytu bude po dokončení tvořit dále: veškeré vnitřní bytové instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace, odpady apod.), podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna, nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře do jednotky a vnitřní strany vnějších oken, příslušejících k jednotce, vnitřní el. rozvody (od spínacích hodin) a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky). Součástí jednotky nejsou stoupací vedení včetně uzavíracích ventilů.
2. Předmětem převodu podle této smlouvy je dále **spoluvlastnický podíl na společných částech budovy**, kterými jsou :
- rozvody vody, kanalizace, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikační i jsou-li umístěné mimo budovu
  - základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, fasáda, hlavní svislé a vodorovné konstrukce
  - vstup, zádveří, schodiště, chodby, okna, dveře a lodžie (28x) přímo přístupné ze společných částí, s výjimkou vstupních dveří do jednotek
  - střechy, svody dešťové vody, bleskosvody
  - 2x kočárkárna, 2x prádelna
  - šatna, chodba, místnost s WC, místnost s vanou a umývadlem,
  - ústředna, chodba, místnost s WC, místnost s umývadlem,
  - 2x úklidová komora, 3x sklad, dílna
  - 2x boilerovna, místnost s akumulátory, 2x předsín
  - 4x výtahy, výtahové šachty a strojovny výtahů

Všechny tyto společné části budovy mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva.

**Výše spoluvlastnického podílu na těchto částech budovy činí id. 2330/595890**, podíl je určen poměrem velikosti podlahové plochy předmětné bytové jednotky k celkové ploše všech jednotek v budově.

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy je odvozen od vlastnictví bytové jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

3. Předmětem převodu podle této smlouvy je dále **spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. 465/18 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 293 m<sup>2</sup> v k.ú. Černá Pole o velikosti id. 2330/758665.**

Spoluvlastnický podíl na pozemku je odvozen od vlastnictví bytové jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

### III.

#### Práva a závazky, týkající se budovy, jejích společných částí a oprav společných částí budovy

1. Na kupujícího přecházejí nabytím vlastnictví k bytové jednotce všechna práva a závazky prodávajícího, týkající se budovy, jejích společných částí a pozemku, a to v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech budovy a pozemku.
2. Správu, provoz a opravy společných částí budovy zajišťuje správce, kterým je BYTASEN spol. s r.o., se sídlem Kotěrova 1b, Brno, IČ: 60699132.
3. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pozemku, popř. budovy jako celku, jsou součástí Prohlášení vlastníka stejně jako pravidla pro správu společných částí budovy a pozemku, popř. budovy jako celku.
4. Za účelem obstarávání správy, údržby a oprav je kupující povinen uzavřít se správcem budovy Smlouvu o správě budovy, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne fyzického předání/převzetí dokončené a zkolaudované bytové jednotky.

### IV.

#### Projev vůle smluvních stran, kupní cena

Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá shora v čl. I. této smlouvy blíže popsanou předmětnou nemovitost, tj. rozestavěnou bytovou jednotku č. 1993/3 a k ní náležející spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku parc.č. 465/18 k.ú. Černá Pole, se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za dohodnutou **kupní cenu 247.500,-- Kč** (slovy: dvě sta čtyřicet sedm tisíc pět set korun českých) včetně DPH; z celkové kupní ceny činí :

- a) cena bytové jednotky a spoluvlast. podílu na společných částech budovy, včetně DPH, částku 247.000,--Kč,
- b) cena spoluvlastnického podílu na pozemku pod budovou částku 500,--Kč.

### V.

#### Úhrada kupní ceny

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí celou kupní cenu nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne doložení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, a to na základě faktury, vystavené prodávajícím v souladu s ujednáními této smlouvy.
2. Smluvní strany sjednaly, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva, podaný dle této smlouvy, příslušným katastrálním úřadem zamítnut nebo řízení o povolení vkladu vlastnického práva bude zastaveno s tím, že vklad vlastnického práva kupujícího nebude

povolen, tato smlouva zaniká. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně vrátit a vypořádat všechna do té doby na základě této smlouvy poskytnutá plnění, a to každá smluvní strana do 3 (tři) pracovních dnů ode dne, kdy obdrží příslušné rozhodnutí katastrálního úřadu.

Smluvní strany se současně zavazují sjednat bez zbytečného odkladu novou smlouvu, která nahradí původní zaniklou smlouvu, a to za stejných cenových podmínek a ve stejném rozsahu.

