



Znalecký posudek č. 094808/2025

O hodnotě akcií společnosti ROUČKA – SLATINA a.s.



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 094808/2025

Interní číslo Znalce: EK_0021_2025

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem
spravedlnosti ČR, IČ: 15545881
Purkyňova 648/125, Brno 612 00

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování obchodních závodů

Odpovědný zpracovatel: Ing. Lukáš Pejchal

Zadavatel: Ing. Luděk Beneš, dat. nar. 11. června 1960
Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice

Předmět ocenění: Tržní ocenění akcií Společnosti ROUČKA – SLATINA a.s.

Účel posudku: Stanovení tržní hodnoty akcií společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. pro
účely zamýšleného vytěsnění minoritních akcionářů společnosti
ROUČKA - SLATINA a.s.

Oceněno k datu: 30. 09. 2025

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 331, z toho příloh: 287

Datum zpracování znaleckého posudku: 16. 12. 2025

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6
1.1	Znalecký úkol.....	6
1.1.1	Zvažované období.....	6
1.2	Účel posudku.....	6
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	6
2	VÝČET PODKLADŮ.....	7
2.1	Popis postupu Znalce při výběru zdrojů dat	7
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	7
2.3	Věrohodnost zdroje dat	9
3	NÁLEZ.....	10
3.1	Popis postupu Znalce při sběru či tvorbě dat	10
3.1.1	Postup samotný	10
3.1.2	Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	14
3.2.1	Zákonná východiska a pojmosloví	14
3.3	Výčet zpracovaných dat	20
3.3.1	Data získaná ekonomickém prostředí a relevantním trhu	21
3.3.2	Odvětvová analýza & analýza trhu	30
3.3.3	Finanční analýza hlavních finančních ukazatelů	32
3.3.4	Závěry finanční analýzy.....	34
4	POSUDEK	35
4.1	Popis postupu při analýze dat.....	35
4.1.1	Použitý způsob ocenění	35
4.2	Ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen	35
4.2.1	Aktiva	35
4.2.2	Cizí zdroje.....	38
4.2.3	Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody.....	38
4.3	Ocenění Společnosti na bázi účetní hodnoty (Vlastní kapitál).....	39
4.4	Ocenění Společnosti na bázi likvidační hodnoty.....	39
5	ODŮVODNĚNÍ.....	41

5.1	Interpretace výsledků analýzy	41
5.2	Kontrola postupu	41
6	ZÁVĚR	42
6.1	Citace odborné zadané otázky.....	42
6.2	Odpověď	42
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	42
6.4	Otisk znalecké pečeti	43
6.5	Datum a podpis	43
7	PŘÍLOHY	44

Seznam příloh

- Příloha 1 Výpisy z veřejného rejstříku a sbírky listin
- Příloha 2 Účetní výkazy Společností
- Příloha 3 Přecenění majetkového podílu ve Společnosti AREAL SLATINA, a.s.
- Příloha 4 Přecenění majetkového podílu ve Společnosti ZELENÉ BUDOVY s.r.o.
- Příloha 5 Přecenění majetkového podílu ve Společnosti eg 115 s.r.o.
- Příloha 6 Přecenění majetkového podílu ve Společnosti AREAL FINANČNÍ s.r.o.
- Příloha 7 Přecenění majetkového podílu ve Společnosti ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o.
- Příloha 8 Přecenění movitého majetku Společnosti

Seznam grafů a obrázků

Graf 1 Vlastnická struktura společností.....	11
Graf 2 Predikce oživení poptávky	23
Graf 3 Dopad cel na evropské HDP	24
Graf 4 Ceny nájmu EUR/m ² v Evropě	30
Graf 5 Vývoj investic v oblasti Real Estate ve střední a východní Evropě (CEE) dle sektorů.....	31
Graf 6 Vývoj investic v oblasti Real Estate ve střední a východní Evropě (CEE) dle regionů.....	32

Seznam tabulek

Tabulka 1 Vývoj výkazu zisku a ztrát Společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. v tis. CZK.....	12
--	----

Tabulka 2 Vývoj aktiv Společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. v tis. CZK	13
Tabulka 3 Vývoj pasiv Společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. v tis. CZK.....	13
Tabulka 4 Makroekonomický výhled pro ekonomiky G-20, 2025-26F.....	22
Tabulka 5 Směry vývoje ekonomiky	25
Tabulka 6 Predikce makroekonomických ukazatelů ČR	28
Tabulka 7 Rating ČR.....	29
Tabulka 8 Škála modelu IN 05	33
Tabulka 9 Vyhodnocení bonitních modelů.....	33
Tabulka 10 Přecenění Vlastního kapitálu	38
Tabulka 11 Přecenění společnosti na hodnotu likvidačního zůstatku	40
Tabulka 12 Přecenění hodnoty likvidačního zůstatku na likvidační hodnotu společnosti	40

Seznam odborných zkratk

Beta – koeficient měřící rizikovost společnosti oproti trhu, vstup pro výpočet nákladů vlastního kapitálu

CAGR – Compound Annual Growth Rate – průměrná roční míra růstu, běžně používaná ve finančních plánech a predikcích výnosů nebo cash flow.

CZ – cizí zdroje

DCF – Discounted Cash Flow (diskontované peněžní toky)

EBIT – Earnings Before Interest and Taxes (zisk před úroky a zdaněním, používán při analýze provozní výkonnosti)

EBITDA – Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (zisk před odpisy, běžně využíván při porovnávání násobcích)

ERP – Equity Risk Premium (riziková premie vlastního kapitálu , tj. rozdíl mezi očekávaným výnosem trhu a bezrizikovou sazbou)

EV – Enterprise Value – podniková hodnota (součet tržní hodnoty vlastního kapitálu a čistého dluhu, používá se při výpočtech násobků jako EV/EBITDA).

EV/EBITDA – Enterprise Value / EBITDA – násobek podnikové hodnoty k EBITDA, běžně využívaný v tržním srovnání při oceňování firem.

EV/Sales – Enterprise Value / Sales – násobek podnikové hodnoty k tržbám, používaný u růstových firem s nízkou EBITDA.

FCF – Free Cash Flow (volný peněžní tok, základ pro výpočty metodou DCF)

ICR – Interest Coverage Ratio – schopnost společnosti krýt úroky z provozního zisku (EBIT/úroky), standardní součást finančních analýz.

IFRS – International Financial Reporting Standards (mezinárodní standardy účetního výkaznictví)

IN 05 – Index finanční situace společnosti dle Neumaiera

IRR – Internal Rate of Return – vnitřní výnosové procento, používá se pro testování investiční návratnosti a pro kontrolní výpočty v investičních projektech.

NOPAT – Net Operating Profit After Taxes – provozní zisk po zdanění, základ pro výpočet FCF

NPV – Net Present Value – čistá současná hodnota, základní ukazatel investiční analýzy, doplňuje výstupy DCF.

OPEX – Operating Expenses – provozní náklady, promítají se do EBIT a CF

Rf – Risk-free rate – bezriziková úroková míra, obvykle výnos státních dluhopisů

ROA – Return on Assets – rentabilita aktiv, měří efektivitu využití majetku Společnosti.

ROE – Return on Equity – rentabilita vlastního kapitálu, užívaná pro posouzení výnosnosti pro akcionáře.

ROIC – Return on Invested Capital – rentabilita investovaného kapitálu, klíčový ukazatel hodnototvornosti společnosti, často porovnávána s WACC.

ROS – Return on Sales – rentabilita tržeb (čistý zisk / tržby), měří efektivitu hospodaření společnosti a používá se při porovnávání provozní výkonnosti s konkurencí.

Sb. – Sbírka zákonů (používáno u citací zákonů, např. zákon č. 151/1997 Sb.)

SWOT – Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats (analytický rámec)

VK – vlastní kapitál

WACC – Weighted Average Cost of Capital (vážené průměrné náklady kapitálu)

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Na základě písemné objednávky jsme byli my, znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 155 45 881 (dále jen „Znalec“), požádáni Ing. Ludkem Benešem, dále jako „Zadavatel“, abychom vypracovali znalecký posudek („Znalecký posudek“, nebo „Posudek“) ve věci určení tržní hodnoty společnosti: ROUČKA – SLATINA a.s., IČ: 463 46 601, dále jako „Společnost“. Účelem znaleckého posudku je Stanovení tržní hodnoty akcií společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. pro účely zamýšleného vytěsnění minoritních akcionářů společnosti ROUČKA - SLATINA a.s.

Ocenění bude provedeno k 30. 09. 2025.

1.1.1 Zvažované období

Za rozhodující z hlediska ocenění je považován stav jednotlivých položek majetku a závazků Společnosti ke dni ocenění, tj. 30. 09. 2025. Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly Znalcem od Zadavatele získány dne 12. 12. 2025.

1.2 Účel posudku

Stanovení tržní hodnoty akcií společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. pro účely zamýšleného vytěsnění minoritních akcionářů společnosti ROUČKA - SLATINA a.s.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalec při zpracování posudku vychází především z informací a podkladů poskytnutých Zadavatelem. Zadavatel poskytl zejména účetní a interní dokumentaci, která tvoří hlavní zdroj vstupních údajů pro ocenění. V souladu s § 40 odst. 1 písm. c) a § 40 odst. 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, Znalec uvádí, že při zadání posudku byly zjišťovány veškeré skutečnosti sdělené zadavatelem, které by mohly mít vliv na přesnost závěru posudku.

Součástí ocenění finančního majetku byla rovněž majetková účast ve společnosti BCF XIV CZ-2 a.s., vykázaná nepřímo prostřednictvím podílu ve společnosti AREAL FINANČNÍ s.r.o. Dle písemného vyjádření Zadavatele, které je také součástí přílohy č. 6 nedošlo u této majetkové účasti k datu ocenění ke změně hodnoty oproti její účetní hodnotě. Znalec současně uvádí, že k této majetkové účasti nebyly k datu ocenění předloženy mezitímní účetní výkazy ani jiné detailní ekonomické podklady umožňující samostatné kvantitativní přepočtení hodnoty. Znalec proto vychází výhradně z tvrzení Zadavatele a nebyl schopen hodnotu této majetkové účasti samostatně verifikovat.

Znalec současně uvádí, že účetní výkazy jednotlivých společností poskytnuté Zadavatelem jsou auditorem ověřeny pouze v rámci řádných účetních závěrek sestavených ke konci příslušného hospodářského období. Mezitímní účetní výkazy k datu ocenění auditorem ověřeny nejsou, a jejich správnost a úplnost proto znalec přebírá v dobré víře, stejně jako ostatní podklady a informace doložené Zadavatelem. Tato skutečnost představuje objektivní omezení rozsahu ověřitelnosti některých vstupních údajů a je nutno ji zohlednit při interpretaci závěrů znaleckého posudku.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro účely zpracování znaleckého posudku získal Znalec podklady následujícími způsoby:

- Předložením vyžádaných podkladů členem představenstva Společnosti Ing. Ludkem Benešem,
- Čerpáním z veřejně přístupných rejstříků a evidencí, zejména z Obchodního rejstříku (or.justice.cz/ias/ui/rejstrik) a Katastru nemovitostí (cuzk.gov.cz),
- Získáním údajů a dat od příslušných veřejných institucí (Český statistický úřad, EUROSTAT, Ministerstvo financí, OECD),
- Doplněním podkladů o oborové analýzy a data o relevantním trhu,
- Vlastním průzkumem dostupné odborné literatury, vědeckých prací, odborných článků, právních předpisů a souvisejících vyhlášek v tuzemském i mezinárodním prostředí.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Při zpracování znaleckého posudku byly primárně využity následující podklady poskytnuté členem představenstva Společnosti Ing. Ludkem Benešem. Dodané podklady se týkají společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. a zahrnují:

- **Účetní výkazy (rozhaha a výkaz zisku a ztráty) k datu ocenění** – Byly předloženy rozvahy v plném rozsahu a výkazy zisku a ztráty v druhovém členění za období 2020 až 09/2025. Pro účely ocenění byly využity údaje k datu 30. 09. 2025, a to u mateřské společnosti i u společností, kde společnost ROUČKA – SLATINA a.s. drží majetkový podíl.
- **Obratové předvahy k datu ocenění** – Byly předloženy obratové předvahy k datu ocenění 30. 09. 2025, a to u mateřské společnosti i u společností, kde společnost ROUČKA – SLATINA a.s. drží majetkový podíl.
- **Karty majetku k datu ocenění** – Byla předložena detailní evidence dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku k datu ocenění 30. 09. 2025, včetně pořizovacích cen, opravek a zůstatkových hodnot, a to u mateřské společnosti i u společností, kde společnost ROUČKA – SLATINA a.s. drží majetkový podíl.
- **Informace o úročených závazcích a pohledávkách (zápůjčkách)** – byly předloženy podklady k úrokovým podmínkám, splatnostem a souvisejícím smluvním ujednáním, a to u mateřské společnosti i u společností, kde společnost ROUČKA – SLATINA a.s. drží majetkový podíl.
- **Informace k nemovitému majetku** – byla předložena dokumentace zahrnující údaje o vlastnických právech, způsobu užívání, případných nájemních či zástavních vztazích, technickém stavu a související dokumentaci, a to u mateřské společnosti i u společností, kde společnost ROUČKA – SLATINA a.s. drží majetkový podíl.
- **Listy vlastnictví** – Byly obdrženy výpisy z katastru nemovitostí (listy vlastnictví) k datu ocenění k nemovitostem ve vlastnictví mateřské společnosti i společností, kde společnost ROUČKA – SLATINA a.s. drží majetkový podíl.

- **Rozpad pohledávek a závazků podle splatnosti** – Bylo předloženo podrobné členění pohledávek a závazků Společnosti podle počtu dnů do/po splatnosti, a to u mateřské společnosti i u společností, kde společnost ROUČKA – SLATINA a.s. drží majetkový podíl.
- **Informace o vozovém parku** – Byly předloženy údaje o technickém stavu vozidel, počtu ujetých kilometrů a kopie velkých technických průkazů, a to u mateřské společnosti i u společností, kde společnost ROUČKA - SLATINA a.s. drží majetkový podíl.
- **Detail k finančnímu majetku** – Byly předloženy podklady k finančnímu majetku mateřské společnosti i společností, kde společnost ROUČKA - SLATINA a.s. drží majetkový podíl, zahrnující strukturu finančních aktiv, jejich ocenění a majetkové podíly v jiných společnostech.
- **Detail k vlastnické struktuře** – Byly sděleny informace o vlastnické struktuře mateřské společnosti i společností, kde společnost ROUČKA - SLATINA a.s. drží majetkový podíl, zejména výše majetkových účastí a základní popis propojení v rámci skupiny, a to ve stavu relevantním k datu ocenění.
- **Informace o mimobilančních skutečnostech relevantních k datu ocenění** – znalci byly zpřístupněny podklady dokumentující závazky a jiné okolnosti nezahrnuté do účetní rozvahy, avšak mající význam k datu ocenění (např. smluvní a podmíněné závazky).

Při vypracování znaleckého posudku byly jako sekundární zdroje využity veřejně dostupné databáze a rejstříky veřejné správy, které sloužily zejména k ověření vlastnické struktury a identifikaci majetku analyzovaných subjektů. Konkrétně byly využity:

- Obchodní rejstřík ČR a SR (<https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>, <https://www.orsr.sk/>),
- Katastr nemovitostí (<https://cuzk.gov.cz/>)
- Úřad průmyslového vlastnictví (<https://upv.gov.cz/>)

Při zpracování znaleckého posudku byly jako zdroje rovněž využity veřejně přístupné statistické i neveřejné komerční databáze, které sloužily zejména pro analýzu tržního prostředí, ve kterém hodnocené společnosti působí. Konkrétně byly využity následující instituce a odkazy:

- **ČSÚ** – www.czso.cz
- **MERK** – merk.cz
- **EUROSTAT** – ec.europa.eu/eurostat
- **MF ČR** – www.mfcr.cz
- **OECD** – www.oecd.org
- **Databáze DAMODARAN online** - <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

V rámci ocenění byly rovněž využity specifické podklady, které si Znalec samostatně dohledal pro účely své práce. Odkazy na konkrétní zdroje dat a dokumenty jsou uvedeny přímo při jejich využití v příslušných částech posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Klíčovým zdrojem podkladů pro vypracování tohoto znaleckého posudku bylo předání dat členem představenstva Společnosti Ing. Luděk Benešem. Znalec nepřebírá odpovědnost za jejich věcnou správnost a úplnost, zejména za správnost vedení účetnictví a za obsah účetních výkazů, které jsou primárním zdrojem informací.

Znalec při zpracování posudku vycházel nejen z podkladů poskytnutých zástupcem Společnosti, ale rovněž z veřejně dostupných analýz a informací a z komerčně vyhodnocených zpráv relevantních pro daný obor. Vzhledem k tomu, že tyto primární i sekundární zdroje nebyly znalcem samostatně vytvářeny ani nezávisle ověřovány u zdroje, nelze jejich věrohodnost posoudit v plném rozsahu.

Znalec s daty pracuje především podle jejich relevance pro účely ocenění. V případech, kde je to vhodné – zejména při popisu externího prostředí – byly jednotlivé informace průběžně verifikovány napříč vícero zdroji, aby bylo ověřeno, že se rámcově neliší. V rámci projekce budoucího vývoje pak Znalec čerpal z nezávislých informačních zdrojů, jejichž konkrétní odkazy jsou uvedeny přímo při použití v jednotlivých částech posudku.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu Znalce při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Znalecký posudek byl zpracován na základě postupu kombinujícího analýzu poskytnutých dat, ověřování prostřednictvím veřejných zdrojů a vlastní expertní činnost Znalce.

V první fázi byla primární data poskytnutá zástupcem Společnosti zanesena do tabulkového procesoru a standardizována pro potřeby další analýzy. Následně byla tato data vyhodnocena za využití veřejně dostupných informací, vlastního šetření Znalce. Tato fáze zahrnovala jak kontrolu úplnosti a logické konzistence účetních údajů, tak posouzení existujícího majetku.

Výsledky tohoto vyhodnocení jsou systematicky popsány v kapitole Nález a dále rozvedeny v hlavní části Posudek. Pro větší přehlednost a usnadnění orientace byly dílčí vstupy a analýzy uvedeny odděleně v přílohách tohoto znaleckého posudku.

Na základě vlastního šetření dat poskytnutých třetími stranami a sekundárních zdrojů byly dále zpracovány finanční projekce, které sloužily jako výchozí vstup pro ocenění. Tyto výpočty byly provedeny rovněž v tabulkovém procesoru a tvoří analytický základ výnosové části ocenění.

3.1.2 Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu

3.1.2.1 Informace o oceňovaném subjektu (Společnosti)

Základní identifikační údaje o Společnosti, jejíž hodnota je předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku.

Obchodní firma:	ROUČKA – SLATINA a.s.
Datum zápisu:	1. května 1992
Sídlo:	Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno
IČO:	463 46 601
Právní forma:	Akciová společnost
Základní kapitál:	432 844 000 CZK

Statutární orgány

Člen představenstva:	Ing. LUDĚK BENEŠ , dat. nar. 11. června 1960 Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice
Člen dozorčí rady:	Ing. LUCIE BENEŠOVÁ , dat. nar. 20. února 1963 Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice
Akcie:	432 844 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Více v příloze č. 1

3.1.2.2 Popis oceňovaného subjektu („Společnosti“)

ROUČKA – SLATINA a.s. je akciová společnost se sídlem Brno – Slatina, Tuřanka 1222/115, IČO 463 46 601. Z pohledu ekonomické funkce vystupuje jako subjekt, jehož klíčovým účelem je držba a správa majetkových účastí ve skupině a výkon akcionářských práv vůči dceřiným společnostem (řízení, kontrola a nastavení skupinových vazeb). Tomu odpovídá i předmět činnosti („pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor“) a zápis v obchodním rejstříku. Lze tedy konstatovat, že cílem Společnosti je koordinace a efektivní správa skupinových účastí, podpora rozvoje dceřiných společností a vytváření synergických efektů, které se promítají do stabilizace příjmů a dlouhodobé udržitelnosti podnikání mateřské společnosti.

Vlastnická struktura skupiny je postavena tak, že mateřská společnost drží 100% podíl ve společnosti AREAL SLATINA, a.s. a současně 100% podíl ve společnosti ZELENÉ BUDOVY s.r.o. Tuto strukturu je vhodné interpretovat jako standardní „nemovitostně-holdingové“ uspořádání, kde jsou jednotlivé části portfolia a související aktivity rozděleny do samostatných právních entit pro účely řízení, odpovědnosti a případného financování.

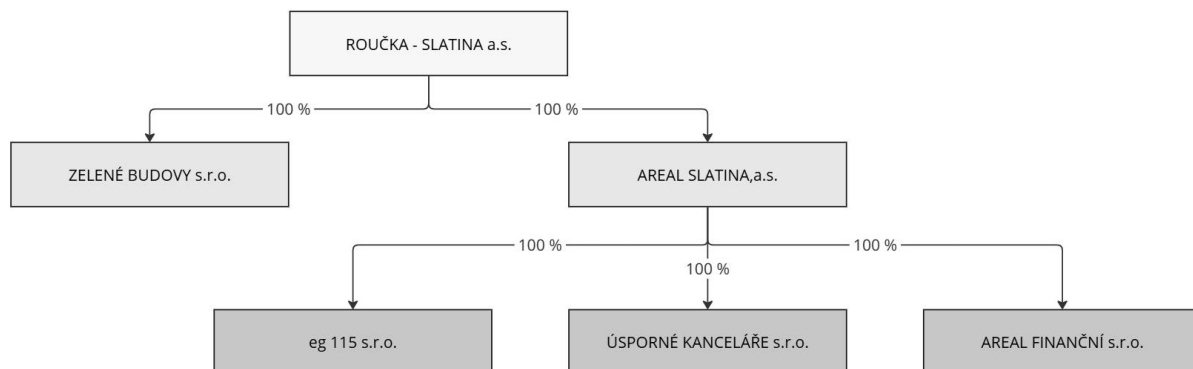
Společnost AREAL SLATINA, a.s. představuje klíčovou provozně-nemovitostní entitu skupiny, jejíž podnikatelský model je založen na vlastnictví a pronájmu komerčních nemovitostí (zejména administrativních a skladových ploch) v rámci areálu Brno-Slatina a na poskytování souvisejících služeb nájemcům. Společnost ZELENÉ BUDOVY s.r.o. k datu ocenění nevykazuje podstatnou provozní činnost a má charakter účelově založené společnosti typu SPV pro budoucí využití v rámci skupiny. Prostřednictvím společnosti AREAL SLATINA, a.s. jsou dále v rámci skupiny drženy 100% podíly ve společnostech eg 115 s.r.o., ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o. a AREAL FINANČNÍ s.r.o., které v rámci nemovitostně-holdingového uspořádání plní dílčí funkce navázané na správu, provoz a finanční strukturování majetku skupiny.

3.1.2.3 Majetkové účasti – Struktura skupiny

Společnost ROUČKA – SLATINA a.s., IČ: 463 46 601 drží majetkové podíly ve společnosti:

- ZELENÉ BUDOVY s.r.o., IČ: 174 86 866, 100% majetkový podíl
- AREAL SLATINA, a.s., IČ: 262 36 401, 100% majetkový podíl

Graf 1 Vlastnická struktura společností



Zdroj: Údaje z veřejného rejstříku a sbírky listin

3.1.2.4 Popis hospodaření a vývoje aktiv a pasiv Společnosti

V této podkapitole jsou vyhodnocena základní data o samotné Společnosti, která byla získána od Zadavatele a následně ověřena prostřednictvím veřejně dostupných zdrojů – zejména zveřejněných účetních závěrek a obchodního rejstříku.

V následující části jsou účetní výkazy Společnosti za období **31. 12. 2020 – 30. 09. 2025** zasazeny do historického i věcného kontextu. K vybraným položkám je případně doplněn podrobnější komentář, pokud to jejich význam nebo vývoj vyžaduje.

V následujících subkapitolách bude provedena finanční analýza Společnosti za sledované období 2020–2024 na bázi ročních hodnot a 09/2025 na bázi hodnot mezitimního období 01/–09/2025. Je třeba zdůraznit, že údaje k 09/2025 zachycují pouze devítiměsíční období (01/–09/2025), nikoliv celý hospodářský rok. Výsledky tak mohou být mírně zkreslené oproti ročním hodnotám a nemusí tak zcela odpovídat celoroční výkonnosti podniku.

Výkaz zisku a ztráty

Tabulka 1 Vývoj výkazu zisku a ztrát Společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. v tis. CZK

VZZ Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2020	2021	2022	2023	2024	09/2025
Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	2 481	2 489	2 251	1 649	1 933	0
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0	960
Obchodní marže	0	0	0	0	0	960
Výkony (přidané)	2 481	2 489	2 251	1 649	1 933	960
Výkonová spotřeba	1 044	895	953	679	621	597
Spotřeba materiálu a energie	49	51	42	14	2	9
Služby	995	844	911	665	619	588
Přidaná hodnota	1 437	1 594	1 298	970	1 312	1 323
Osobní náklady	642	642	642	803	963	723
Mzdové náklady	480	480	480	600	720	540
Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostat. náklady	162	162	162	203	243	183
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	162	162	162	203	243	183
Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	239	92	0	0	0	0
Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	239	92	0	0	0	0
Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku - trvalé	239	92	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	1 061	158	543	967	454	0
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	1 061	157	543	966	454	0
Jiné provozní výnosy	0	1	0	1	0	0
Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	39	31	8	9	20	1
Daně a poplatky	35	26	6	5	19	1
Jiné provozní náklady	4	5	2	4	1	0
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	1 578	987	1 191	1 125	783	-361
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	0	0	28 956	0	0	0
Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	28 956	0	0	0
Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	21	635	0	0	0	0
Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající o.	21	635	0	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	1	1	1	1	1	1
Ostatní finanční náklady	89	73	61	37	5	7
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-109	-707	28 896	-36	-4	-6
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	1 469	280	30 087	1 089	779	-367
Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	282	174	229	207	164	0
Daň z příjmů splatná	288	191	229	207	164	0
Daň z příjmů odložená (+/-)	-6	-17	0	0	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	1 187	106	29 858	882	615	-367
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	1 187	106	29 858	882	615	-367
Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	3 543	2 648	31 751	2 617	2 388	961
EBITDA marže	73,24%	43,35%	52,91%	68,22%	40,51%	-37,60%

Zdroj: Účetní data Společnosti

Aktiva

Tabulka 2 Vývoj aktiv Společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. v tis. CZK

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2020	2021	2022	2023	2024	09/2025
AKTIVA CELKEM	996 740	1 039 062	1 102 215	1 402 407	1 511 796	1 511 263
Stálá aktiva	978 515	1 037 982	1 101 232	1 400 629	1 509 666	1 509 666
Dlouhodobý hmotný majetek	92	0	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	92	0	0	0	0	0
Dlouhodobý finanční majetek	978 423	1 037 982	1 101 232	1 400 629	1 509 666	1 509 666
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	978 423	1 037 982	1 101 232	1 400 629	1 509 666	1 509 666
Oběžná aktiva	18 177	944	938	1 755	2 097	1 592
Pohledávky	268	249	432	151	72	163
Krátkodobé pohledávky	268	249	432	151	72	163
Pohledávky z obchodních vztahů	266	236	395	111	0	0
Pohledávky – ostatní	2	13	37	40	72	163
Stát - daňové pohledávky	2	13	37	40	72	163
Krátkodobý finanční majetek	952	0	0	0	0	0
Ostatní krátkodobý finanční majetek	952	0	0	0	0	0
Peněžní prostředky	16 957	695	506	1 604	2 025	1 429
Peněžní prostředky v pokladně	19	16	46	26	25	37
Peněžní prostředky na účtech	16 938	679	460	1 578	2 000	1 392
Časové rozlišení aktiv	48	136	45	23	33	5
Náklady příštích období	48	136	45	23	33	5

Zdroj: Účetní data Společnosti

Pasiva

Tabulka 3 Vývoj pasiv Společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. v tis. CZK

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2020	2021	2022	2023	2024	09/2025
PASIVA CELKEM	996 740	1 039 062	1 102 215	1 402 407	1 511 796	1 511 263
Vlastní kapitál	973 050	1 009 700	1 102 104	1 402 232	1 511 546	1 511 179
Základní kapitál	454 652	431 637	431 033	430 881	430 544	430 544
Základní kapitál	463 969	463 969	463 969	463 969	463 969	463 969
Vlastní podíly (-)	-9 317	-32 332	-32 936	-33 088	-33 425	-33 425
Ážio a kapitálové fondy	648 744	708 303	771 453	1 070 851	1 179 887	1 179 887
Kapitálové fondy	648 744	708 303	771 453	1 070 851	1 179 887	1 179 887
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	648 744	708 303	771 453	1 070 851	1 179 887	1 179 887
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-131 533	-130 346	-130 240	-100 382	-99 500	-98 885
Nerozdělený zisk min let nebo neuhrazená ztráta min let (+/-)	-131 533	-130 346	-130 240	-100 382	-99 500	-98 885
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	1 187	106	29 858	882	615	-367
Cizí zdroje	23 690	29 362	111	175	250	84
Závazky	23 690	29 362	111	175	250	84
Dlouhodobé závazky	20 018	28 300	0	0	0	0
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	20 000	28 300	0	0	0	0
Odložený daňový závazek	18	0	0	0	0	0
Krátkodobé závazky	3 672	1 062	111	175	250	84
Závazky z obchodních vztahů	970	331	13	82	170	4
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	21	656	0	0	0	0
Závazky – ostatní	2 681	75	98	93	80	80
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	18	18	18	27	27	27
Stát - daňové závazky a dotace	173	23	51	22	9	9
Jiné závazky	2 490	34	29	44	44	44

Zdroj: Účetní data Společnosti

3.1.2.5 Zhodnocení hospodaření a vývoje aktiv a pasiv

V období 2020–09/2025 vykazuje Společnost výsledkově typický „holdingový“ profil s relativně nízkým provozním obrátem a s výsledkem významně ovlivnitelným jednorázovými položkami. Čistý obrát z běžné činnosti poklesl z 3 543 tis. CZK (2020) na 2 388 tis. CZK (2024). Provozní výsledek hospodaření

zůstal v letech 2020–2024 kladný, avšak se snížil z 1 578 tis. CZK na 783 tis. CZK. EBITDA marže se pohybovala v pásmu 40,5–73,2 %. Mezitímní období 09/2025 není přímo srovnatelné s celoročními výsledky. V tomto období je realizován čistý obrát 961 tis. CZK, nicméně při současné nákladové zátěži Společnost vykazuje ztrátu -367 tis. CZK a zápornou EBITDA marži -37,6 %.

Rozvaha potvrzuje, že ekonomická podstata Společnosti je převážně investičně-holdingová. Celková aktiva vzrostla z 996 740 tis. CZK na 1 511 796 tis. CZK, přičemž stálá aktiva dlouhodobě dominují a jsou prakticky tvořena dlouhodobým finančním majetkem (podíly v ovládaných osobách). Oběžná aktiva jsou nízká a jejich jádrem jsou peněžní prostředky, což odpovídá provozně „lehké“ struktuře mateřské společnosti. Kapitálová struktura je mimořádně konzervativní. Vlastní kapitál představuje téměř 100 % bilanční sumy, zatímco cizí zdroje pouze 0,02 %, přičemž proti rokům 2020–2021, kdy byly vykázány dlouhodobé závazky vůči ovládající/ovládané osobě, je od roku 2022 patrná minimalizace dluhového financování a tím i nízké věřitelské riziko. Čistý pracovní kapitál je ve sledovaném období převážně kladný, což při nízkém objemu krátkodobých závazků indikuje, že provozní potřeby jsou standardně kryty vlastním financováním.

Společnost je z hlediska rozvahy vysoce stabilní, s dominantním podílem dlouhodobého finančního majetku a s kapitálovou strukturou tvořenou téměř výhradně vlastním kapitálem. Výsledkově však vykazuje nízký provozní objem, přičemž období 09/2025 naznačuje, že při časovém nesouladu výnosů a nákladů může krátkodobě docházet k účetní ztrátě, aniž by to zpochybňovalo stabilitu.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Po získání dat probíhá jejich úprava a strukturování – třídění, kategorizace, převod do číselné nebo slovní podoby, sestavení přehledných tabulek a vyřazení nerelevantních údajů. Tento krok slouží jako příprava pro další analytické zpracování.

Výsledky provedeného vyhodnocení jsou systematicky uvedeny v kapitole 3 NÁLEZ a dále podrobněji rozvedeny v hlavní části tohoto znaleckého posudku. Finanční projekce, které sloužily jako výchozí vstupy byly sestaveny na základě kombinace vlastního šetření, dat poskytnutých třetími stranami a veřejně dostupných sekundárních zdrojů.

Veškerá data byla zpracována a vyhodnocena v tabulkovém procesoru, a to s ohledem na oborové standardy, historický vývoj a vnitřní souvislosti ekonomických ukazatelů. Výpočty tvoří analytický základ výnosového ocenění.

3.2.1 Zákonná východiska a pojmosloví

Před samotným výpočtem jsou stručně popsány základní okruhy pojmosloví báze hodnoty a použité metody ocenění. Toto úvodní vymezení je klíčové pro odůvodnění dalšího postupu a zároveň zpřehledňuje a zpřesňuje výstup Znalce.

POJMOSLOVÍ

Úvodem jsou nejprve definovány základní pojmy v oblasti oceňování (ohodnocování, zjišťování hodnoty). Nejuznávanější autoritou v oblasti oceňování majetku v ČR je bezesporu Institut oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze. Vzhledem k jeho metodické, vzdělávací i certifikační činnosti v oblasti oceňování, Znalec plně respektuje jím navržený Standard pro oceňování podniku, ze kterého přejímá i definice nejdůležitějších pojmů (toto názvosloví odpovídá i jejich vymezení v Mezinárodních oceňovacích standardech IVS).

Cena (price)

Je termín používaný pro částku požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou za aktivum. Prodejní cena je historickou skutečností, ať je zveřejněna nebo držena jako důvěrná. V důsledku finančních možností, motivací nebo speciálních zájmů daného kupujícího nebo prodávajícího se cena zaplacená za určité aktivum může lišit od hodnoty, kterou by tomuto aktivu mohli přisoudit ostatní. Cena je obecně ukazatelem relativní hodnoty přisouzené aktivu konkrétním kupujícím nebo prodávajícím za určitých podmínek.

Náklady (cost)

Představují cenu zaplacenou za získání nebo vytvoření určitého aktiva. Když je toto aktivum získáno nebo vytvořeno, jeho náklady se stávají historickou skutečností. Cena má souvislost s náklady, protože cena zaplacená za aktivum se stává nákladem pro kupujícího.

Trh (market)

Je prostředí, ve kterém jsou zboží a služby obchodovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu předpokládá, že zboží a/nebo služba může být obchodována mezi kupujícími a prodávajícími bez omezení jejich činností. Každá strana bude reagovat na vztahy nabídky a poptávky a ostatní cenotvorné faktory, stejně jako na své vlastní chápání relativní užitečnosti zboží nebo služby a individuální potřeby a přání. Trh může být místní, regionální, národní nebo mezinárodní.

Hodnota (value)

není skutečnost, ale představuje názor buď:

- na nejpravděpodobnější cenu, která by měla být zaplacená při směně,
- nebo na ekonomické užitky z držení aktiva.

Hodnota při směně je hypotetická cena a předpoklady, za kterých je hodnota odhadována, jsou určeny účelem ocenění. Hodnota pro vlastníka je odhad užitků, které by vlastnictví přineslo konkrétní straně.

Hodnota podniku není jeho imanentní vlastností, kterou Znalec změří vhodně zvolenými postupy. Hodnota je pouze názor (odhad) investora a jej zastupujícího Znalce (odhadce) na pravděpodobnou cenu podniku, která by mohla být dosažena za podmínek stanovených definicí hledané hodnotové báze.

Hodnotou netto se rozumí ocenění na úrovni vlastního kapitálu podniku (tj. na úrovni equity).

Hodnotou brutto se rozumí ocenění na úrovni vlastního a úročeného kapitálu podniku (tj. na úrovni entity).

Datum ocenění

Je datum, ke kterému se vztahuje odhadnutá hodnota. Datum ocenění je nutné odlišovat od data, kdy je ocenění zpracováno. Do hodnoty podniku se nemohou promítat informace a vlivy, které nastaly až po datu ocenění.

Ocenění, jehož cílem je odhad nejpravděpodobnější ceny na trhu (tedy zejména tržní hodnota), musí odrážet podmínky na relevantním trhu k datu ocenění a nikoli upravenou nebo vyhlazenou cenu založenou na předpokladu obnovení rovnováhy na trhu.

BÁZE HODNOTY

Definice tržní hodnoty - Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards) vydávaných International Valuation Standards Council (IVSC), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The European Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professional Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

PŘEDSTAVENÍ ZÁKLADNÍHO POSTUPU A OCEŇOVACÍCH METOD

Cílem této části je stručně představit základní okruh oceňovacích metod a postupů, ze kterých mohl Znalec při zpracování posudku vybírat. Následující kapitoly a přílohy posudku pak vždy konkrétně uvádějí, jaká metoda byla v daném případě použita a jaké byly důvody její aplikace.

Používané metody obecně

Finanční ocenění si klade za cíl vyjádřit hodnotu oceňovaných aktiv/podniků peněžitým ekvivalentem. Při stanovování výsledné peněžité hodnoty se používají v zásadě tři primární skupiny oceňovacích metod: majetkové metody, metody výnosové, metody porovnávací a poté metody kombinované.

Konkrétní způsob ocenění pak plně závisí na třech základních východiscích:

- účelu ocenění,
- funkci, ve které bude Znalec ocenění provádět,
- bázi hodnoty, která má být vyčíslena.

Pro ocenění podniku jsou k dispozici tři skupiny oceňovacích metod:

- výnosové metody,
- metody tržní a tržně porovnávací,
- majetkové metody

Každá ze skupin metod je pak rozpracována do několika různých variant, což poskytuje Znalci široké spektrum možností, jak se ke konkrétnímu danému oceňovacímu úkolu postavit. Podrobnější popis jednotlivých metodologických variant není předmětem tohoto posudku, Znalec tak k bližším informacím odkazuje na odbornou literaturu (Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2018). Níže bude uveden pouze základní popis postupů nejběžnějších a v praxi nejčastěji používaných. Mařík ve výše zmíněné literatuře uvádí následující souhrn doporučení ke zvolení nejvhodnější metody ocenění:

1. Platí důležitá zásada, že pokud je výnosové ocenění nižší než likvidační hodnota, je třeba společnost ocenit na úrovni likvidační hodnoty.
2. Pro perspektivní společnost lze doporučit, aby byla zjištěna:
 - výnosová hodnota, nejlépe DCF nebo EVA – pokud lze sestavit pro společnost zdůvodněný finanční plán a z něho výnosové ocenění vyvodit, bude výnosová hodnota základním kamenem pro výsledné ocenění,

- Substanční hodnota - poskytne doplňkovou informaci o hodnotě majetku podniku,
 - Likvidační hodnota – poskytne doplňkovou informaci o dolním limitu hodnoty podniku,
 - v případech, kde je to možné (zejména pokud se zjišťuje tržní hodnota), doporučujeme použít i tržní porovnání – pomůže otestovat výsledky výnosového ocenění.
3. Pro podnik, který je sice pravděpodobně perspektivní, ale u kterého je obtížné sestavit dlouhodobý plán (například malé nebo nové podniky), je možno uvážit použití metody kapitalizovaných čistých výnosů. Máme na mysli paušální variantu této metody.
4. Výsledné ocenění by mělo být zvoleno na úrovni některé konkrétní metody podle situace a volby oceňovatele – zdůrazňujeme, že nikoliv jako průměr. Výsledky ostatních metod by pak měly určitým způsobem zahrnovat hodnotu zvolenou jako základní.