## VI.

### Daň z převodu nemovitostí

1. Daň z převodu nemovitostí hradí prodávající podle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, v platném znění.
2. Proávající se současně zavazuje podat u místně příslušného správce daně daňové přiznání v tomto smyslu, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy mu bude doručen stejnopis této smlouvy s doložkou o provedení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí a dále se zavazuje vyměřenou daň řádně a včas uhradit. V opačném případě prodávající odpovídá za veškerou škodu, která by kupujícímu vznikla v důsledku porušení těchto závazků prodávajícího.

## VII.

### Prohlášení smluvních stran

1. Proávající prohlašuje, že na předmětné nemovitosti neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní vady a že žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepřevodil předmětnou nemovitost ani její díl na jinou osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této smlouvy takový právní úkon neučiní a že proto odpovídá za veškerou škodu, která by kupujícímu vznikla v důsledku nepravdivosti prodávajícím shora učiněných prohlášení.
2. Proávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti vůči státu - finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám. Daň z nemovitostí za rok 2004 uhradí v celém rozsahu prodávající; smluvní strany současně uzavírají dohodu o tom, že prodávající přefakturuje poměrnou část vyměřené daně kupujícímu, přičemž výše přefakturace se bude řídit částí roku 2004, po kterou bude předmětná nemovitost ve vlastnictví kupujícího, počítáno od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
3. Proávající taktěž prohlašuje, že jeho vlastnická práva k předmětné nemovitosti nejsou soudně či jinak napadena a zpochybněna a že proti němu není veden výkon rozhodnutí, směřující k předmětné nemovitosti. Rovněž prohlašuje, že není v úpadku, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurz, resp. nebylo zahájeno konkurzní nebo vyrovnávací řízení, ani mu není známo, že by kdokoli podal návrh na prohlášení konkurzu nebo činil k tomuto jednání jakákoli opatření, a že není v likvidaci.
4. Kupující prohlašuje, že je mu znám stav předmětné nemovitosti a že ji včetně všech součástí a příslušenství kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.

## VIII.

### Fyzické předání a převzetí

1. Fyzické předání a převzetí předmětné nemovitosti se uskuteční nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí.
2. Pro případ prodlení s předáním a převzetím předmětné nemovitosti smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.000,--Kč (jeden tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení, kterou se zavazuje uhradit druhé smluvní straně ta smluvní strana, na jejíž straně leží důvod prodlení. Smluvní pokuta je splatná v hotovosti do rukou oprávněné smluvní strany při fyzickém předání předmětné nemovitosti. Odmítnutí uhradit tuto sjednanou smluvní pokutu je důvodem pro odeření předání/převzetí předmětné nemovitosti a pokračující prodlení na straně povinné.
3. O předání a převzetí bude sepsán písemný protokol, v němž budou uvedeny zejména stavy měřidel energetických médií, počet předaných klíčů a další, pro smluvní strany důležité skutečnosti.
4. Dnem fyzického předání a převzetí přechází na kupujícího nebezpečí vzniku škody, jakož i veškeré užitky s předmětnou nemovitostí spojené.

## IX.

### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami, vlastnictví k předmětu převodu přechází až vkladem vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Současně s podpisem této smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky její účastníci podepisují návrh na povolení vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí, který katastrálnímu úřadu podá zprostředkovatel.
3. Tato smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky se vyhotovuje v 8 (osmi) výtiscích s platností originálu, z nichž 5 výtisků je určeno pro podání ke katastrálnímu úřadu, po jednom obdrží smluvní strany po jejím podpisu a zbylý výtisk je určen pro zprostředkovatele, realitní kancelář REAL SPEKTRUM, a.s.
4. Přílohu této smlouvy tvoří schéma, určující polohu bytové jednotky a společných částí budovy, s údaji o podlahových plochách.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že se řádně seznámili s jejím obsahem, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 26. 01. 2004

Prodávající:

Jiří Janák

TERPLAN CONSULT, s.r.o.

Kupující:

Pavel Brdička

Hotel International Brno, a.s.

## SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICTVÍ ROZESTAVĚNÉ BYTOVÉ JEDNOTKY

uzavřena podle příslušných ustanovení Občanského zákoníku a zákona č. 72/1994 Sb. (Zákon o vlastnictví bytů) v platném znění, mezi níže uvedenými účastníky, kteří jsou dle svých prohlášení plně způsobilí k právním úkonům :

**TERPLAN CONSULT, s.r.o.**

sídlo : Veveří 61, 602 00 Brno, IČ : 26479567

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C/43383

zastoupena panem Jiřím Janákem, na základě plné moci

na straně jedné jako **prodávající**

a

**Hotel International Brno, a.s.**

sídlo : Brno, Husova 16, č.p. 200, PSČ 659 21, IČ 46974571

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B/919

zastoupena panem Pavlem Brdičkou, předsedou představenstva

na straně druhé jako **kupující**

### I.

#### Označení nemovitosti, vlastnické vztahy

1. Prodávající je na základě Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 5.05.2003, do katastru nemovitostí vloženého pod č. V-5039/2003-702 s právními účinky vkladu práva ke dni 19.05.2003 a na základě Smlouvy o výstavbě ze dne 15.05.2003, do katastru nemovitostí vložené pod č. V-5188/2003-702 a dle Dodatku č.1 změny prohlášení vlastníka a změny smlouvy o výstavbě ze dne 5.06.2003 do katastru nemovitostí vloženého pod č. V-5987/2003-702 s právními účinky vkladu práva ke dni 11.06.2003

a) výlučným vlastníkem nemovitosti :

- rozestavěné bytové jednotky č. 1993/2 v budově č.p. 1993, postavené na více pozemcích, a to na pozemcích parc.č. 465/8, 465/18, 465/24 a 465/25 (adresa : třída Generála Píky č.orient. 9, Brno) a
- k ní náležejícího **spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 1993** o velikosti **id. 2330/595890,**

v katastrálním území Černá Pole, zapsáno na LV č. 4013, vedeném pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město, a

b) spoluvlastníkem nemovitosti :

- k rozestavěné bytové jednotce č. 1993/2 náležejícího **spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. 465/18 – zastavěná plocha a nádvoří,** o velikosti **id. 2330/758665,**

v katastrálním území Černá Pole, zapsáno na LV č. 4015, vedeném pro k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město (vše dále jen předmětná nemovitost).

2. Pozemky, na nichž je budova č.p. 1993 postavena, kromě pozemku parc.č. 465/18 k.ú. Černá Pole, jsou ve vlastnictví jiného subjektu - Města Brna a nejsou předmětem převodu podle této smlouvy. Práva vlastníka předmětné nemovitosti, tj. bytové jednotky č. 1993/2, k těmto pozemkům upravuje ust. § 21, odst.4 zák.č. 72/1994 Sb.

## II. Předmět převodu

1. Předmětem převodu podle této smlouvy je **vlastnictví rozestavěné bytové jednotky č. 1993/2** o velikosti **1+0** v 1. podzemním podlaží budovy, popsané shora v článku I. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím bude po dokončení činit 23,30 m<sup>2</sup>.
- a) Bytová jednotka bude po dokončení sestávat z : pokoje o výměře 15,90 m<sup>2</sup>, předsíně o výměře 3,90 m<sup>2</sup>, koupelny o výměře 2,60 m<sup>2</sup>, WC o výměře 0,90 m<sup>2</sup>.
- b) Vybavení bytu bude po dokončení zahrnovat : vana 1ks, keramické umývadlo 1ks, WC mísa s nádrží 1ks, vodovodní baterie 2ks, hliníkové radiátory 1 ks, domácí telefon 1ks, listovní schránka 1ks, zvonek 1 ks.
- c) Součástí bytu bude po dokončení tvořit dále: veškeré vnitřní bytové instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace, odpady apod.), podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna, nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře do jednotky a vnitřní strany vnějších oken, příslušejících k jednotce, vnitřní el. rozvody (od spínacích hodin) a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky). Součástí jednotky nejsou stoupačí vedení včetně uzavíracích ventilů.
2. Předmětem převodu podle této smlouvy je dále **spoluvlastnický podíl na společných částech budovy**, kterými jsou :
- rozvody vody, kanalizace, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikační i jsou-li umístěné mimo budovu
  - základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, fasáda, hlavní svislé a vodorovné konstrukce
  - vstup, zádveří, schodiště, chodby, okna, dveře a lodžie (28x) přímo přístupné ze společných částí, s výjimkou vstupních dveří do jednotek
  - střechy, svody dešťové vody, bleskosvody
  - 2x kočárkárna, 2x prádelna
  - šatna, chodba, místnost s WC, místnost s vanou a umývadlem,
  - ústředna, chodba, místnost s WC, místnost s umývadlem,
  - 2x úklidová komora, 3x sklad, dílna
  - 2x boilerovna, místnost s akumulátory, 2x předsíně
  - 4x výtahy, výtahové šachty a strojovny výtahů

Všechny tyto společné části budovy mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva.