A) Výnosové metody

Výnosové metody odhadují hodnotu podniku na principu současné hodnoty budoucích užiteků, které poplynou po datu ocenění držiteli kapitálu investovaného v podniku. Současná hodnota užiteků je pomocí diskontování nebo kapitalizace propočtena k datu ocenění.

Výnosový přístup je nejvíce používán především při oceňování celých podniků, jejich částí a průmyslových práv, příp. jiného duševního vlastnictví. Mezi základní varianty tohoto přístupu patří: metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF), metoda kapitalizace čistých zisků (přínosů, výnosů, metoda reflektující vývoj na burze cenných papírů apod.), metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA).

Výnosový přístup vždy předpokládá dostupnost určité časové řady ekonomických výsledků – buď budoucí prognózu (DCF), či výsledky dosahované v minulosti (metoda kapitalizovaných zisků). Údaje a kalkulace finančních toků u výnosových ocenění zahrnují účinky inflace, toto platí u všech metod a výpočtů.

A.1) Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná u výnosových metod

Vycházíme z předpokladu, že společnost má jedno základní podnikatelské zaměření, pro které byla zřízena. Pro toto zaměření potřebuje společnost aktiva v určité velikosti a struktuře včetně přiměřených kapacitních rezerv. Tato aktiva nezbytná pro základní "podnikání" budeme označovat jako aktiva provozně nutná. Všechna ostatní aktiva označíme jako aktiva provozně nenutná nebo též neprovozní.

Důvodů pro toto rozčlenění majetku je několik:

- Část majetku vůbec nemusí být využívána a neplynou z něj vůbec žádné, nebo jen malé příjmy. Příkladem mohou být nevyužité pozemky, peněžní prostředky ve větším než provozně potřebném rozsahu, dlouhodobě držené akcie nevypílející dividendy atd. Potom se může stát, že ocenění tohoto majetku pomocí výnosových metod povede buď k jeho podcenění, nebo nebude tento majetek oceněn vůbec, ačkoliv svoji hodnotu má.
- Vyčlenit by se měla aktiva nesouvisející s provozem i v případě, že určité příjmy přinášejí, protože rizika spojená s těmito příjmy mohou být odlišná od rizika hlavního provozu podniku.
- K ocenění obou skupin aktiv budeme často přistupovat pod jiným zorným úhlem a použijeme proto i jiné metody. Provozně potřebná aktiva zůstanou nadále součástí podniku a budeme je tedy oceňovat například výnosově na základě výnosů, které z využívání těchto aktiv podniku plynou, nebo z pohledu jejich znovuporízení.

U aktiv nesloužících k hlavnímu provozu podniku platí, že by měla být oceňována samostatně. Většinou předpokládáme, že by racionální vlastník mohl takováto aktiva prodat nebo zlikvidovat, případně pronajmout.

A.2) Metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF)

V tomto případě jde o ocenění budoucího „cash flow“ (při zakalkulování rizika jeho dosažení a jeho současné časové hodnoty). Pravděpodobnost dosažení určitých příjmů v budoucnosti je dána vnitřními i vnějšími faktory specifickými pro každou obchodní společnost, a to: 1. kapitálovými, komoditními, marketingovými, managementem, goodwill, know-how, prodejní sítí apod., 2. geografickými, místními, časovými, kupní silou obyvatelstva apod., přičemž lze nyní již vycházet v České republice z předpokladu stabilizovaného tržního prostředí. Podmnožinou této metody je metoda diskontovaného dividendového výnosu. Výhodou metody je orientace na budoucí příjmy a přesnější možnosti stanovení diskontní míry, nevýhodou je riziko nedosažení prognóz, z nichž ocenění touto metodou vychází.

Základním přístupem při výnosovém ocenění je za výnosy považovat peněžní tok, a to tzv. volný peněžní tok (free cash flow – FCF). Jedná se o provozní peněžní tok (tzn. peněžní tok před odpočtem placených úroků) snížený o investice do provozně nutného pracovního kapitálu a provozně nutného dlouhodobého majetku. Volný peněžní tok pak představuje peněžní tok, který mohou vlastníci a věřitelé z podniku odčerpat (např. použít jej na splátky úvěrů, vyplatit jej ve formě dividend), aniž by byl narušen očekávaný vývoj podniku.

Princip této metody tedy spočívá v následujících krocích:

- provedení důkladné analýzy oceňovaného podniku a jeho okolí,
- na základě analýzy sestavení více či méně podrobného finančního plánu,
- na základě finančního plánu výpočet volného peněžního toku, který je třeba diskontovat k datu ocenění.

A.3) Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Druhou často používanou výnosovou metodou je metoda kapitalizovaných čistých výnosů. Vyznačuje se větší snahou o objektivitu a opatrnost, než je tomu u jiných výnosových metod a vede k přímému zjištění hodnoty vlastního kapitálu podniku, přičemž jádrem ocenění je výnosový potenciál podniku k datu ocenění. Dlouhodobý rozvoj do úvah zahrnut buď vůbec není nebo jen na úrovni, která bude dosažena do konce dohlédnutelného časového horizontu.

Metoda vychází z tzv. trvale odnímatelného čistého výnosu, tj. velikosti prostředků, které je možné rozdělit vlastníkům. Tuto veličinu lze zjistit na základě řady hospodářských výsledků (ať už minulých či budoucích), upravených na srovnatelnou reálnou úroveň. Výpočet odnímatelného čistého výnosu provádíme buď metodou paušální (u jednodušších případů) nebo metodou analytickou. Samotnou hodnotu podniku pak počítáme podle vzorce:

Výnosová hodnota podniku = trvale odnímatelný zisk/míra kapitalizace.

A.4) Metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA)

Metoda ekonomické přidané hodnoty vychází z výpočtu veličiny, o kterou čistý provozní zisk převyšuje náklady investovaného kapitálu (tzv. Economic Value Added – EVA). Hodnotu podniku tvoří součet hodnoty 1. fáze (souhrn diskontované ekonomické přidané hodnoty za plánovací období), hodnoty 2. fáze (diskontovaná perpetuita) a celkového investovaného

kapitálu na počátku plánovacího období. Tato metoda vede primárně ke stanovení hodnoty vlastního kapitálu, takže hodnota podniku se stanoví následně jako součet zjištěné hodnoty vlastního kapitálu a cizího úročeného kapitálu na počátku plánovacího období.

B) Metody tržní a tržně porovnávací

Porovnávací hodnota se rovná ceně podobného podniku dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu.

B.1) Ocenění na základě srovnatelných podniků

Srovnávací přístup klade důraz na srovnávací charakteristiky oceňované společnosti či majetku a je použitelný pouze tam, kde je k dispozici dostatečné množství údajů o trhu srovnatelných statků, což předpokládá rozvinuté a dlouhodobé podmínky tržního hospodářství (údaje burzovní, o podobných transakcích, licenční analogie apod.). V současných podmínkách českého kapitálového trhu je proto možné používat srovnávací postup pouze u vybraných titulů obchodovaných na burze, kde je k dispozici dostatečné množství relevantních údajů za dlouhý časový interval a je obchodováno s významnými objemy akcií.

Použití srovnávací metody je možné pouze u některých stanovovaných charakteristik a to za zachování konzistentních vnějších i vnitřních podmínek, což Znalec považuje v podmínkách České republiky pro menší společnosti prakticky za neuskutečnitelné a především nepoužitelné pro stanovení přesné hodnoty podniku nebo jiné jeho charakteristiky – např. očekávaného zisku. V těchto případech lze užít obchodované či jinak srovnatelné společnosti ze zahraničí, podnikající v příbuzném oboru.

Srovnávací metoda je podle Znalce použitelná především v případech stanovení rozpětí určité charakteristiky, kdy aplikujeme statistickou metodu na základě dostatečně velkého počtu zjištění. Ale i v těchto případech je třeba počítat s vysokým rozptylem vedoucím k širokému intervalu spolehlivosti.

B.2) Ocenění na základě srovnatelných transakcí

Prostřednictvím této metody jsou z transakčních dat a údajů o prodané společnosti z předmětného nebo blízkého odvětví získány poměrové ukazatele, které jsou dále spolu s údaji o oceňované společnosti uplatněny k získání indikace její tržní hodnoty. Metoda tržního srovnání s transakcemi s obdobnými společnostmi je nejvíce relevantní metodou ocenění, jestliže obsahuje údaje o prodaných společnostech, které jsou dostatečně podobné oceňované společnosti. V této metodě může být podobnost mimo jiné ovlivněna druhem vyráběného a prodáváného výrobku nebo nabízených služeb, geografickým položením cílových trhů, konkurenční pozicí, ziskovostí, perspektivami růstu, velikostí, vnímaným rizikem a kapitálovou strukturou.

C) Majetkové metody

Princip majetkového ocenění je jednoduchý a obecně srozumitelný. Majetková hodnota podniku je definována jako souhrn oceněných položek majetku. Od tohoto souhrnu je pak odpočtena suma oceněných závazků. Velikost majetkového ocenění je dána především množstvím a strukturou položek majetku a pravidly pro jeho ocenění. Majetkové ocenění lze dále členit. Pokud vycházíme z předpokladu zachování trvalé existence podniku (going concern princip) dostáváme se k ocenění na základě:

- reprodukčních cen – metoda substanční,
- účetních historických cen – účetní hodnota,
- metoda tržních cen.

Pokud vycházíme z předpokladu, že společnost nebude dlouhodobě existovat zjišťujeme:

- likvidační hodnotu.

C.1) Substanční metoda na principu reprodukčních cen

Metoda nákladového přístupu považuje za hodnotu majetku náklady, které by investor zaplatil za získání náhradních statků, a to stejně užitečných. Tj. v případě ocenění podniku odpovídá na otázku, kolik by stálo jeho znovuvybudování. Při této metodě se rovněž přihlíží k okolnosti, zda odhadované statky nejsou méně užitečné než nové, neboť pak by jejich hodnota byla nižší, než je hodnota náhradních statků. Reprodukční cena (cena opětného pořízení) vyjadřuje, za kolik by bylo možno předmět ocenění pořídit v den sestavení oceňovací bilance. Tím se snaží odstranit výše uvedený časový vliv na cenu. Metoda reprodukční pořizovací hodnoty spočívá tedy v určení hodnoty aktiv na bázi stanovení jejich reprodukční ceny, jinými slovy stanovení současné pořizovací ceny se zohledněním morálního a technického opotřebení. Z pohledu going-concern principu "přehodnocuje" jednotlivé majetkové části.

Rozlišujeme substanční hodnotu brutto a netto. Substanční hodnotu brutto získáme, zjistíme-li aktuální reprodukční ceny stejného nebo obdobného majetku a ty snížíme o případné opotřebení. Je to tedy hodnota znovupořízení aktiv podniku. Pokud od této hodnoty odečteme dluhy, zjistíme substanční hodnotu netto, tedy hodnotu vlastního kapitálu.

C.2) Metoda účetní hodnoty na základě historických cen

Tento majetkový přístup je založen na ocenění majetku a závazků, kde je rozhodujícím podkladem účetní evidence a vybrané účetní a auditorské postupy. Ocenění tedy vychází z historických cen a účetních pravidel pro vykazování majetku, závazků, resp. jmění společnosti. Výsledek, tj. hodnota vlastního jmění, je dána rozdílem zjištěné hodnoty majetku a závazků.

C.3) Metoda likvidační hodnoty

Ve zvláštních případech se používá metoda likvidační hodnoty, kdy se nepředpokládá další podnikání, ale likvidace společnosti, tj. ukončení činnosti a prodej jednotlivých položek aktiv. Ke zjištění likvidační hodnoty se používá za základ účetní hodnota majetku, resp. alespoň účetní evidence majetku. Pro zjištění hodnoty jednotlivých složek majetku jsou pak používány všechny opodstatněné metody v závislosti na účelu ocenění:

- reprodukční ceny,
- historické ceny,
- srovnávací přístup,
- výnosové ocenění.

Její použití má opodstatnění v případě, že není předpokládána další existence společnosti (podniku) – je zpochybněn či porušen going-concern princip a tehdy se předpokládá, že likvidace přinese větší zisk, než další pokračování v podnikání společnosti, tedy likvidační hodnota > výnosová hodnota.

3.3 Výčet zpracovaných dat

Vedle primárních dat, které jsou specifikovány v kapitole 2.2, byly použity internetové a odborné zdroje, či veřejné dostupné materiály uvedené v kapitole 2.1 a dále v posudku. Znalec tyto údaje využil

pro vyhodnocení a vytvoření dílčích kroků, které jsou v seznamu níže, a které jsou nutné pro splnění znaleckého úkolu.

Tyto údaje byly následně zpracovány a vyhodnoceny s ohledem na oborový kontext, historický vývoj a vnitřní souvislosti. Pro stanovení hodnoty Společnosti je nezbytné nejprve analyzovat celkové politicko-makroekonomické (vnější) prostředí a specifika příslušného oboru, resp. relevantního trhu. Toto vnější prostředí je poté zasazeno do kontextu výkonnosti samotné Společnosti, čímž vzniká základ pro strategickou a finanční analýzu, která slouží jako východisko pro ocenění.

3.3.1 Data získaná ekonomickém prostředí a relevantním trhu

Následující kapitoly jsou uspořádány tak, aby na sebe logicky navazovaly a vzájemně propojovaly jednotlivé oblasti analýzy. Tím je vytvořen ucelený základ pro následné stanovení hodnoty.

3.3.1.1 Evropské makroekonomické prostředí a predikce

Celkový kontext a hlavní trendy

Evropská ekonomika prochází v posledních čtvrtletích velmi pomalým oživením, přičemž klíčovým faktorem je přetrvávající nízká spotřebitelská poptávka. Domácnosti se po období zvýšené inflace a rostoucích úrokových sazeb více zaměřují na tvorbu úspor než na utrácení. To vede k omezené dynamice spotřeby a následně i k umírněnému růstu. Zároveň mezi jednotlivými státy eurozóny přetrvávají značné rozdíly – zatímco například Německo bojuje s průmyslovou stagnací a relativně slabou domácí poptávkou, Francie a Itálie sice vykazují lepší výsledky, avšak růst je i tam stále relativně nízký. Zatímco Moody's očekává postupné zrychlování růstu díky měnové expanzi a stabilizaci cen, Goldman Sachs je skeptičtější a předpovídá slabší ekonomickou dynamiku, především kvůli hrozbě obchodních bariér ze strany USA a dlouhodobě vysokým cenám energií.

Výhled růstu a hlavní faktory

Podle analýzy Moody's se v roce 2025 a 2026 očekává mírný růst evropských ekonomik, který by měl postupně nabírat na síle zejména díky uvolňování měnové politiky a zvýšenému investičnímu apetitu. Eurozóna jako celek by podle současných projekcí mohla v roce 2024 růst jen kolem 0,7 %, zatímco v dalších dvou letech (roky 2025 a 2026) by se měla přiblížit k 1,2 % a 1,5 %. Hlavní roli zde sehraje především oživení domácí poptávky, jež by mělo být podpořeno růstem reálných mezd, klesající inflací a postupným snižováním úrokových sazeb. Vedle toho by se měly zlepšit také investiční podmínky, zejména ve státech, které zvládnou lépe využít případné strukturální reformy.

Goldman Sachs však předpokládá podstatně nižší růst pouze 0,8 % v roce 2025 a 1,0 % v roce 2026, což je pod tržním konsenzem. Jejich pesimističtější pohled je podložen především očekáváním negativního dopadu obchodních bariér (cel), slabým růstem v Německu a přísnější fiskální politikou v klíčových ekonomikách.

Strukturální rozdíly mezi jednotlivými zeměmi jsou výrazné. Zatímco Německo, největší ekonomika eurozóny, čelí průmyslové stagnaci a poklesu exportní konkurenceschopnosti, Španělsko zůstává v lepší kondici a podle Goldman Sachs by mělo dosáhnout růstu 2,0 % díky silnému sektoru služeb a investičním stimulům. Itálie a Francie by měly růst tempem 0,6 % a 0,7 %, přičemž italská ekonomika může těžit z fiskální disciplíny, zatímco Francie bude bojovat s plánovanými rozpočtovými škrty.

Tabulka 4 Makroekonomický výhled pro ekonomiky G-20, 2025-26F

G-20 Economies	Real GDP Growth ¹ Annual average, %				2024 Target ²	Inflation YoY, %			Unemployment Annual average, %		
	2023	'24F	'25F	'26F		'24F	'25F	'26F	'24F	'25F	'26F
G-20 AE	1.9	—	1.8	—	1.7	1.6					
US	2.9	▲	2.7	—	2.0	1.8	2.0%		2.8	2.2	2.2
Euro area	0.5	—	0.7	▼	1.2	1.5	2.0%			4.0	4.3
Japan	1.7	—	0.2	—	0.8	0.5	2.0%		2.7	2.1	1.8
Germany	-0.3	▼	-0.1	▼	0.7	1.2	--		2.5	2.2	1.9
UK	0.3	—	1.1	▲	1.8	1.7	2.0%		2.5	2.5	2.3
France	1.1	—	1.2	—	0.9	1.4	--		2.8	2.1	1.7
Italy	0.7	—	0.7	—	0.9	1.0	--		1.3	1.9	2.0
Canada	1.2	—	1.1	—	1.8	1.7	2.0% (+/-1.0%)		2.5	2.1	2.0
Australia	2.0	—	1.3	—	2.5	2.3	2.0% - 3.0%		3.1	2.6	2.5
Korea	1.4	—	2.3	—	2.1	2.0	2.0%		2.3	2.1	2.0
G-20 EM	4.8	—	4.3	—	3.9	3.8					
China	5.2	—	4.7	—	4.2	3.8	around 3%		0.5	1.5	1.3
India	7.7	—	7.2	—	6.6	6.5	4.0% (+/-2.0%)		4.8	4.6	4.5
Brazil	2.9	▲	3.0	—	2.2	2.5	3.0% (+/-1.5%)		4.5	3.7	3.3
Russia	3.6	▲	3.8	▲	1.5	1.2	4.0%		8.2	6.9	5.0
Mexico	3.2	—	1.5	—	1.3	2.0	3.0% (+/-1.0%)		4.7	4.2	2.0
Indonesia	5.0	—	5.0	—	5.0	5.0	2.5% (+/-1.0%)		2.3	2.5	2.5
Turkiye	5.1	—	3.2	▼	2.0	3.5	5.0% (+/-2.0%)		60.0	33.5	24.0
Saudi Arabia	-0.8	▼	1.7	▼	4.7	4.7	USD Peg ³		1.6	1.9	2.0
Argentina	-1.6	▲	-3.5	—	3.0	1.8	-- ⁴		235.0	80.0	30.0
South Africa	0.7	—	1.1	—	1.7	1.7	3.0% - 6.0%		4.8	4.5	4.4
All	3.0	—	2.8	—	2.6	2.5					

Growth forecast adjustment from the previous report
▲ Upward ≥ 0.25 pp — No adjustment ▼ Downward ≥ 0.25 pp

Zdroj: Moody's Global Macro Outlook 2025-26¹

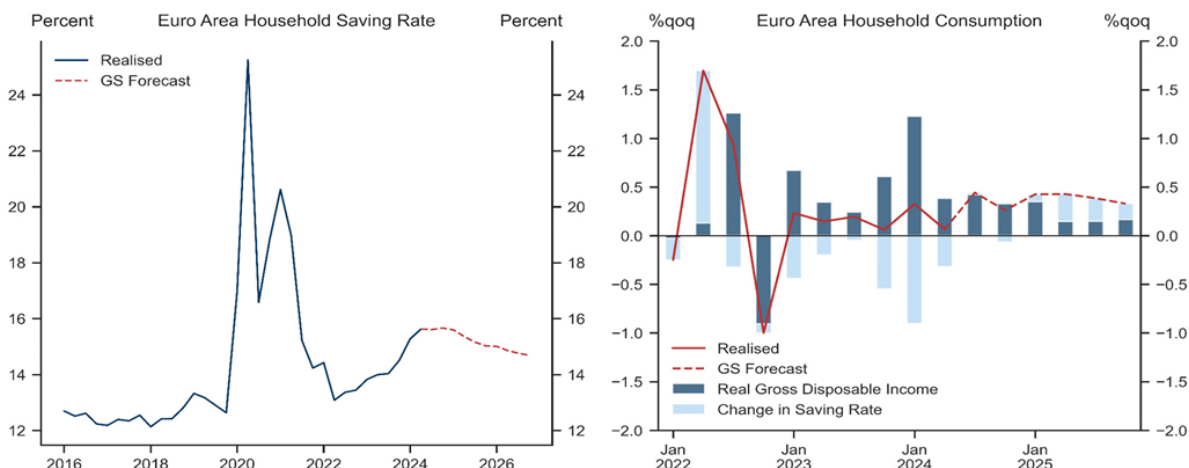
Spotřebitelská poptávka a mzdy

Jeden z klíčových faktorů ovlivňujících ekonomický růst bude vývoj spotřebitelské poptávky. Moody's očekává, že s klesající inflací a rostoucími reálnými mzdami se spotřeba domácností začne zotavovat. Goldman Sachs s tímto scénářem souhlasí, avšak upozorňuje, že vysoké úspory domácností nemusí být nutně převedeny do spotřeby, pokud zůstane důvěra spotřebitelů utlumená. Jejich odhad růstu spotřeby činí 1,6 % na Q4/Q4 bázi v roce 2025.

Co se týče mezd, obě analýzy očekávají, že po předchozím rychlém růstu se jejich dynamika začne zpomalovat. Goldman Sachs předpokládá, že růst mezd klesne ze současných 4,4 % na 3,2 % do konce roku 2025, což naznačuje stabilizaci pracovního trhu.

¹ Zdroj: Moody's Global Macro Outlook 2025-26

Graf 2 Predikce oživení poptávky


Zdroj: Goldman Sachs ²

Rizika a geopolitické faktory

Dle Moody's existují výrazná rizika, která by mohla oživení evropského hospodářství oslabit. Jedním z hlavních je dlouhotrvající konflikt na Ukrajině a rostoucí obavy z možného rozšíření konfliktu nebo omezení vnější podpory. Kromě toho mohou do evropského exportu negativně zasáhnout protekcionistické politiky velkých ekonomik, jako jsou USA či Čína, kde se předpokládá zavedení nových cel, ale i dalších exportních bariér (kvóty, důraz na lokální obsah aj.). V neposlední řadě k nejistotě přispívá též dění na Blízkém východě, jež může ovlivnit ceny energií, a tím pádem mít dopad na evropský průmysl.

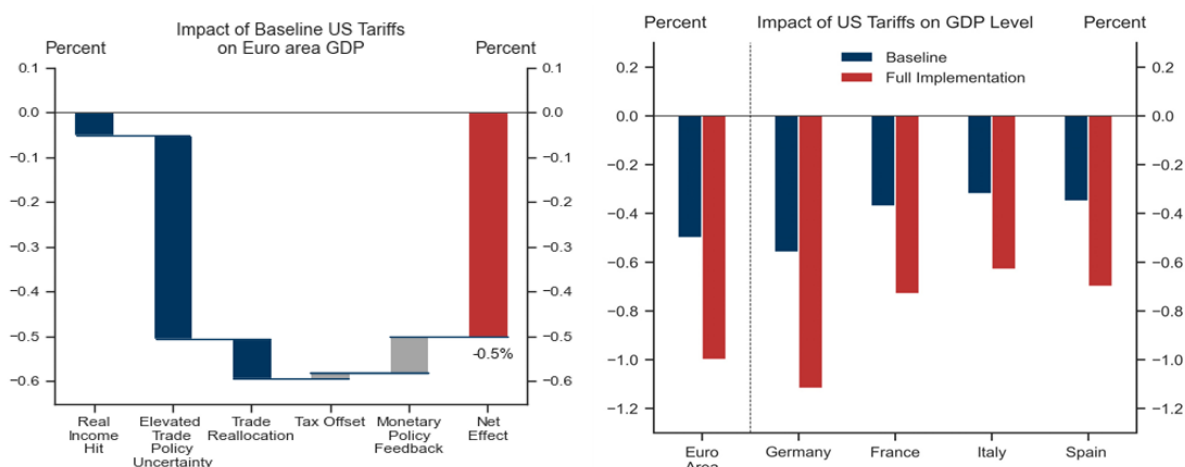
Sachs Goldman Sachs stejně jako Moody's upozorňuje, že prezident Donald Trump by mohl zavést nová cla na evropský export, přičemž největší hrozbou jsou cla na automobilový průmysl. Podle jejich odhadu by tyto bariéry mohly snížit růst eurozóny až o 0,5 %, přičemž největší dopad by měl být na Německo (-0,6 % HDP).

Dalším klíčovým rizikem jsou vysoké ceny energií, které i přes pokles od roku 2022 zůstávají v Evropě nadprůměrné ve srovnání s USA. Goldman Sachs varuje, že především Německo čelí dlouhodobé krizi konkurenceschopnosti v průmyslovém sektoru, a to nejen kvůli cenám energií, ale také kvůli rostoucí konkurenci z Číny.

² Zdroj: Goldman Sachs. (2025). Euro Area Outlook 2025: Under Pressure.

<https://www.goldmansachs.com/images/insights/2025-outlooks/Euro-Area-Outlook-2025-Under-Pressure.pdf>

Graf 3 Dopad cel na evropské HDP



Zdroj: Goldman Sachs ³

Měnová politika a úrokové sazby

Evropská centrální banka (ECB) již v reakci na slabou ekonomickou výkonnost a postupně klesající inflaci zahájila cyklus snižování sazeb. Je pravděpodobné, že uvolňování měnové politiky se během roku 2025 ještě urychlí, aby podpořilo spotřebu a investice. Podle odhadů personálu ECB by depozitní sazba mezi 2,0–2,25 % mohla představovat neutrální úroveň, ke které se bude politika snažit dostat zhruba do poloviny roku 2025. Pokud se však ekonomická situace výrazně zhorší, může ECB přikročit k ještě agresivnějšímu snižování. Podobný trend lze očekávat i ve Spojeném království, kde Bank of England rovněž reaguje na slábnoucí růst a snaží se svými kroky stimulovat spotřebitelskou poptávku.

Goldman Sachs však předpokládá agresivnější přístup a odhaduje, že ECB sníží sazby až na 1,75 % do července 2025, přičemž první 25bp pokles by mohl nastat již v prvním čtvrtletí.

Tento uvolněný přístup měnové politiky by měl přispět k podpoře úvěrové aktivity a investic, ačkoli Goldman Sachs upozorňuje, že samotné snižování sazeb nemusí stačit k vyrovnaní negativních vlivů obchodní nejistoty a fiskální konsolidace.

Fiskální politika v klíčových zemích

Zatímco měnová politika bude uvolněná, fiskální politika v eurozóně zůstává spíše restriktivní.

- Německo se drží přísné fiskální disciplíny a ústavní dluhová brzda omezuje prostor pro stimulaci ekonomiky. Goldman Sachs zde očekává velmi nízký růst pouze 0,3 % v roce 2025.
- Francie plánuje snížit deficit na 5 % HDP, což však podle Goldman Sachs nemusí být dosaženo. Předpokládají, že skutečný deficit bude 5,4 %, což může vést k dalším fiskálním úsporám.
- Itálie se zavázala ke konsolidaci veřejných financí, ale pravděpodobně bude postupovat pomaleji, než vláda slíbila. Přesto by její fiskální politika měla zůstat relativně stabilní.
- Španělsko čelí vyššímu deficitu kvůli přírodní katastrofě (povodně ve Valencii), avšak jeho dluhová zátěž klesá, což zajišťuje relativně pozitivní výhled.

³ Zdroj: Goldman Sachs. (2025). Euro Area Outlook 2025: Under Pressure.

<https://www.goldmansachs.com/images/insights/2025-outlooks/Euro-Area-Outlook-2025-Under-Pressure.pdf>

Hlavní slabiny a možnosti oživení

Zásadní výzvou pro oživení v Evropě je nadbytek úspor domácností, který vznikl v důsledku pandemie a následné nejistoty. Tyto prostředky však mohou zůstat „neutracené“, pokud spotřebitelská důvěra zůstane utlumená. Klíčovou roli hraje také energetický sektor – ačkoli ceny energií pomalu klesají z dříve extrémně vysokých úrovní, pro evropské společnosti jsou nadále relativně vysoké ve srovnání se světovou konkurencí. Dalším faktorem jsou strukturální reformy, které by mohly některým zemím pomoci zvýšit produktivitu a konkurenceschopnost, ale jejich reálný efekt se projeví jen za předpokladu dlouhodobé politické stability a řádné implementace.

I když se krátkodobé ekonomické vyhlídky zlepšují, dlouhodobé vyhlídky Evropy zůstávají problematické. Goldman Sachs upozorňuje na tři klíčové strukturální problémy, které budou v následujících letech bránit rychlejšímu růstu:

1. **Stárnutí populace** – Evropská pracovní síla se postupně zmenšuje, což zpomaluje potenciální ekonomický růst. Goldman Sachs odhaduje, že potenciální růst eurozóny se do roku 2030 sníží na 0,8 % ročně.
2. **Nízká produktivita** – Evropská ekonomika dlouhodobě zaostává za USA a Čínou, zejména v technologicky vyspělých sektorech. Pro zlepšení produktivity by bylo nutné výrazné zvýšení investic do inovací a průmyslových odvětví s vyšší přidanou hodnotou.
3. **Konkurence z Číny** – Čínské společnosti získávají stále větší podíl na evropských trzích, a to nejen v levnějších výrobcích, ale i v sektorech s vyšší technologickou složitostí, jako jsou automobily a obnovitelné zdroje energie.

Shrnutí a závěr

Evropská ekonomika má před sebou perspektivu mírného, ale stabilního růstu v letech 2025 a 2026, taženého především uvolňující se měnovou politikou a postupným posilováním domácí poptávky. Navzdory pozitivním signálům zůstává region zranitelný vůči geopolitickým rizikům, protekcionistickým tendencím a přetrvávající slabé důvěře spotřebitelů, již dále umocňuje pokračující válka na Ukrajině. Celkově se však předpokládá, že kombinace klesajících sazeb, stabilnějších cen komodit a rostoucích reálných mezd vytvoří pro Evropu podmínky k postupnému oživení, i když dynamika růstu bude pravděpodobně nižší než v USA a některých dalších vyspělých ekonomikách.⁴

Podle analýzy Goldman Sachs se Evropská ekonomika se může v roce 2025 vyvíjet několika směry.

Tabulka 5 Směry vývoje ekonomiky

<i>Scénář (pravděpodobnost)</i>	<i>Fiskální politika</i>	<i>Monetární politika (ECB)</i>	<i>Obchodní politika USA</i>	<i>Růst eurozóny 2025</i>	<i>Růst eurozóny 2026</i>
Optimistický (20 %)	Mírné uvolnění	Agresivní snížení sazeb	Mírná, méně přísná, než očekáváno	1,50 %	1,80 %
Základní (50 %)	Přísná	Postupné snížování sazeb	Mířené celní bariéry na evropský průmysl	0,80 %	1,00 %
Pesimistický (30 %)	Přísná	Žádné nebo minimální snížení sazeb	Široká cla, oslabení exportních ekonomik	0,30 %	Recese možná

Zdroj: Goldman Sachs

⁴ Zdroj: Moody's Global Macro Outlook 2025-26

Celkově tedy výhled Evropy pro roky 2025–2026 zůstává křehký, ačkoli mírné oživení je stále pravděpodobné.

3.3.1.2 Makroekonomická predikce pro ČR ministerstva financí

Následující text je převzat z Makroekonomické predikce – listopad 2024 ministerstva financí ČR.⁵

Globální hospodářský růst je nadále limitován restriktivní měnovou politikou a zvýšenou geopolitickou nestabilitou. Mezinárodní obchod brzdí logistické problémy dané probíhajícími ozbrojenými konflikty a s tím spojené prodloužení dodavatelských lhůt. Světová ekonomika by tak v letošním roce měla zpomalit. Růstovou dynamiku brzdí rovněž přetrvávající problémy čínského realitního sektoru a nízká spotřebitelská důvěra. Právě slabá domácí poptávka Číny negativně dopadá na exportně orientované evropské ekonomiky. Hospodářský růst v eurozóně zůstane i přes mírné oživení v příštím roce nevýrazný.

Česká ekonomika v roce 2023 stagnovala. Hrubý domácí produkt klesl o 0,1 %, letos však podle predikce vzroste o 1,1 % a v roce 2025 o 2,5 %. Meziroční inflace by se kromě závěru letošního roku měla pohybovat poblíž 2 %. Díky přetrvávající silné poptávce po práci a poklesu inflace porostou reálné mzdy.

Podle předběžného odhadu Českého statistického úřadu se reálný hrubý domácí produkt ČR, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, ve 3. čtvrtletí 2024 zvýšil mezičtvrtletně o 0,3 % a meziročně o 1,3 %. Ve 2. čtvrtletí 2024, pro které jsou k dispozici detailní údaje o struktuře růstu, HDP meziročně (bez očištění) vzrostl o 0,9 %.

V roce 2024 by se HDP mohl zvýšit o 1,1 %, hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností. Ekonomiku by mělo významně podpořit také saldo zahraničního obchodu, a to především v souvislosti s oslabením dynamiky dovozně náročné investiční poptávky a očekávaným vývojem zásob. V roce 2025 by česká ekonomika díky posílení spotřeby i investic a příznivějšímu hospodářskému vývoji v zahraničí mohla vzrůst o 2,5 %, robustnější oživení domácí poptávky však zároveň podpoří dovoz.

Meziroční inflace se na počátku letošního roku po třech letech dostala do blízkosti 2% inflačního cíle České národní banky a v tolerančním pásmu by se kromě samého závěru letošního roku měla pohybovat po celý horizont predikce. Proinflační zahraniční nabídkové faktory výrazně oslabily a domácí poptávkové tlaky jsou dále tlumeny zvýšenými měnově politickými sazbami, k čemuž letos navíc přispívá restriktivní působení fiskálního konsolidačního balíčku. Průměrná míra inflace by tak letos mohla klesnout na 2,4 % a v roce 2025 dále na 2,3 %.

Na trhu práce se nadále projevují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků. Navzdory slabé hospodářské dynamice by se tak míra nezaměstnanosti v roce 2024 mohla udržet na 2,6 %, v příštím roce by pak díky růstu ekonomiky mohla nepatrně klesnout na 2,5 %. Přetrvávající nerovnováhy na trhu práce nedovolí výraznější zpomalení růstu nominálních mezd. Výdělky po dvou letech poklesu porostou i v reálném vyjádření.

Běžný účet platební bilance skončil ve 2. čtvrtletí 2024 přebytkem ve výši 1,4 % HDP. Za výrazným meziročním zlepšením bilance vnější rovnováhy stojí především zvýšení přebytku bilance zboží, k němuž přispěl růst výroby motorových vozidel, nižší objem dovážených energetických komodit a slabší domácí investiční aktivita. V rámci prvotních důchodů se pak snížil odliv důchodů z investic

⁵ Zdroj: Ministerstvo financí České republiky. (2024, 06. listopadu). Makroekonomická predikce – listopad 2024. <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-listopad-2024-57608>

(především ve formě dividend). Tyto faktory by přitom měly být směrodatné i ve zbytku letošního roku. Očekáváme proto, že běžný účet platební bilance letos dosáhne přebytku 1,4 % HDP a v roce 2025 bude vlivem oživení domácí poptávky vyrovnaný.

Hospodaření sektoru vládních institucí by mělo v roce 2024 i navzdory navýšeným výdajům na obranu, vyšším důchodům či nákladům na odstraňování povodňových škod skončit s mezeročně o 1 p. b. nižším deficitem. Očekávaný schodek 2,8 % HDP snižuje konsolidační balíček, ukončená opatření související s energetickou krizí i ekonomické oživení. V příštím roce by pak mělo dojít k další konsolidaci veřejných financí a snížení deficitu na 2,3 % HDP. Zadlužení sektoru vládních institucí by při nižší dynamice nominálního HDP mělo v letošním roce dosáhnout 43,9 % HDP a dále vzrůst na 44,8 % HDP v roce 2025.

Rizika predikce považujeme v úhrnu za vychýlená směrem dolů. Hospodářskou aktivitu v některých odvětvích ekonomiky může utlumit obnovení problémů v dodavatelských řetězcích, např. v souvislosti se situací na Středním východě. Kromě negativního dopadu na ekonomický výkon by problémy na straně nabídky vytvářely dodatečné inflační tlaky. Ty by mohly být vyvolány také nárůstem cen energetických komodit v případě eskalace geopolitického napětí, popř. zaváděním či zvyšováním cel nebo jiných překážek v zahraničním obchodě. Vzhledem k významnému obchodnímu propojení české a německé ekonomiky považujeme za negativní riziko predikce též strukturální problémy a slabý hospodářský růst Německa. Pro českou ekonomiku je rizikem rovněž perzistence růstu cen ve službách a úroveň inflačních očekávání. Ekonomický růst podporuje zapojení uprchlíků z Ukrajiny na trhu práce, plné využití jejich lidského kapitálu by pak mohlo posílit produktivitu práce.