**Výše spoluvlastnického podílu na těchto částech budovy činí id. 2330/595890**; podíl je určen poměrem velikosti podlahové plochy předmětné bytové jednotky k celkové ploše všech jednotek v budově.

Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy je odvozen od vlastnictví bytové jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.



3. Předmětem převodu podle této smlouvy je dále **spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. 465/18 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 293 m<sup>2</sup> v k.ú. Černá Pole o velikosti id. 2330/758665.**

Spoluvlastnický podíl na pozemku je odvozen od vlastnictví bytové jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje.

### III.

#### Práva a závazky, týkající se budovy, jejích společných částí a oprav společných částí budovy

1. Na kupujícího přecházejí nabytím vlastnictví k bytové jednotce všechna práva a závazky prodávajícího, týkající se budovy, jejích společných částí a pozemku, a to v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech budovy a pozemku.
2. Správu, provoz a opravy společných částí budovy zajišťuje správce, kterým je BYTASEN spol. s r.o., se sídlem Kotěrova 1b, Brno, IČ: 60699132.
3. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pozemku, popř. budovy jako celku, jsou součástí Prohlášení vlastníka stejně jako pravidla pro správu společných částí budovy a pozemku, popř. budovy jako celku.
4. Za účelem obstarávání správy, údržby a oprav je kupující povinen uzavřít se správcem budovy Smlouvu o správě budovy, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne fyzického předání/převzetí dokončené a zkolaudované bytové jednotky.

### IV.

#### Projev vůle smluvních stran, kupní cena

Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá shora v čl. I. této smlouvy blíže popsanou předmětnou nemovitost, tj. rozestavěnou bytovou jednotku č. 1993/2 a k ní náležející spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku parc.č. 465/18 k.ú. Černá Pole, se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za dohodnutou **kupní cenu 247.500,-- Kč** (slovy: dvě sta čtyřicet sedm tisíc pět set korun českých) včetně DPH; z celkové kupní ceny činí :

- a) cena bytové jednotky a spoluvlast. podílu na společných částech budovy, včetně DPH, částku 247.000,--Kč,
- b) cena spoluvlastnického podílu na pozemku pod budovou částku 500,--Kč.

### V.

#### Úhrada kupní ceny

1. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí celou kupní-cenu nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne doložení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, a to na základě faktury, vystavené prodávajícím v souladu s ujednáními této smlouvy.
2. Smluvní strany sjednaly, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva, podaný dle této smlouvy, příslušným katastrálním úřadem zamítnut nebo řízení o povolení vkladu vlastnického práva bude zastaveno s tím, že vklad vlastnického práva kupujícího nebude

povolen, tato smlouva zaniká. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně vrátit a vypořádat všechna do té doby na základě této smlouvy poskytnutá plnění, a to každá smluvní strana do 3 (tří) pracovních dnů ode dne, kdy obdrží příslušné rozhodnutí katastrálního úřadu. Smluvní strany se současně zavazují sjednat bez zbytečného odkladu novou smlouvu, která nahradí původní zaniklou smlouvu, a to za stejných cenových podmínek a ve stejném rozsahu.

## VI.

### Daň z převodu nemovitostí

1. Daň z převodu nemovitostí hradí prodávající podle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, v platném znění.
2. Prodávající se současně zavazuje podat u místně příslušného správce daně daňové přiznání v tomto smyslu, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy mu bude doručen stejnopis této smlouvy s doložkou o provedení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí a dále se zavazuje vyměřenou daň řádně a včas uhradit. V opačném případě prodávající odpovídá za veškerou škodu, která by kupujícímu vznikla v důsledku porušení těchto závazků prodávajícího.

## VII.

### Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovitosti neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní vady a že žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepřevodil předmětnou nemovitost ani její díl na jinou osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této smlouvy takový právní úkon neučiní a že proto odpovídá za veškerou škodu, která by kupujícímu vznikla v důsledku nepravdivosti prodávajícím shora učiněných prohlášení.
2. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti vůči státu - finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám. Daň z nemovitostí za rok 2004 uhradí v celém rozsahu prodávající; smluvní strany současně uzavírají dohodu o tom, že prodávající přefakturuje poměrnou část vyměřené daně kupujícímu, přičemž výše přefakturace se bude řídit částí roku 2004, po kterou bude předmětná nemovitost ve vlastnictví kupujícího, počítáno od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.
3. Prodávající taktéž prohlašuje, že jeho vlastnická práva k předmětné nemovitosti nejsou soudně či jinak napadena a zpochybněna a že proti němu není veden výkon rozhodnutí, směřující k předmětné nemovitosti. Rovněž prohlašuje, že není v úpadku, že na jeho majetek nebyl prohlášen konkurz, resp. nebylo zahájeno konkurzní nebo vyrovnávací řízení, ani mu není známo, že by kdokoli podal návrh na prohlášení konkurzu nebo činil k tomuto jednání jakákoli opatření, a že není v likvidaci.
4. Kupující prohlašuje, že je mu znám stav předmětné nemovitosti a že ji včetně všech součástí a příslušenství kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.