Tabulka 6 Predikce makroekonomických ukazatelů ČR

Přehled hlavních ukazatelů										
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2024	2025
							Aktuální predikce		Minulá predikce	
Nominální hrubý domácí produkt	<i>mld. Kč, b.c.</i>	5 889	5 828	6 308	7 050	7 619	7 988	8 410	7 960	8 393
	<i>růst v %, b.c.</i>	7,5	-1,0	8,2	11,8	8,1	4,8	5,3	4,5	5,4
Reálný hrubý domácí produkt	<i>růst v %, s.c.</i>	3,6	-5,3	4,0	2,8	-0,1	1,1	2,5	1,1	2,7
Spotřeba domácností	<i>růst v %, s.c.</i>	3,1	-6,4	4,2	0,5	-2,8	1,9	3,7	2,1	3,9
Spotřeba vládních institucí	<i>růst v %, s.c.</i>	2,6	4,1	1,5	0,4	3,5	3,7	1,8	2,3	2,2
Tvorba hrubého fixního kapitálu	<i>růst v %, s.c.</i>	7,5	-4,8	6,7	6,3	2,5	0,9	3,6	-0,5	3,6
Příspěvek čistých vývozu k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	0,1	-0,6	-2,8	-0,3	2,6	0,9	-1,3	1,0	-1,3
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	-0,4	-1,2	2,8	1,2	-2,7	-1,6	0,7	-1,2	0,8
Deflátor HDP	<i>růst v %</i>	3,8	4,5	4,0	8,7	8,2	3,7	2,7	3,4	2,7
Míra inflace spotřebitelských cen	<i>průměr v %</i>	2,8	3,2	3,8	15,1	10,7	2,4	2,3	2,4	2,3
Zaměstnanost (národní účty)	<i>růst v %</i>	-0,1	-2,3	1,0	1,0	1,0	0,3	0,2	0,3	0,2
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	<i>průměr v %</i>	2,0	2,6	2,8	2,2	2,6	2,6	2,5	2,8	2,7
Objem mezd a platů (dom. koncept)	<i>růst v %, b.c.</i>	7,9	0,4	7,2	9,1	7,7	6,2	6,3	7,1	6,4
Saldo běžného účtu	<i>% HDP</i>	0,3	1,8	-2,1	-4,7	0,3	1,4	0,0	1,6	0,1
Saldo sektoru vládních institucí	<i>% HDP</i>	0,3	-5,6	-5,0	-3,1	-3,8	-2,8	-2,3	-2,5	.
Dlůh sektoru vládních institucí	<i>% HDP</i>	29,6	36,9	40,7	42,5	42,4	43,9	44,8	43,7	.
Předpoklady:										
Měnový kurz CZK/EUR		25,7	26,4	25,6	24,6	24,0	25,1	24,9	25,1	24,9
Dlouhodobé úrokové sazby	<i>% p.a.</i>	1,5	1,1	1,9	4,3	4,4	3,9	3,5	3,9	3,6
Ropa Brent	<i>USD/barel</i>	64	42	71	101	82	81	72	82	75
HDP eurozóny	<i>růst v %, s.c.</i>	1,6	-6,2	6,3	3,6	0,5	0,8	1,2	0,8	1,3

Zdroj: MF ČR ⁶

⁶ Zdroj: Ministerstvo financí České republiky. (2024, 06. listopadu). Makroekonomická predikce – listopad 2024. <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-listopad-2024-57608>

Rating České republiky

Agentura Fitch v průběhu roku 2024 potvrdila České republice dlouhodobý rating na úrovni **„AA-“** se **stabilním výhledem**. Hlavními důvody jsou důsledné makroekonomické řízení, silné instituce (podpořené členstvím v EU) a návrat k přebytkům v obchodní bilanci. Agentura sice snížila odhad růstu HDP na rok 2024 na 0,9 %, ale očekává následné oživení na průměrných 2,4 % v letech 2025–2026 díky silnější soukromé spotřebě a oživení investic. Inflace se blíží 2% cíli, Česká národní banka proto postupně snižuje sazby, které by mohly do konce roku 2025 klesnout na 3,5 %. Konsolidační opatření by měla přispět ke zlepšování rozpočtového salda (pokles deficitu na 2,5 % HDP v roce 2024 a 2,2 % v roce 2025) a k udržení dluhu pod úrovní 50 % HDP. Bankovní sektor je podle Fitch stabilní a dobře kapitalizovaný. Mezi hlavní rizika patří možné oslabení růstového potenciálu (kvůli malé velikosti ekonomiky a nižšímu HDP na obyvatele oproti srovnatelným zemím) a případné uvolnění fiskální politiky, které by zvýšilo zadlužení.⁷

Agentura Moody's v průběhu roku 2024 potvrdila České republice **stávající rating Aa3 se stabilním výhledem**. Zpráva zdůrazňuje silný hospodářský růst, konkurenceschopnost a vysokou kvalitu institucí, které vyvažují fiskální rizika spojená především se stárnutím populace. Stabilní výhled je podpořen úspěšnou diverzifikací dodávek plynu, strukturálně nižší poptávkou po energiích i současnou fiskální konsolidací, která by měla udržet dluh na současné úrovni. K zvýšení ratingu by mohly vést hlubší fiskální reformy a další posun ekonomiky k produkci s vyšší přidanou hodnotou. Naopak rizikem pro případné snížení ratingu je slabší fiskální konsolidace, případně výrazné geopolitické zhoršení konfliktu na Ukrajině.⁸

Tabulka 7 Rating ČR

Rating České republiky pro dlouhodobé závazky v domácí měně:			
Ratingová agentura	Ocenění (Rating)	Výhled	Vyžádaný/nevyžádaný
Moody's	Aa3	Stabilní	Vyžádaný
S&P Global Ratings	AA	Stabilní	Nevyžádaný
Fitch Ratings	AA-	Stabilní	Vyžádaný
JCR	AA	Stabilní	Nevyžádaný
R&I	AA-	Stabilní	Nevyžádaný
Scope Ratings	AA-	Stabilní	Nevyžádaný

Zdroj: MF ČR⁹

⁷ Zdroj: Fitch Ratings.. Czech Republic Fitch Ratings. Retrieved from <https://www.fitchratings.com/entity/czech-republic-80442222>

⁸ Zdroj: Ministerstvo financí České republiky. (2025, 30. června). Rating. Základní informace – Řízení státního dluhu. <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/rizeni-statniho-dluhu/zakladni-informace/rating>

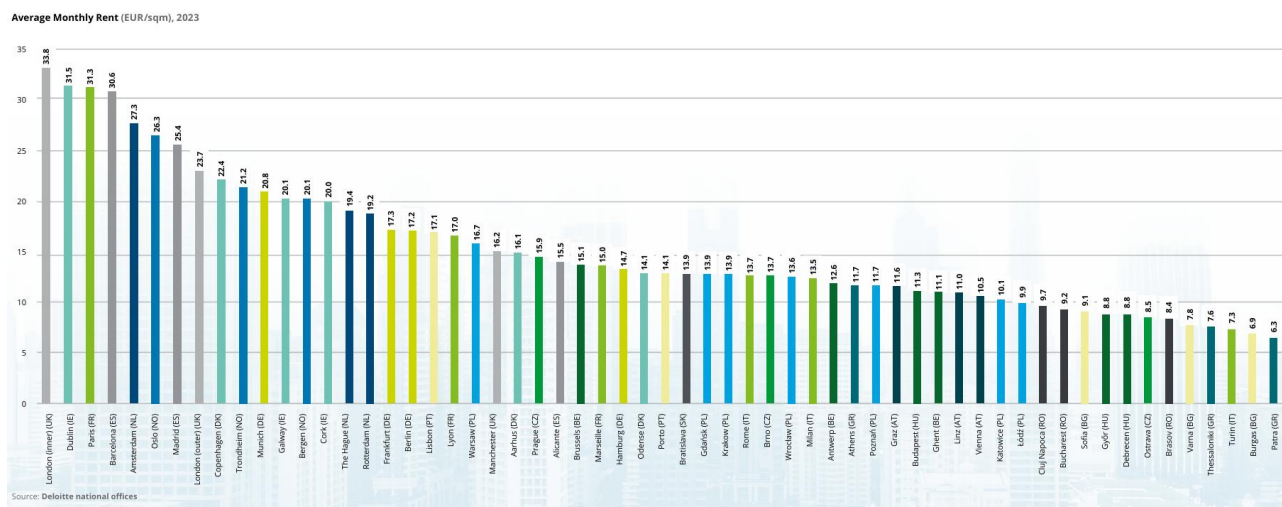
⁹ Zdroj: Ministerstvo financí České republiky. (2025, 30. června). Rating. Základní informace – Řízení státního dluhu. <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/rizeni-statniho-dluhu/zakladni-informace/rating>

3.3.2 Odvětvová analýza & analýza trhu

Trh s nemovitostmi v Evropě

Evropský rezidenční trh se v roce 2024 posunul do fáze postupné stabilizace: dle Eurostatu ve 4Q 2024 vzrostly ceny bytů v EU meziročně o 4,9 %, zatímco nájemné o 3,2 %. Oproti 3Q 2024 tak šly obě veličiny nahoru o 0,8 % a 0,6 %. V dlouhém řezu 2010–4Q 2024 se ceny bytů zvýšily o 55,4 % a nájemy o 26,7 %, což potvrzuje přetrvávající tlak na dostupnost vlastnického bydlení a souběžné posilování nájemního segmentu.¹⁰

Graf 4 Ceny nájmu EUR/m² v Evropě



Zdroj: Deloitte. (2024). Property Index: Overview of European Residential Markets (13th ed.).

Makro pozadí zůstává umírněně příznivé: po energetickém šoku a zpomalení v roce 2023 eurozóna v 1Q 2024 obnovila růst (ECB současně zahájila cyklus snižování sazeb z vyšších úrovní), přičemž právě vyšší úroky a zhoršená dostupnost hypoték byly v letech 2022–2023 hlavními brzdami poptávky. Korelace růstu HDP a cen bydlení je v EU „pozitivní a velmi vysoká“, a tedy i postupné snižování sazeb může ceny realit v dalších čtvrtletích podporovat – byť ne k předkrizovým úrovním. Nabídková strana přitom zeslábla. Intenzita bytové výstavby (dokončené byty na 1 000 obyvatel) v roce 2023 klesala ve více zemích, výrazné poklesy vykázaly např. Francie (–22,6 %) a Německo (–12,5 %); současně platí, že Francie dlouhodobě patří v absolutních počtech dokončených bytů k evropským lídrům. V roce 2024 se napříč zeměmi tempo nových zahajovaných bytů dále rozcházelo – část trhů zpomalila, jiné (např. Irsko) zaznamenaly silný comeback v zahajované výstavbě díky dočasným stimulům. V součtu to potvrzuje strukturální mezeru nabídky ve velkých metropolích. Cenová mapa EU zůstává vysoce heterogenní. Podle srovnání transakčních/nabídkových cen nových bytů se nejvyšší úrovně pohybují v západní Evropě a Izraeli (2023: Izrael ~5 439 EUR/m², 2024/2025: mezi nejdražšími Lucembursko, Rakousko, UK, Portugalsko), zatímco střední a jihovýchodní Evropa vykazuje nižší, ale často dynamičtější tempo růstu. V České republice se jedná o nabídkové ceny k 2023 ~4,112 EUR/m². Z měst si dlouhodobě drží nejvyšší cenové hladiny Paříž a Tel Aviv.¹¹

Na dostupnost bydlení dopadla kombinace cen, růstu nájmu a sazeb: napříč Evropou se zvýšil podíl domácností směřujících do nájmu. V EU 31 % obyvatel žije v nájemním bydlení (69 % vlastní), přičemž podíl nájemníků je vyšší ve velkých městech; současně domácnosti v EU v roce 2023 vynakládaly na

¹⁰ Zdroj: Eurostat. (2025, April 8). House prices and rents went up in Q4 2024.

¹¹ Zdroj: Deloitte. (2024). Property Index: Overview of European Residential Markets (13th ed.).

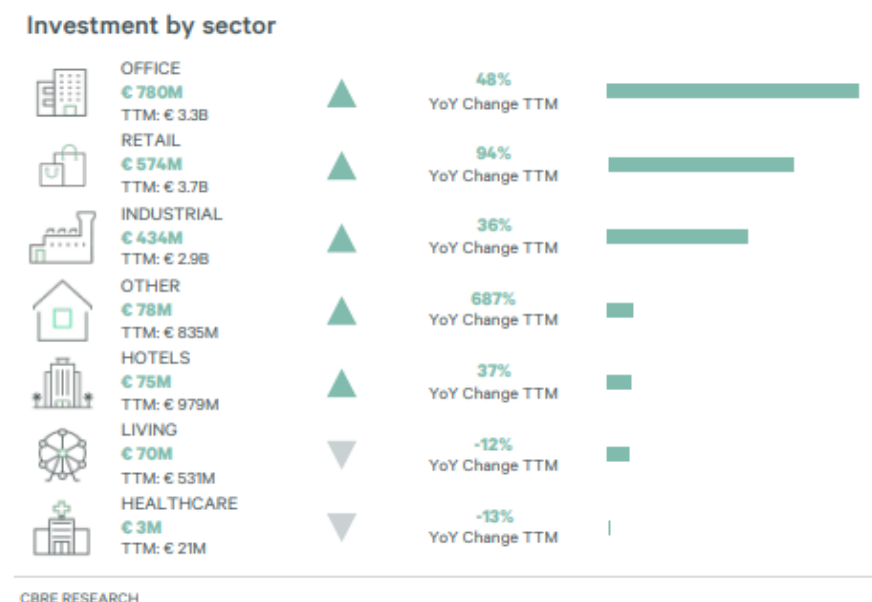
bydlení v průměru 19,7 % disponibilního příjmu. Dlouhodobě vzrostly v letech 2010–2023 ceny bytů o 48 %, nájem o 22 % a stavební výrobní ceny o 52 %. To zhoršilo dostupnost zejména v metropolích.¹²

Z pohledu financování dosahují na hypotéčních trzích průměrné sazby v Evropě v roce 2025 4,36 %, s výraznými rozdíly mezi zeměmi. Česko i přes pokles zůstává ve skupině s vyšší sazbou okolo 5,07 %. Vyšší sazby a pomalé povolování výstavby udržují převis poptávky v ekonomických centrech a tlačí na ceny nových i starších bytů. I to má vliv na dostupnost vlastního bydlení v porovnání napříč zeměmi v Evropě, znázorněnou v grafu níže.

Kancelářské nemovitosti („Office“) v současnosti představují nejvýznamnější segment realitního investičního trhu ve střední a východní Evropě (CEE). Za posledních dvanáct měsíců (TTM – Trailing Twelve Months) dosáhl objem investic do tohoto segmentu přibližně 3,3 mld. EUR, což odpovídá zhruba 39 % celkového investičního objemu v regionu. Meziroční nárůst investic v režimu TTM činil přibližně 48 %, přičemž hlavním tahounem byly větší transakce realizované zejména v klíčových metropolitních lokalitách, jako jsou Praha a Varšava. Tento vývoj potvrzuje obnovený zájem investorů o kvalitní kancelářská aktiva, a to i v prostředí přetrvávající opatrnosti a omezeného počtu velmi velkých transakcí.

Z regionálního pohledu patří Česká republika mezi neaktivnější kancelářské trhy v CEE, když za sledované období vykázala investiční objem přibližně 341 mil. EUR, resp. 3,3 mld. EUR v režimu TTM, přičemž kancelářské nemovitosti tvořily podstatnou část tohoto objemu. Kancelářský segment spolu s průmyslovými a logistickými nemovitostmi dlouhodobě tvoří hlavní osu investiční aktivity v regionu, s celkovým podílem přibližně 56 %, přičemž kanceláře vykazují relativně vyšší stabilitu investičních toků a rychlejší obnovení aktivity ve srovnání s rezidenčním a hotelovým segmentem. Tento vývoj podporuje pozici kancelářských nemovitostí jako referenční třídy aktiv pro institucionální investory v rámci regionálního realitního trhu.¹³

Graf 5 Vývoj investic v oblasti Real Estate ve střední a východní Evropě (CEE) dle sektorů

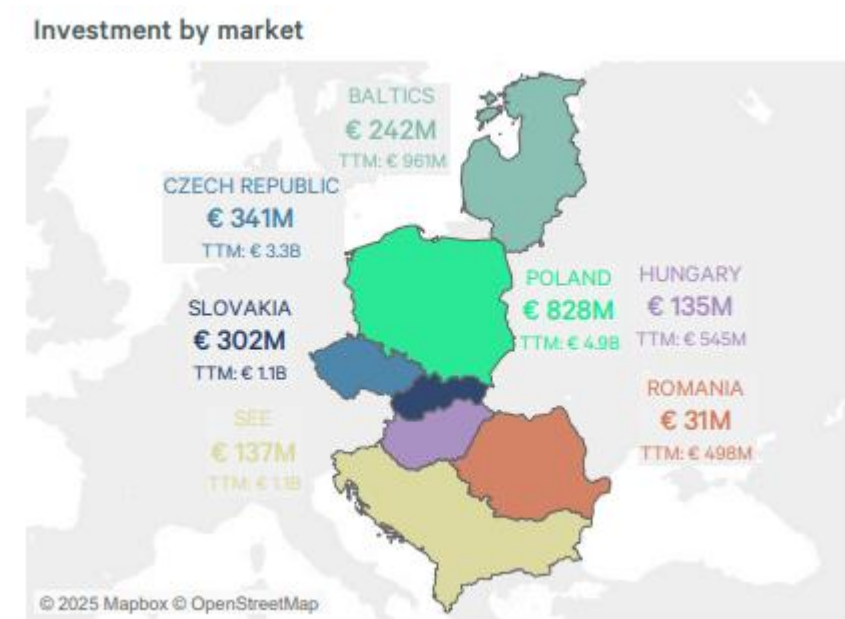


Zdroj: CEE Real Estate Investment Volumes Q3 2025

¹² Zdroj: Eurostat. (2024). Housing in Europe – 2024 edition.

¹³ Zdroj: https://mktgdocs.cbre.com/2299/f7fe4395-942f-4059-9b1d-fed33791bb89-911857791/CEE_Investment_Market_Figures_.pdf

Graf 6 Vývoj investic v oblasti Real Estate ve střední a východní Evropě (CEE) dle regionů



Zdroj: CEE Real Estate Investment Volumes Q3 2025

V roce 2023 se na trhu projeví důsledky měnové restrikce – vysoké úrokové sazby vedly ke snížení investiční aktivity do nemovitostí, ale současně posílily segment nájemního bydlení, který se stal pro mnohé domácnosti jedinou reálnou alternativou k vlastnictví. Nájemní trh se tak stabilizoval jako dlouhodobě výnosový a defenzivní segment, a to i v době poklesu kupní síly a investiční aktivity.

Trh nemovitostí zároveň reaguje na zvyšující se nároky na energetickou efektivitu a udržitelnost, což bude v nadcházejících letech zásadní při hodnocení atraktivity majetku pro nájemce i investory. V oblasti menších komerčních portfolií, kde není správa centralizovaná, se očekává tlak na zavádění prvků ESG a s tím související technické úpravy nemovitostí.

Z investičního pohledu zůstává nemovitostí segment vyhledávaný pro svou schopnost generovat předvídatelné cash flow s nízkou volatilitou, zejména pokud jsou nájemní vztahy zakotveny smluvně na víceleté období. Investoři vnímají tyto subjekty jako vhodný nástroj diverzifikace v prostředí nejistých kapitálových trhů a zpomaleného developerského sektoru.

3.3.3 Finanční analýza hlavních finančních ukazatelů

Finanční analýza představuje nástroj hodnocení finančního zdraví společnosti prostřednictvím ekonomických údajů čerpaných z účetních výkazů, účetnictví a manažerských dat oceňované Společnosti. Její předností je univerzální použitelnost napříč různými typy a velikostmi společností (pokud jsou dostupná relevantní data) a srovnatelnost výsledků napříč jednotlivými subjekty i odvětvími.

Výstupem jsou soubory finančních a výkonových ukazatelů, které poskytují obraz o ekonomické situaci a výkonnosti společnosti. Klíčová je však jejich interpretace s ohledem na předmět činnosti, právní formu a další individuální charakteristiky zkoumaného subjektu. Součástí závěrů finanční analýzy je rovněž posouzení předpokladu tzv. *going concern*, tedy schopnosti společnosti nadále pokračovat ve své činnosti, což představuje klíčové východisko pro ocenění.

Vzhledem k charakteru společnosti ROUČKA – SLATINA a.s., která primárně slouží jako holdingová entita spravující majetkové podíly ve svých dceřiných společnostech, není detailní finanční analýza

hlavních finančních ukazatelů nezbytná. Společnost de facto neprovádí významnou operativní činnost, což je jasné patrné z její rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Stěžejní část jejího majetku tvoří dlouhodobý finanční majetek, konkrétně podíly v dceřiných společnostech.

3.3.3.1 Analýza doplňujících finančních ukazatelů

Bonitní a bankrotní modely

Mezi používané metody finanční analýzy patří i bankrotní a bonitní modely. Ty indikují jedním číslem finanční stav společnosti nebo případné problémy. Modelů je celá řada. Pro finanční analýzu byl využit model pro český trh **Index IN05**. Tento index sestavený na základě souboru 100 českých společností odráží zvláštnosti českých účetních výkazů a ekonomické situace v ČR.

Tabulka 8 Škála modelu IN 05

Hodnota IN	Popis
IN > 1,6	Dobrá finanční situace firmy
0,9 < IN ≤ 1,6	Šedá zóna s neurčitými výsledky
IN < 0,9	Firma ohrožena finančním bankrotem

Zdroj: Vlastní zpracování

Hodnota indexu IN05 byla v jednotlivých letech vypočtena jako vážený součet pěti dílčích ukazatelů, tedy poměru aktiv k cizím zdrojům, schopnosti hradit úroky z provozního zisku, rentability aktiv, obratu aktiv a poměru oběžných aktiv ke krátkodobým závazkům, přičemž každý ukazatel byl vynásoben odpovídající vahou a výsledek vyjadřuje syntetický ukazatel finanční kondice společnosti podle metodiky přizpůsobené českému prostředí. Finální výše indikátoru se kalkuluje na základě následujících hodnot jednotlivých ukazatelů.

Dalším využívaným modelem je tzv. Kralicekuv Quick test. Při konstrukci Kralicekova Quick testu byly použity ukazatelé, které nesmějí podléhat rušivým vlivům a navíc musí vyčerpávajícím způsobem reprezentovat celý informační potenciál rozvahy a výkazu zisku a ztrát. Proto je z každé ze čtyř základních oblastí byl zvolen jeden ukazatel tak, aby byla zabezpečena vyvážená analýza jak finanční stability, tak i výnosové situace společnosti. Výsledek testu je jako ve škole. Výpovědní hodnota bankrotních modelů obecně je vždy limitující, jelikož není možné počítat s univerzálním charakteristikou společností. Slouží tak pro doplnění finanční analýzy.

Tabulka 9 Vyhodnocení bonitních modelů

Bankrotní a bonitní modely	jednotka	2020	2021	2022	2023	2024	09/2025
IN 05	x	1,53	1,16	1,94	1,98	1,83	2,78
Kralicekuv quicktest	x	2	3	3	2	2	3

Zdroj: Vlastní výpočet

Výsledky bonitních a bankrotních modelů potvrzují především kapitálovou sílu a nízké zadlužení Společnosti, nikoli její provozní výkonnost. Index IN05 se v letech 2020 (1,53) a 2021 (1,16) pohyboval v „šedé zóně“ (0,9–1,6), zatímco od roku 2022 (1,94) již vychází v pásmu dobré finanční situace (IN > 1,6) a tuto úroveň si udržel i v následujících letech. Hodnota IN05 je tažena zejména komponentami reflektujícími finanční stabilitu a likviditu. Mimořádně vysoký poměr A/CZ odpovídá marginálním cizím zdrojům, a ukazatel OA/(KZ+KBÚ) dosahuje pozitivních hodnot. Naopak složky navázané na provozní výkonnost vycházejí prakticky nulové, což je u holdingové entity s vysokou bilanční sumou v podílech a nízkým provozním obratem metodicky očekávatelné, ale současně to omezuje interpretaci IN05 ukazatele.

Kralicekuv Quick test vychází v souhrnném hodnocení mezi 2 až 3, tedy jako celkově dobrý až průměrný profil. Pozitivně se dlouhodobě promítá kvóta vlastního kapitálu 0,97–1,00 a po roce 2021 také doba splácení dluhu, což koresponduje se snižováním dluhového zatížení a velmi nízkým věřitelským rizikem. Slabším místem je rentabilita celkového kapitálu a kolísání CF z podnikového výkonu, kde 09/2025 vychází na známka 5 a zhoršuje tak celkové hodnocení. I zde však platí, že mezitímní období a holdingový charakter s nízkou provozní aktivitou činí tyto syntetické modely spíše doplňkovým podpůrným testem než rozhodujícím závěrem o kondici společnosti.

3.3.4 Závěry finanční analýzy

Na základě provedené finanční analýzy za období 2020–09/2025 lze uzavřít, že ROUČKA – SLATINA a.s. vykazuje typický holdingový profil s dominantním zastoupením dlouhodobého finančního majetku (podíly v ovládaných osobách), velmi konzervativní kapitálovou strukturou a pouze omezenou provozní činností, přičemž výsledky hospodaření jsou citlivé na časování výnosů a jednorázové položky a mezitímní ztráta k 09/2025 sama o sobě nepředstavuje důkaz strukturální finanční tísně. Bilanční stabilita je vysoká, cizí zdroje na jsou k datu ocenění pod úrovní 1 % bilanční sumy, čistý pracovní kapitál je převážně kladný a věřitelské riziko je nízké, což podporují i modely IN05 a Kralicekuv Quick test, které u tohoto typu společnosti primárně odrážejí kapitálovou sílu, nikoliv provozní výkonnost. Z těchto důvodů znalec na úrovni mateřské společnosti předpokládá pokračování činnosti going concern potvrzuje, současně však zdůrazňuje, že u holdingové entity je předpoklad going concern fakticky odvozen zejména od udržitelnosti hodnoty a výnosové schopnosti dceřiných společností a jejich schopnosti generovat a případně distribuovat peněžní toky.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

Na základě provedené analýzy účetních výkazů, majetkové struktury a povahy činnosti bylo zjištěno, že Společnost vykazuje omezený výnosový potenciál a současně drží významný objem dlouhodobého finančního majetku, který představuje klíčový zdroj její ekonomické hodnoty. Znalec proto považuje hlavní těžiště hodnoty Společnosti za koncentrované v majetkovém základu, nikoliv v kontinuálně generovaných provozních peněžních tocích. Z uvedených důvodů je pro stanovení hodnoty vhodnější majetkový (substanční) přístup, který reflektuje strukturu aktiv, výši závazků a majetkové uspořádání odpovídající charakteru Společnosti.

4.1.1 Použitý způsob ocenění

S ohledem na charakter společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. a závěry finanční analýzy znalec pro stanovení hodnoty Společnosti zvolil substanční metodu na likvidačním principu, tj. postup vycházející z modelové simulace zpeněžení (prodeje) jednotlivých složek aktiv a majetkových účastí k datu ocenění a následného vypořádání souvisejících závazků.

Zvolený přístup odpovídá povaze Společnosti jako holdingové entity, jejíž ekonomická hodnota je koncentrována především v majetkovém základu (zejména ve finančních účastech a na ně navázaných aktivech v rámci skupiny), zatímco vlastní provozní výnosová schopnost mateřské společnosti je omezená a výsledky jsou citlivé na časování a nastavení vnitroskupinových toků. Postup ocenění proto spočívá v identifikaci relevantních aktiv a závazků, stanovení jejich reálně dosažitelných hodnot při uvažovaném prodeji k datu ocenění a promítnutí odpovídajících úprav (včetně závazků), přičemž výsledkem je stanovení čisté majetkové hodnoty reprezentující ekonomickou hodnotu Společnosti jako samostatné účetní jednotky.

4.2 Ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen

Propočet vychází z rozvahy v plném rozsahu k 30. 09. 2025 a v jednotlivých druzích majetku se opírá o detailní informace o struktuře majetkových složek poskytnutých Zadavatelem.

Následující podkapitoly obsahují stanovení hodnoty jednotlivých rozvahových položek v pořadí, v jakém byly vykázány v Rozvaze Společnosti k datu ocenění. Při zjištění hodnoty Znalec vychází z reprodukčních pořizovacích a účetních hodnot, které dále upravuje, výnosového přecenění položek, případně porovnání obdobného majetku. Souhrn užitečných hodnot jednotlivých složek aktiv pak tvoří substanční hodnotu majetku Společnosti brutto. Po odečtení aktuální hodnoty všech závazků a dluhů lze získat substanční hodnotu netto.

Při vlastním oceňování lze k jednotlivým nenulovým přeceněným položkám z Rozvahy uvést:

4.2.1 Aktiva

Dlouhodobý nehmotný majetek 0 tis. CZK

Z toho: Software 0 tis. CZK

Nehmotný majetek Společnosti je k datu ocenění tvořen výhradně položkou software, přičemž celková nominální účetní pořizovací hodnota softwaru činí 219 155 CZK a položky jsou současně plně odepsány.

Z evidence vyplývá, že jde o starší aplikační a technický software pořízený zejména v letech 2010–2013, u kterého lze s ohledem na technologické a morální zastarávání, změny licenčních modelů a omezenou převoditelnost licencí předpokládat pouze reziduální užitnou hodnotu, primárně vázanou na interní využití Společnosti, nikoliv na samostatnou tržní obchodovatelnost. Z těchto důvodů znalec považuje za přiměřené stanovit hodnotu softwaru na úrovni 10 % nominální hodnoty, tj. ve výši 22 tis. CZK, což reflektuje opatrný odhad reálně dosažitelné hodnoty k datu ocenění při zachování konzervativního přístupu k nehmotným aktivům bez prokazatelné samostatné realizovatelnosti na trhu..

Výsledná hodnota položek po přecenění

22 tis. CZK

Dlouhodobý hmotný majetek 0 tis. CZK

Z toho: Hmotné movité věci a jejich soubory 0 tis. CZK

Movitý majetek Společnosti byl k datu ocenění 30. 09. 2025 přeceněn na základě metody věcné hodnoty, která vychází z reprodukčních cen majetku a reflektuje jeho technické opotřebení, morální zastarávání a tržní uplatnitelnost. Pro jednotlivé položky byla stanovena výchozí hodnota, zbytková užitnost, časová hodnota a výsledná tržní hodnota s využitím koeficientů prodejnosti. Účetně je tento movitý majetek k datu ocenění plně odepsán a v rozvaze je proto vykazován s nulovou zůstatkovou hodnotou. Celková tržní hodnota movitého majetku činí po přecenění 103 tis. CZK bez DPH. Blíže je přecenění movitého majetku popsáno v příloze č. 8 znaleckého posudku.

Výsledná hodnota položek po přecenění

103 tis. CZK

Dlouhodobý finanční majetek 1 509 666 tis. CZK

Z toho: Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba 1 509 666 tis. CZK

Dlouhodobý finanční majetek společnosti je tvořen majetkovými účastmi ve společnostech:

- ZELENÉ BUDOVY s.r.o., IČ: 174 86 866, 100% majetkový podíl
- AREAL SLATINA, a.s., IČ: 262 36 401, 100% majetkový podíl

Hodnota těchto podílů byla přeceněna na celkovou částku 2 608 181 tis. CZK, přičemž byly uplatněny oceňovací přístupy odpovídající povaze a ekonomické situaci jednotlivých společností. Ocenění jednotlivých společností je součástí následujících příloh:

- ZELENÉ BUDOVY s.r.o., IČ: 174 86 866, příloha č. 4
- AREAL SLATINA, a.s., IČ: 262 36 401, příloha č. 3

Výsledná hodnota položek po přecenění

2 608 181 tis. CZK

Oběžná aktiva**Krátkodobé pohledávky163 tis. CZK**

Z toho: Stát – daňové pohledávky 163 tis. CZK

U daňových pohledávek nebyly na základě dostupné účetní dokumentace identifikovány žádné okolnosti, které by zakládaly důvod pro snížení jejich hodnoty. Z tohoto důvodu byly pro účely ocenění ponechány v účetní, tj. nominální hodnotě.

Výsledná hodnota položek po přecenění

163 tis. CZK

Peněžní prostředky 1 429 tis. CZK

Z toho: Peněžní prostředky v pokladně 37 tis. CZK

Peněžní prostředky na účtech 1 392 tis. CZK

Společnost k datu ocenění disponuje peněžními prostředky v celkové výši 1 429 tis. CZK, které jsou tvořeny zůstatky na bankovních účtech 1 392 tis. CZK a hotovostí v pokladně 37 tis. CZK. Vzhledem k likvidní povaze těchto prostředků a jejich ověřitelnosti dle účetních výkazů nebyla identifikována potřeba korekce, a proto byly pro účely ocenění ponechány v nominální výši.

Výsledná hodnota položek po přecenění

1 429 tis. CZK

Časové rozlišení aktiv5 tis. CZK

Z toho: Náklady příštích období 5 tis. CZK

K datu ocenění činilo časové rozlišení aktiv 5 tis. CZK. Na základě dostupné účetní dokumentace nebyly identifikovány okolnosti, které by zakládaly důvod pro snížení hodnoty této položky. Vzhledem k jejich dočasnému charakteru a přímé vazbě na následující období byly zohledněny v nominální výši.

Výsledná hodnota položek po přecenění

5 tis. CZK

*Celkem substanční hodnota aktiv***2 609 903 000 CZK**

4.2.2 Cizí zdroje

Krátkodobé cizí zdroje **84 tis. CZK**

Z toho: Závazky z obchodních vztahů 4 tis. CZK

Závazky ostatní..... 80 tis. CZK

Závazky k obchodním vztahům i ostatní závazky včetně závazků k institucím sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, státu a jiných závazků byly pro účely ocenění ponechány v nominální výši, neboť představují běžné provozní položky bez známek sporu, prodlení či jiných okolností, které by ospravedlňovaly jejich úpravu.

Výsledná hodnota položek po přecenění	84 tis. CZK
---------------------------------------	-------------

Celkem substanční hodnota cizích zdrojů

84 000 CZK

4.2.3 Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody

Výsledná hodnota podniku právnické osoby byla stanovena jako rozdíl mezi oceněním aktiv a oceněním závazků ke dni ocenění, jedná se tedy o hodnotu netto.

Tabulka 10 Přecenění Vlastního kapitálu

Přecenění		
Položka	Účetní hodnota v tis.CZK	Přecenění v tis. CZK
Dlouhodobý nehmotný majetek	-	22
<i>z toho: Software</i>	-	22
Dlouhodobý hmotný majetek	-	103
<i>z toho: Hmotné movité věci a jejich soubory</i>	-	103
Dlouhodobý finanční majetek	1 509 666	2 608 181
<i>z toho: Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba</i>	1 509 666	2 608 181
Krátkodobé pohledávky	163	163
Peněžní prostředky	1 429	1 429
Časové rozlišení aktiv	5	5
Majetek celkem	1 511 263	2 609 903
Krátkodobé závazky	84	84
Cizí zdroje celkem	84	84
Substanční hodnota (majetek - závazky)	1 511 179	2 609 819

Zdroj: Vlastní zpracování

Ocenění substanční metodou na bázi reprodukčních cen indikuje hodnotu 2 609 800 tis. CZK.

4.3 Ocenění Společnosti na bázi účetní hodnoty (Vlastní kapitál)

Na základě účetních výkazů Společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. konkrétně rozvahy a výkazu zisku a ztráty sestavených k 30. 09. 2025, které reflektují hospodářské výsledky a účetní hodnotu aktiv, pasiv a vlastního kapitálu, byla k tomuto datu určena hodnota vlastního kapitálu Společnosti ve výši 1 511 179 tis. CZK.

Uvedená hodnota představuje odhad založený na účetních hodnotách, které však primárně odrážejí historické hospodářské výsledky a evidenci aktiv a pasiv v účetnictví převážně v historických cenách.

Z tohoto důvodu hodnota vlastního kapitálu Společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. k 30. 09. 2025 ve výši 1 511 179 tis. CZK nepředstavuje reprezentativní ani adekvátní odhad její tržní hodnoty. Vzhledem k tomu, že přeceněná hodnota aktiv a závazků Společnosti vykazuje vyšší hodnotu vlastního kapitálu než jaké je jeho účetní hodnota, je logické, že znalcem stanovená hodnota Společnosti k 30. 09. 2025 ve výši 2 609 800 tis. CZK převyšuje úroveň vlastního kapitálu.

4.4 Ocenění Společnosti na bázi likvidační hodnoty

4.4.1 Výpočet nákladů na likvidaci

Zjištěnou substanční hodnotu je dále nutné upravit o náklady spojené s likvidací:

Odstupné zaměstnancům společnosti

- Odstupné pracovníkům, propuštěným v důsledku likvidace, znalec kalkuloval na úrovni tříměsíční náhrady jejich mezd. Jde o minimální výši odstupného zaměstnancům, u nichž dochází k rozvázání pracovního poměru výpovědí danou zaměstnavatelem v souvislosti se zrušením zaměstnavatele, a to v souladu s ust. § 67 odst.1 zákona č.262/2006 Sb., zákoníku práce¹⁴. Samotné odstupné je stanoveno jako trojnásobek průměrné měsíční mzdy. Dále byla kalkulována výpovědní doba 3 měsíců odstupného (soc. a zdrav. pojištění je pouze za výpovědní dobu). Znalec Vycházel z celkového objemu mezd vyplacených období 09/2025. Tj. $((540 \text{ tis. CZK}/9) \cdot 3) + ((183 \text{ tis. CZK}/9) \cdot 3) = 241 \text{ tis. CZK}$. Jedná se o částku za odstupné pro propočet nákladů za výpovědní dobu.

Náklady na služby spojené s likvidací

- Odhad objemu nákladů na služby spojených s likvidací, je možno považovat za subjektivní odhad znalce, který vychází ze zkušeností při obdobném oceňování. Tato položka zahrnuje mzdové náklady na likvidátora, jejichž výše byla určena v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb.¹⁵, o stanovení výše odměny likvidátora. Vzhledem k tomu, že základ pro výpočet odměny (tj. hodnota likvidačního majetku) činí 20 000 tis. CZK, náleží likvidátorovi dle § 6 odst. 1 této vyhlášky základní odměna ve výši 90 000 CZK, zvýšená o 5 % z rozdílu mezi základem a částkou 1 000 000 CZK. Tento rozdíl činí 19 000 tis. CZK, což odpovídá částce 950 000 CZK. Celková odměna likvidátora za provedení likvidace tak činí 1 040 000 CZK. Při předpokládané době trvání likvidace 12 měsíců je celková částka této položky zaokrouhlena na **1 040 tis. CZK**.

Vzhledem ke struktuře majetku není nutné uplatnit další srážky v podobě likvidačního koeficientu.

¹⁴ Zdroj: Zákon č. 262/2006 Sb.

¹⁵ Zdroj: Nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

4.4.2 Shrnutí likvidační metody

Na základě substanční metody ocenění byla stanovena hodnota jmění společnosti ve výši 2 609 800 tis. CZK. Od této částky byly odečteny náklady související s ukončením činnosti. Po zohlednění těchto položek činí výsledný likvidační zůstatek společnosti ke dni ocenění 2 608 519 tis. CZK. Tato hodnota představuje disponibilní částku, která by mohla být v rámci likvidace rozdělována mezi vlastníky společnosti.