### VIII. Fyzické předání a převzetí

1. Fyzické předání a převzetí předmětné nemovitosti se uskuteční nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí.
2. Pro případ prodlení s předáním a převzetím předmětné nemovitosti smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.000,--Kč (jeden tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení, kterou se zavazuje uhradit druhé smluvní straně ta smluvní strana, na jejíž straně leží důvod prodlení. Smluvní pokuta je splatná v hotovosti do rukou oprávněné smluvní strany při fyzickém předání předmětné nemovitosti. Odmítnutí uhradit tuto sjednanou smluvní pokutu je důvodem pro odepření předání/převzetí předmětné nemovitosti a pokračující prodlení na straně povinné.
3. O předání a převzetí bude sepsán písemný protokol, v němž budou uvedeny zejména stavy měřidel energetických médií, počet předaných klíčů a další, pro smluvní strany důležité skutečnosti.
4. Dnem fyzického předání a převzetí přechází na kupujícího nebezpečí vzniku škody, jakož i veškeré užitky s předmětnou nemovitostí spojené.

### IX. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami, vlastnictví k předmětu převodu přechází až vkladem vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Současně s podpisem této smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky její účastníci podepisují návrh na povolení vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí, který katastrálnímu úřadu podá zprostředkovatel.
3. Tato smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky se vyhotovuje v 8 (osmi) výtiscích s platností originálu, z nichž 5 výtisků je určeno pro podání ke katastrálnímu úřadu, po jednom obdrží smluvní strany po jejím podpisu a zbylý výtisk je určen pro zprostředkovatele, realitní kancelář REAL SPEKTRUM, a.s.
4. Přílohu této smlouvy tvoří schéma, určující polohu bytové jednotky a společných částí budovy, s údaji o podlahových plochách.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že se řádně seznámili s jejím obsahem, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 26. 01. 2004

Prodávající:

Jiří Janák  
TERPLAN CONSULT, s.r.o.

Kupující:

Pavel Brdička  
Hotel International Brno, a.s.

Hotel International Brno a. s.  
Husova 200/16, 602 00 Brno

Jmenný rozpis účtu 022-130,  
082-130 Dopravní prostředky  
k 31.12. 2013

Číslo	Název střediska jméno hmotně odpovědné osoby	Datum	MD	Dal
V - 237	Osobní automobil MERCEDES BENZ	31. 08. 2003	1.220,--	
V - 392	Nákl. automobil FORD - Connect	31. 12. 2003	401.233,60	
V - 90	Nákl. automobil FORD-Tranzit	31. 03. 2004	12.450,--	
V - 155	Nákl. automobil IVECO DAILY	31. 05. 2006	150.420,--	
V - 210	Zhodnocení Iveca Daily-agregát	31.07.2006	249.500,--	
V - 212	Nákl.vůz AUDI 8PA A3	31.08.2007	771.163,--	
V - 198	Nákl. automobil FORD - Tranzit	31.07.2008	329.900,--	
V - 373	Nákl. automobil FORD MONDEO 1	31.12.2008	565.779,--	
V - 373	Nákl. automobil FORD MONDEO 2	31.12.2008	565.779,--	
V - 44	Osobní automobil VW Touareg	28.02.2011	1.296.994,--	
V - 386	Osobní automobil BMW	31.02.2011	1.297.499,--	
V - 119	Osobní automobil Mercedes Benz-kombi	30.04.2012	1.197.000,--	
V - 245	Osobní automobil VW GOLF VARIANT	31.08.2012	372.687,--	
V - 135	Nákladní aut. FORD TRANZIT CHLAD.	31.05.2013	644.059,--	
V - 352	Osobní automobil VOLKSWAGEN	31.12.2013	625.576,--	

Celkem 022-130 8.481.259,60 /

Celkem 082-130

4.917.888,60 /

Zůstatek

3.563.371,00

V Brně dne 30.01.2014

Zpracovala: Hráčková Věra

*Hráčková*