Tabulka 11 Přecenění společnosti na hodnotu likvidačního zůstatku

Položka	v tis. CZK
Hodnota společnosti dle substanční metody	2 609 800
Odstupné a mzdy zaměstnancům	241
Náklady na služby spojené s likvidací	1 040
Likvidační zůstatek	2 608 519

Zdroj: Vlastní zpracování

Vypočtený likvidační zůstatek nebude vyplacen ihned, ale až po ukončení likvidace, jedná se tedy o budoucí příjem, který je nutno převést na současnou hodnotu k datu ocenění. Pro diskontování byl použit výnos státní pokladniční poukázky emitované Ministerstvem financí ČR (č. emise MF 21212926, splatnost 12. 12. 2025) ¹⁶, jehož výnos při poslední aukci činil 3,36 %. Tento zdroj lze považovat za reprezentativní pro stanovení bezrizikové diskontní sazby, neboť se jedná o krátkodobý státní dluhový instrument denominovaný v CZK, obchodovaný na primárním trhu pod dohledem České národní banky, a tedy postrádající úvěrové riziko. Jako takový odpovídá obecně uznávané definici bezrizikové investice v rámci tuzemského prostředí. Uvedený výnos byl dále navýšen o rizikovou přírážku ve výši 2,0 %, která reflektuje nejistotu ohledně výtěžnosti likvidace, administrativního průběhu a časového zpoždění výplat.

Celková diskontní sazba použitá pro přepočet na současnou hodnotu tak činí 5,36 %.

Tabulka 12 Přecenění hodnoty likvidačního zůstatku na likvidační hodnotu společnosti

Položka	v tis. CZK
Likvidační zůstatek	2 608 519
Diskont	5,36 %
Likvidační hodnota	2 475 815

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě výpočtu diskontovaného likvidačního zůstatku byla stanovena celková hodnota společnosti ve výši 2 475 815 tis. CZK připadající na 432 844 ks akcií.

Z této částky lze alikvotně odvodit hodnotu 1 ks akcie společnosti, která činí 5 720 CZK. Uvedená částka představuje alikvotní procentuální podíl na celkové hodnotě podniku po odečtení nákladů spojených s likvidací a zohlednění časové hodnoty peněz a rizik souvisejících s likvidačním procesem. Hodnotu 21 297 kusů akcií pak lze stanovit na úrovni 121 816 tis. CZK.

¹⁶ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/trh-statnich-dluhopisu/kratkodobe-dluhopisy-spp/seznam-emitovanych-pokladnicnich-poukazek-a-poukazek-cnb/>

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Ocenění společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. bylo provedeno substanční metodou na likvidačním principu, tj. na základě modelové simulace zpeněžení (prodeje) jednotlivých složek majetku a majetkových účastí k datu ocenění a následného vypořádání souvisejících závazků. Zvolený přístup odpovídá povaze Společnosti jako holdingové entity s omezenou vlastní provozní činností, jejíž ekonomická hodnota je primárně koncentrována v drženém majetkovém základu, nikoli v opakovaně generovaných provozních peněžních tocích.

Předpoklad *going concern* je v tomto kontextu na úrovni mateřské společnosti naplněn, avšak nevede k preferenci výnosového přístupu, neboť výnosová schopnost Společnosti je do značné míry odvozena od vnitroskupinových vztahů a časování výnosů. Z tohoto důvodu je za metodicky přiměřené považováno stanovení hodnoty na základě reálně dosažitelných hodnot aktiv po zohlednění závazků.

Výsledek ocenění Společnosti vychází z reprodukčních cen jednotlivých složek aktiv upravených o opotřebení a z ekonomicky přiměřeného ocenění ostatních položek aktiv (pohledávky podle koeficientu dobytosti, peněžní prostředky a časové rozlišení nominální hodnotou. Závazky jsou pro účely ocenění zohledněny v nominální výši jako konzervativní horní mez jejich reálné hodnoty. V rámci kategorie závazků je doplněn výpočet odložené daně, která představuje latentní závazek spojený s kapitálovým výnosem z drženého majetku a jeho daňové zůstatkové hodnoty.

Tímto postupem je stanovena čistá majetková hodnota společnosti (*net asset value*) jako rozdíl mezi přeceněnými aktivy a závazky k datu ocenění. Výsledek představuje kvalifikovaný odborný odhad reflektující dostupné informace a zvolenou metodiku. Závěr má povahu ekonomického posouzení a nepředstavuje právní zhodnocení ani garanci způsobu či termínu úhrady závazků.

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že tržní hodnota Společnosti ke dni 30. 09. 2025 je 2 475 815 tis. CZK. Hodnota 1 akcie činí 5 719,88 CZK.

5.2 Kontrola postupu

Znalec při zpracování posudku vycházel primárně z dat poskytnutých Ing. Luděkem Benešem, které byly doplněny o sekundární zdroje (veřejně dostupné databáze a analytické podklady). V průběhu zpracování posudku nebyly zjištěny žádné specifické nuance ani opomenuté kroky, které by mohly ovlivnit správnost či úplnost výsledků. Znalec následně provedl opětovnou kontrolu všech dílčích výpočtů a ověřil správnost použitých postupů. Kontrola byla provedena v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.“

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Na základě písemné objednávky jsme byli my, znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 155 45 881 (dále jen „Znalec“), požádáni Ing. Ludkem Benešem, dále jako „Zadavatel“, abychom vypracovali znalecký posudek („Znalecký posudek“, nebo „Posudek“) ve věci určení tržní hodnoty společnosti: ROUČKA – SLATINA a.s., IČ: 463 46 601, dále jako „Společnost“. Účelem znaleckého posudku bylo Stanovení tržní hodnoty akcií společnosti ROUČKA – SLATINA a.s. pro účely zamýšleného vytěsnění minoritních akcionářů společnosti ROUČKA - SLATINA a.s.

Ocenění bylo provedeno k 30. 09. 2025

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že tržní hodnota jmění Společnosti ROUČKA – SLATINA a.s., IČ 463 46 601 je 2 475 815 tis. CZK. Hodnota 1 akcie činí:

5 719,88 CZK

Slovy: Pět tisíc sedm set devatenáct a osmdesát osm haléřů CZK

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

- Způsob vyhodnocení je založen na úsudku a erudici Znalce. Tržní cena se pohybuje kolem určené částky.
- Výpočty zpracovány v MS Excel, bez průběžného zaokrouhlování.

FORMÁLNÍ NÁLEŽITOSTI POSUDKU

- Konzultant:** Ke znaleckému ocenění nebyl konzultant přibrán.
- Odpovědní zpracovatelé:** Znalecký posudek zpracovali a zaštiťují – Ing. Lukáš Pejchal a Ing. et Ing. Bc. Bilík Martin, Ph.D. – znalci, kteří jsou zároveň oprávněni na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit jeho obsah
- Spolupracující osoby:** Na posudku spolupracovaly Ing. Klára Hynková, odhadce podniků ve znalecké kanceláři STATIKUM s.r.o. a Ing. et Ing. Barbora Průdková, odhadce nemovitostí ve znalecké kanceláři Statikum s.r.o.
- Odměna Znalce:** Byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

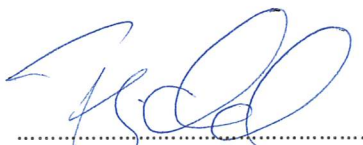
Znalecký posudek podala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČO: 15545881, zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů.

Znalecký posudek je veden pod číslem 094808/2025, interní číslo Znalce EK_0021_2025.

6.4 Otisk znalecké pečeti**6.5 Datum a podpis**

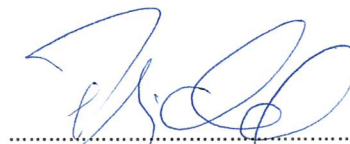
V Brně dne 16. 12. 2025



Ing. Lukáš Pejchal, znalec



Ing. et Ing. Bc. Martin Bilík, Ph.D., znalec



STATIKUM s.r.o.

Ing. Lukáš Pejchal, jednatel

7 PŘÍLOHY

Struktura příloh, náležejících ke znaleckému posudku č. 094808/2025, nutných pro splnění zadaného úkolu:

Seznam příloh

Popis přílohy	Počet listů:
Příloha 1 Výpisy z veřejného rejstříku a sbírky listin	9
Příloha 2 Účetní výkazy Společností	27
Příloha 3 Přecenění majetkového podílu ve Společnosti AREAL SLATINA, a.s.	148
Příloha 4 Přecenění majetkového podílu ve Společnosti ZELENÉ BUDOVY s.r.o.	12
Příloha 5 Přecenění majetkového podílu ve Společnosti eg 115 s.r.o.	56
Příloha 6 Přecenění majetkového podílu ve Společnosti AREAL FINANČNÍ s.r.o.	18
Příloha 7 Přecenění majetkového podílu ve Společnosti ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o.	12
Příloha 8 Přecenění movitého majetku Společnosti	5
Celkem stran příloh:	287

Jednotlivé přílohy jsou zobrazeny níže.

Příloha č. 1

Výpisy z veřejného rejstříku a sbírky listin

Celkový počet stran přílohy: 9

<i>Předmět</i>	<i>Počet stran</i>
<i>Výpis z obchodního rejstříku – ROUČKA - SLATINA a.s.</i>	2
<i>Výpis z obchodního rejstříku – AREAL SLATINA, a.s.</i>	2
<i>Výpis z obchodního rejstříku – eg 115 s.r.o.</i>	1
<i>Výpis z obchodního rejstříku – AREAL FINANČNÍ s.r.o.</i>	1
<i>Výpis z obchodního rejstříku – ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o.</i>	1
<i>Výpis z obchodního rejstříku – ZELENÉ BUDOVY s.r.o.</i>	1

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 736

Datum vzniku a zápisu:	1. května 1992
Spisová značka:	B 736 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	ROUČKA - SLATINA a.s.
Sídlo:	Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno
Identifikační číslo:	463 46 601
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech činností: a) poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost b) zprostředkování obchodu a služeb c) ubytovací služby d) nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí e) pronájem a půjčování věcí movitých f) služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy g) poskytování technických služeb
Statutární orgán - představenstvo:	
člen představenstva:	Ing. LUDĚK BENEŠ , dat. nar. 11. června 1960 Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice Den vzniku členství: 14. června 2024
Způsob jednání:	Za společnost jedná člen představenstva samostatně. Za společnost podepisuje člen představenstva samostatně. Činí tak tím způsobem, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis.
Dozorčí rada:	
člen dozorčí rady:	Ing. LUCIE BENEŠOVÁ , dat. nar. 20. února 1963 Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice Den vzniku členství: 14. června 2024
Akcie:	463 969 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč
Základní kapitál:	463 969 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	Společnost se řídí stanovami, které byly přijaty dne 17. 06. 2014. Počet členů statutárního orgánu: 1 Počet členů dozorčí rady: 1 Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. Valná hromada společnosti rozhodla dne 25.7.2025 o snížení základního kapitálu společnosti takto: Valná hromada rozhoduje o snížení základního kapitálu o akcie ve vlastnictví společnosti takto:

- a. Účel navrhovaného snížení základního kapitálu: zrušení vlastních akcií v majetku společnosti, které nebyly a nebudou zcizeny, a jejichž držení je nadále neúčelné a potenciálně nekompatibilní se Směrnicí Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1132.
- b. Rozsah a způsob provedení navrhovaného snížení: Základní kapitál společnosti se snižuje o částku 31.125.000 Kč, tj. z částky 463.969.000 Kč na částku 432.844.000 Kč. Snížení základního kapitálu bude provedeno zničením všech akcií ve vlastnictví společnosti, a to celkem 31.125 kusů akcií na jméno v listinné podobě, každá akcie o jmenovité hodnotě 1.000 Kč, čímž se sníží celkový počet akcií společnosti na 432.844 kusů, každá akcie o jmenovité hodnotě 1.000 Kč.
- c. Způsob, jak bude naloženo s částkou odpovídající snížení: S částkou odpovídající snížení základního kapitálu, tedy s částkou 31.125.000 Kč, bude naloženo tak, že tato částka nebude (ani nemůže být) vyplacena akcionářům ani převedena do jiného vlastního zdroje, ale bude zaúčtována oproti účtu, na němž se účtuje o vlastních akciích, a zrušení vlastních akcií bude dále účetně zachyceno snížením základního kapitálu o jmenovitou hodnotu rušených akcií; dále bude rozdíl mezi pořizovací cenou a jmenovitou hodnotou rušených akcií, tedy částka 2.300.347,10 Kč, zaúčtován na účet 429 neuhrazená ztráta minulých let.
-

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 3542

Datum vzniku a zápisu: 8. ledna 2001	
Spisová značka:	B 3542 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	AREAL SLATINA,a.s.
Sídlo:	Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno
Identifikační číslo:	262 36 401
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu ohlášených oborů činností uvedených v příloze číslo 4 k nařízení vlády číslo 278/2008 Sb., v platném znění, s výjimkou oboru činnosti "výroba, obchod a služby jinde nezařazené" - zprostředkování obchodu a služeb - velkoobchod a maloobchod - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí - poskytování technických služeb pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán - představenstvo:	
člen představenstva:	Ing. LUDĚK BENEŠ , dat. nar. 11. června 1960 Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice Den vzniku členství: 2. dubna 2024
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Společnost zastupuje člen představenstva samostatně. Za společnost podepisuje člen představenstva samostatně. Činí tak tím způsobem, že k tištěné nebo psané obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis.
Dozorčí rada:	
předseda dozorčí rady:	Ing. TOMÁŠ BENEŠ , dat. nar. 1. března 1990 Čermákova 719/19, Starý Lískovec, 625 00 Brno Den vzniku funkce: 12. dubna 2024 Den vzniku členství: 2. dubna 2024
člen dozorčí rady:	Ing. LUCIE BENEŠOVÁ , dat. nar. 20. února 1963 Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice Den vzniku členství: 12. dubna 2024
člen dozorčí rady:	LUKÁŠ BENEŠ, MSc. , dat. nar. 30. července 1998 Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice Den vzniku členství: 12. dubna 2024
Počet členů:	3
Jediný akcionář:	ROUČKA - SLATINA a.s., IČ: 463 46 601 Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno

	3 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 101 000 000,- Kč v listinné podobě
	17 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč v listinné podobě
	1 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 6 200 000,- Kč
	1 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 13 800 000,- Kč
	1 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 15 626 000,- Kč
	1 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 5 324 000,- Kč
Základní kapitál:	513 950 000,- Kč Splaceno: 513 950 000,- Kč peněžitý vklad 183.800.000,- Kč splacen v plné výši, nepeněžitý vklad 330.150.000,- Kč splacen v plné výši
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 131983

Datum vzniku a zápisu:	6. ledna 2023
Spisová značka:	C 131983 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	eg 115 s.r.o.
Sídlo:	Tuřanka 1554/115b, Slatina, 627 00 Brno
Identifikační číslo:	179 04 358
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
jednatel:	Ing. LUDĚK BENEŠ , dat. nar. 11. června 1960 Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice Den vzniku funkce: 6. ledna 2023
jednatel:	Ing. TOMÁŠ BENEŠ , dat. nar. 1. března 1990 Čermákova 719/19, Starý Lískovec, 625 00 Brno Den vzniku funkce: 6. ledna 2023
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Jednatel jedná za společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	AREAL SLATINA,a.s., IČ: 262 36 401 Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno
Podíl:	Vklad: 100 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	100 000,- Kč

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 131598

Datum vzniku a zápisu:	6. prosince 2022
Spisová značka:	C 131598 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	AREAL FINANČNÍ s.r.o.
Sídlo:	Tuřanka 1554/115b, Slatina, 627 00 Brno
Identifikační číslo:	178 07 000
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu ohlášených oborů činností uvedených v příloze číslo 4 k nařízení vlády číslo 278/2008 Sb., v platném znění, s výjimkou oboru činnosti "výroba, obchod a služby jinde nezařazené" Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
Statutární orgán:	
jednatel:	Ing. LUDĚK BENEŠ , dat. nar. 11. června 1960 Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice Den vzniku funkce: 6. prosince 2022
jednatel:	Ing. TOMÁŠ BENEŠ , dat. nar. 1. března 1990 Čermákova 719/19, Starý Lískovec, 625 00 Brno Den vzniku funkce: 6. prosince 2022
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Jednatel jedná za společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	AREAL SLATINA,a.s., IČ: 262 36 401 Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno
Podíl:	Vklad: 100 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	100 000,- Kč

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 130825

Datum vzniku a zápisu:	18. října 2022
Spisová značka:	C 130825 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o.
Sídlo:	Tuřanka 1554/115b, Slatina, 627 00 Brno
Identifikační číslo:	176 40 083
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
jednatel:	Ing. LUDĚK BENEŠ , dat. nar. 11. června 1960 Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice Den vzniku funkce: 18. října 2022
jednatel:	Ing. TOMÁŠ BENEŠ , dat. nar. 1. března 1990 Čermákova 719/19, Starý Lískovec, 625 00 Brno Den vzniku funkce: 18. října 2022
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Jednatel jedná za společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	AREAL SLATINA,a.s., IČ: 262 36 401 Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno
Podíl:	Vklad: 100 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	100 000,- Kč

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 130316

Datum vzniku a zápisu:	1. září 2022
Spisová značka:	C 130316 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	ZELENÉ BUDOVY s.r.o.
Sídlo:	Tuřanka 1554/115b, Slatina, 627 00 Brno
Identifikační číslo:	174 86 866
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
jednatel:	Ing. LUDĚK BENEŠ , dat. nar. 11. června 1960 Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice Den vzniku funkce: 1. září 2022
jednatel:	Ing. TOMÁŠ BENEŠ , dat. nar. 1. března 1990 Čermákova 719/19, Starý Lískovec, 625 00 Brno Den vzniku funkce: 1. září 2022
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Jednatel jedná za společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	ROUČKA - SLATINA a.s., IČ: 463 46 601 Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno
Podíl:	Vklad: 100 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	100 000,- Kč

Příloha č. 2

Účetní výkazy Společností

Celkový počet stran přílohy: 27

<i>Předmět</i>	<i>Počet stran</i>
<i>Účetní data – ROUČKA - SLATINA a.s.</i>	4
<i>Účetní data – AREAL SLATINA, a.s.</i>	6
<i>Účetní data – eg 115 s.r.o.</i>	6
<i>Účetní data – AREAL FINANČNÍ s.r.o.</i>	4
<i>Účetní data – ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o.</i>	3
<i>Účetní data – ZELENÉ BUDOVY s.r.o.</i>	3

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
ROUČKA-SLATINA a.s.
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky místo podnikání, liší-li se od bydliště

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání daň z příjmů

ke dni 30.09.2025
(v celých tisících Kč)

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		46346601

Tuřanka 1222/115
Brno 27
627 00

Označení a	AKTIVA b	čís.řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	1512323	1060	1511263	1511796
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	1510726	1060	1509666	1509666
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetel Součet I.1. až I.5.	4	219	219		
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	219	219		
B.I.2.1.	Software	7	219	219		
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	841	841		
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	841	841		
B.III.	Dlouhodobý finanční majetel Součet III.1. až III.7.	27	1509666		1509666	1509666
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	1509666		1509666	1509666
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	1592		1592	2097
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	163		163	72
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	163		163	72
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	163		163	72
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	163		163	72
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	1429		1429	2025
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	37		37	25
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	1392		1392	2000
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	5		5	33
D.1.	Náklady příštích období	75	5		5	33

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	1511263	1511796
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	1511179	1511546
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	430544	430544
A.I.1.	Základní kapitál	81	463969	463969
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	82	-33425	-33425
A.II.	Ážio a kapitálové fondy Součet II.1. až II.2.	84	1179887	1179887
A.II.2.	Kapitálové fondy	86	1179887	1179887
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88	1179887	1179887
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let Součet IV.1. až IV.2.	95	-98885	-99500
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	-98885	-99500
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-367	615
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	84	250

C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	84	250
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	84	250
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	4	170
C.II.8.	Závazky ostatní		133	80	80
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	27	27
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	9	9
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	44	44

Sestaveno dne: 25.11.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním zákl.sl.	Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 30.09.2025

(v celých tisících Kč)

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně

s doručením daňového přiznání za daň z příjmu

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		46346601

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ROUČKA-SLATINA a.s.

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

Tuřanka 1222/115
Brno 27
627 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		1933
II.	Tržby za prodej zboží	2	960	
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	597	621
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	9	2
A. 3.	Služby	6	588	619
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	723	963
D. 1.	Mzdové náklady	10	540	720
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	183	243
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	183	243
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14		
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16		
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20		454
III.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		454
III.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	1	20
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	1	19
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		1
*	Provozní výsledek hospodaření (-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-361	783

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního	31		
IV.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		

IV.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba Součet V.1. až V.2.	35		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43		
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1	1
K.	Ostatní finanční náklady	47	7	5
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-6	-4
**	Výsledek hospodaření před zdaněním * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-367	779
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50		164
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		164
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění ** (ř. 49) - L.	53	-367	615
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období ** (ř. 53) - M.	55	-367	615
*	Čistý obrát za účetní období	56	960	1933

Sestaveno dne: 25.11.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním zákl.sl.	Pozn.:	

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
AREAL SLATINA, a.s.
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky místo podnikání, liší-li se od bydliště

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání daň z příjmů

ke dni 30.09.2025
(v celých tisících Kč)

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		26236401

Tuřanka 1222/115
Brno 27
627 00

Označení a	AKTIVA b	čís.řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	2026873	348019	1678854	1589347
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	1812406	347818	1464588	1477335
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetk Součet I.1. až I.5.	4	1067	787	280	24
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	801	787	14	24
B.I.2.1.	Software	7	801	787	14	24
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetka nedokončený dl.	11	266		266	
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	266		266	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	1472797	347031	1125766	1138769
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	1385233	313667	1071566	1094631
B.II.1.1.	Pozemky	16	98964		98964	98964
B.II.1.2.	Stavby	17	1286269	313667	972602	995667
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	49232	33364	15868	18931
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	339		339	339
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	339		339	339
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetka nedokončený dl. hr	24	37993		37993	24868
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	571		571	573
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	37422		37422	24295
B.III.	Dlouhodobý finanční majetk Součet III.1. až III.7.	27	338542		338542	338542
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	338542		338542	338542
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30				

Označení a	AKTIVA b	čís.řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				

B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	209564	201	209363	99229
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	85		85	4026
C.I.1.	Materiál	39				4005
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	85		85	21
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43	85		85	21
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	90157	201	89956	69019
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	50385		50385	50385
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49				
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	50385		50385	50385
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53	50385		50385	50385
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	39772	201	39571	18634
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	15767	201	15566	13742
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	24005		24005	4892
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	21588		21588	887
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	469		469	2054
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				3
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	1948		1948	1948
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				

Označení a	AKTIVA b	čís.řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				

C.IV.	Peněžní prostředky	Součet IV.1. až IV.2.	71	119322		119322	26184
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně		72	92		92	147
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech		73	119230		119230	26037
D.	Časové rozlišení aktiv	Součet D.1. až D.3.	74	4903		4903	12783
D.1.	Náklady příštích období		75	598		598	880
D.2.	Komplexní náklady příštích období		76				
D.3.	Příjmy příštích období		77	4305		4305	11903

Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	1678854	1589347
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	1604939	1509566
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	513950	513950
A.I.1.	Základní kapitál		81	513950	513950
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	176034	176034
A.II.1.	Ážio		85		
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	176034	176034
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88	176034	176034
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91		
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	Součet IV.1. až IV.2.	95	819582	724199
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	819582	723292
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		907
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	95373	95383
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	48422	53529
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105		
B.4.	Ostatní rezervy		106		

Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	48422	53529
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	37095	39026
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110		

C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111			
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112			
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113			
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	1307	3538	
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115			
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	116			
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv	117			
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118	35788	35788	
C.I.9.	Závazky – ostatní	119			
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120			
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121			
C.I.9.3.	Jiné závazky	122			
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	11327	14203
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124			
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125			
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126			
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127			
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128			
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	5763	2988	
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130			
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131		5019	
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	132			
C.II.8.	Závazky ostatní	133	5564	6196	
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134			
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135			
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	975	892	
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	583	554	
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	3922	1970	
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		2691	
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	84	89	

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období	
a	b	c	5	6	
C.III.	Časové rozlišení pasiv	Součet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období	149			
C.III.2.	Výnosy příštích období	150			
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	25493	26252
D.1.	Výdaje příštích období	142			
D.2.	Výnosy příštích období	143	25493	26252	

Sestaveno dne: 25.11.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí,bytů a nebytových prostor	Pozn.: vč.poskytování jiných než zák	Strana - 62 -

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 30.09.2025

(v celých tisících Kč)

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně

s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		26236401

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

AREAL SLATINA, a.s.

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

Tuřanka 1222/115
Brno 27
627 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	181145	235916
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	42978	60847
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	18957	25202
A. 3.	Služby	6	24021	35645
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	16384	21145
D. 1.	Mzdové náklady	10	11665	15158
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	4719	5987
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3923	5086
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	796	901
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	27406	36185
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	27406	36198
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	27406	36198
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		-13
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	2599	8539
III.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	300	7569
III.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.	Jiné provozní výnosy	23	2299	970
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	2726	5561
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	169	2633
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	998	1246
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	1559	1682
*	Provozní výsledek hospodaření (-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	94250	120717

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního	31		

IV.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého Součet V.1. až V.2.	35		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	1222	6705
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40		3466
VI.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1222	3239
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43		4133
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		2885
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		1248
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	5	502
K.	Ostatní finanční náklady	47	104	1435
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	1123	1639
**	Výsledek hospodaření před zdaněním * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	95373	122356
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50		26973
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		26449
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		524
**	Výsledek hospodaření po zdanění ** (ř. 49) - L.	53	95373	95383
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období ** (ř. 53) - M.	55	95373	95383
*	Čistý obrát za účetní období	56	181144	235916

Sestaveno dne: 25.11.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.		Předmět podnikání pronájem nemovitostí,bytů a nebytových prostor	Pozn.: vč.poskytování jiných než zák

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

eg 115 s.r.o.

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

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání daň z příjmů

ke dni 30.09.2025
(v celých tisících Kč)

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		17904358

Tuřanka 1554/115b
Brno
627 00

Označení a	AKTIVA b	čís.řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	404490	30052	374438	393362
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	347203	29840	317363	322765
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetk Součet I.1. až I.5.	4				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetka nedokončený dl.	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	347203	29840	317363	322765
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	344179	29840	314339	322765
B.II.1.1.	Pozemky	16	40836		40836	40836
B.II.1.2.	Stavby	17	303343	29840	273503	281929
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetka nedokončený dl. hr	24	3024		3024	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	3024		3024	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetk Součet III.1. až III.7.	27				
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30				

Označení a	AKTIVA b	čís.řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				

B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	57203	212	56991	70456
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38				
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	4318	212	4106	7255
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49				
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	4318	212	4106	7255
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1767	212	1555	2236
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	2551		2551	5019
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				5019
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	2551		2551	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65				
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67				
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				

Označení	AKTIVA	čís.řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	52885		52885	63201

C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	31		31	36
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	52854		52854	63165
D.	Časové rozlišení aktivSoučet D.1. až D.3.	74	84		84	141
D.1.	Náklady příštích období	75	1		1	
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77	83		83	141

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEMSoučet A. až D.	78	374438	393362
A.	Vlastní kapitálSoučet A.I. až A.VI.	79	258998	246378
A.I.	Základní kapitálSoučet I.1. až I.3.	80	100	100
A.I.1.	Základní kapitál	81	100	100
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondySoučet II.1. až II.2.	84	278362	278362
A.II.1.	Ážio	85		
A.II.2.	Kapitálové fondy	86	278362	278362
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	278362	278362
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	91		
A.III.	Fondy ze ziskuSoučet III.1. až III.2.	92		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	93		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých letSoučet IV.1. až IV.2.	95	-32084	-43212
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	17764	6636
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98	-49848	-49848
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	12620	11128
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdrojeSoučet B. + C.	101	112435	144057
B.	RezervySoučet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B.4.	Ostatní rezervy	106		

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.	ZávazkySoučet C.I. až C.III.	107	112435	144057
C.I.	Dlouhodobé závazkySoučet I.1. až I.9.	108	97350	125851
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111		

C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	50439	79053
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114	129	16
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	116		
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv	117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118	46782	46782
C.I.9.	Závazky – ostatní	119		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121		
C.I.9.3.	Jiné závazky	122		
C.II.	Krátkodobé závazkySoučet II.1. až II.8.	123	15085	18206
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127	13432	13432
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	916	703
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	737	4071
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136		
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137		
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	737	3614
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		457
C.II.8.7.	Jiné závazky	140		

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.III.	Časové rozlišení pasivSoučet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období	149		
C.III.2.	Výnosy příštích období	150		
D.	Časové rozlišení pasivSoučet D.1. až D.2.	141	3005	2927
D.1.	Výdaje příštích období	142		
D.2.	Výnosy příštích období	143	3005	2927

Sestaveno dne: 25.11.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 30.09.2025

(v celých tisících Kč)

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně

s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		17904358

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

eg 115 s.r.o.

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

Tuřanka 1554/115b
Brno
627 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	32253	42970
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	9633	13539
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálů a energie	5	2360	3298
A. 3.	Služby	6	7273	10241
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9		
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	8426	11416
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	8426	11204
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	8426	11204
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		212
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	9	550
III.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.	Jiné provozní výnosy	23	9	550
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	221	318
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	212	318
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	9	
*	Provozní výsledek hospodaření (-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	13982	18247

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		

IV.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého Součet V.1. až V.2.	35		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	949	3534
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40		2885
VI.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	949	649
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	2213	6216
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	2213	6216
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	5	1207
K.	Ostatní finanční náklady	47	103	2636
*	Finanční výsledek hospodaření (+ IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-1362	-4111
**	Výsledek hospodaření před zdaní * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	12620	14136
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50		3008
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		4403
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		-1395
**	Výsledek hospodaření po zdanění ** (ř. 49) - L.	53	12620	11128
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní o ** (ř. 53) - M.	55	12620	11128
*	Čistý obrát za účetní období	56	32253	42970

Sestaveno dne: 25.11.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:	

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

AREAL FINANČNÍ s.r.o.

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

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

ke dni 30.09.2025
(v celých tisících Kč)

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		17807000

Tuřanka 1554/115b
Brno
627 00

Označení a	AKTIVA b	čís.řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	92162		92162	92436
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	1752		1752	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	1752		1752	
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	1752		1752	
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	90180		90180	89290
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	86456		86456	80073
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	85989		85989	80073
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	85989		85989	80073
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	85989		85989	80073
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	467		467	
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	467		467	
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	467		467	
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	3724		3724	9217
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	17		17	17
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	3707		3707	9200
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	230		230	3146
D.3.	Příjmy příštích období	77	230		230	3146

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	92162	92436
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	92162	92064
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	100	100
A.I.1.	Základní kapitál	81	100	100
A.II.	Ážio a kapitálové fondy Součet II.1. až II.2.	84	86889	86888
A.II.2.	Kapitálové fondy	86	86889	86888
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	86889	86888
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let Součet IV.1. až IV.2.	95	5075	2550
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	5075	2550
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	98	2526
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101		372
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107		372
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123		372
C.II.8.	Závazky ostatní	133		372

C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138		372
-----------	--------------------------------	-----	--	-----

Sestaveno dne: 26.11.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou		
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání		Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 30.09.2025
(v celých tisících Kč)

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmu

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		17807000

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

AREAL FINANČNÍ s.r.o.

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

Tuřanka 1554/115b
Brno
627 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	18	20
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5		2
A. 3.	Služby	6	18	18
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9		
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14		
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16		
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20		
III.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	2	
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27		
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	2	
*	Provozní výsledek hospodaření (I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.)	30	-20	-20

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.	Ostatní výnosy z podílů	33		

G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého Součet V.1. až V.2.	35		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výno Součet VI.1. až VI.2.	39	121	3219
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	121	3219
VI.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné nákl Součet J.1. až J.2.	43		
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	2	
K.	Ostatní finanční náklady	47	5	2
*	Finanční výsledek hospodaření (IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	118	3217
**	Výsledek hospodaření před zdan * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	98	3197
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50		671
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		671
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdaněř ** (ř. 49) - L.	53	98	2526
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodařeníza účetní c ** (ř. 53) - M.	55	98	2526
*	Čistý obrat za účetní období	56		

Sestaveno dne: 26.11.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání	Pozn.:	

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o.
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky místo podnikání, liší-li se od bydliště

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání daň z příjmů

ke dni 30.09.2025
(v celých tisících Kč)

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		17640083

Tuřanka 1554/115b
Brno
627 00

Označení a	AKTIVA b	čís.řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	81		81	89
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	81		81	89
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	81		81	89
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	20		20	20
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	61		61	69

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	81	89
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	81	89
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	100	100
A.I.1.	Základní kapitál	81	100	100
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let Součet IV.1. až IV.2.	95	-12	-3
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	-12	-3
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-7	-8

Sestaveno dne: 03.12.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 30.09.2025

(v celých tisících Kč)

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně

s doručením daňového přiznání za daň z příjmu

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		17640083

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ÚSPORNĚ KANCELÁŘE s.r.o.

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

Tuřanka 1554/115b

Brno
627 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	6	6
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5		
A. 3.	Služby	6	6	6
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9		
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14		
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16		
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20		
III.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24		
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27		
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-6	-6

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.	Ostatní výnosy z podílů	33		

G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého Součet V.1. až V.2.	35		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43		
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	1	2
*	Finanční výsledek hospodaření (+ IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-1	-2
**	Výsledek hospodaření před zdaní * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-7	-8
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50		
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění ** (ř. 49) - L.	53	-7	-8
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní o ** (ř. 53) - M.	55	-7	-8
*	Čistý obrát za účetní období	56		

Sestaveno dne: 03.12.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:	

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
ZELENE BUDOVY s.r.o.
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky místo podnikání, liší-li se od bydliště

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání daň z příjmu

ke dni 30.09.2025
(v celých tisících Kč)

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		17486866

Tuřanka 1554/115b
Brno-Slatina
627 00

Označení a	AKTIVA b	čís.řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	81		81	88
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	81		81	88
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	81		81	88
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	10		10	10
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	71		71	78

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	81	88
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	81	88
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	100	100
A.I.1.	Základní kapitál	81	100	100
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let Součet IV.1. až IV.2.	95	-12	-4
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	-12	-4
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-7	-8

Sestaveno dne: 03.12.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 30.09.2025

(v celých tisících Kč)

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně

s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		17486866

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ZELENE BUDOVY s.r.o.

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

Tuřanka 1554/115b
Brno-Slatina
627 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	6	6
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5		
A. 3.	Služby	6	6	6
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9		
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14		
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16		
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20		
III.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24		
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27		
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-6	-6

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.	Ostatní výnosy z podílů	33		

G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého Součet V.1. až V.2.	35		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43		
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	1	2
*	Finanční výsledek hospodaření (+ IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.)	48	-1	-2
**	Výsledek hospodaření před zdaní * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-7	-8
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50		
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění ** (ř. 49) - L.	53	-7	-8
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní o ** (ř. 53) - M.	55	-7	-8
*	Čistý obrát za účetní období	56		

Sestaveno dne: 03.12.2025		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:	

Příloha č. 3

Přecenění společnosti AREAL SLATINA, a.s.

Celkový počet stran přílohy: 148

<i>Předmět</i>	<i>Počet stran</i>
<i>Přecenění majetkového podílu ve společnosti AREAL SLATINA, a.s.</i>	147

Obsah

1	NÁLEZ.....	4
1.1	Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu	4
1.1.1	Identifikace oceňovaného subjektu	4
1.1.2	Popis oceňovaného subjektu („Společnosti“)	5
1.1.3	Majetkové účasti – Struktura skupiny	5
1.1.4	Popis hospodaření a vývoje aktiv a pasiv Společnosti.....	6
1.2	Výčet zpracovaných dat	10
1.2.1	Data získaná ekonomickém prostředí a relevantním trhu	11
1.2.2	Finanční analýza hlavních finančních ukazatelů	11
1.2.3	Závěry finanční analýzy.....	14
2	Analýza dat - Ocenění.....	15
2.1	Výsledky analýzy dat	15
2.1.1	Použitý způsob ocenění	15
2.2	Ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen	15
2.2.1	Aktiva	16
2.2.2	Cizí zdroje.....	20
2.2.3	Odložená daň.....	21
2.2.4	Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody.....	22
2.2.5	Ocenění Společnosti na bázi účetní hodnoty (Vlastní kapitál)	22
3	Závěr	23
4	Nedílné součásti PŘÍLOHY č. 3	24

Seznam tabulek

Tabulka 1	Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. CZK	7
Tabulka 2	Vývoj aktiv Společnosti v tis. CZK.....	9
Tabulka 3	Vývoj pasiv Společnosti v tis. Kč.....	10
Tabulka 4	Ukazatelé rentability.....	12
Tabulka 5	Ukazatelé zadluženosti	12
Tabulka 6	Ukazatelé likvidity	13
Tabulka 7	Ukazatelé aktivity.....	14
Tabulka 8	Rekapitulace přecenění nemovitých věcí a jejich příslušenství	17

Tabulka 9 Přecenění pohledávek z obchodních vztahů	19
Tabulka 10 Kalkulace odložené daňové povinnosti (v tis. CZK).....	21
Tabulka 11 Přecenění Vlastního kapitálu	22

Seznam grafů a obrázků

Graf 1 Vlastnická struktura společností.....	6
--	---

1 NÁLEZ

Tato příloha je zpracována za účelem řádného naplnění znaleckého úkolu uvedeného v hlavních částí znaleckého posudku.

1.1 Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu

1.1.1 Identifikace oceňovaného subjektu

Základní identifikační údaje o společnosti, jejíž hodnota je předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku. V rámci přílohy bude identifikovaný subjekt označován jako „Společnost“.

Obchodní firma: AREAL SLATINA,a.s.
Datum zápisu: 8. ledna 2001
Sídlo: Tuřanka 1554/115b, Slatina, 627 00 Brno
IČO: 262 36 401
Právní forma: Akciová společnost
Základní kapitál: 513 950 000 CZK

Statutární orgány

Člen představenstva: Ing. LUDĚK BENEŠ , dat. nar. 11. června 1960
Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice

Předseda dozorčí rady: Ing. TOMÁŠ BENEŠ , dat. nar. 1. března 1990
Čermákova 719/19, Starý Lískovec, 625 00 Brno

Jediný akcionář: ROUČKA - SLATINA a.s., IČ: 463 46 601
Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno

Akcie: 3 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 101 000 000,- Kč
v listinné podobě, 17 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě
10 000 000,- Kč v listinné podobě, 1 ks akcie na jméno v listinné
podobě ve jmenovité hodnotě 6 200 000,- Kč, 1 ks akcie na
jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 13 800 000,-
Kč, 1 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité
hodnotě 15 626 000,- Kč, 1 ks akcie na jméno v listinné podobě
ve jmenovité hodnotě 5 324 000,- Kč

Více v příloze č. 1

1.1.2 Popis oceňovaného subjektu („Společnosti“)

Společnost AREAL SLATINA, a.s. je majitelem i provozovatelem rozsáhlého administrativně-obchodního areálu v městské části Brno-Slatina, zaměřeného na poskytování kancelářských a skladových prostor s vysokým standardem vybavení a služeb. Společnost se profiluje jako poskytovatel „nejvyššího standardu kanceláří za nejvýhodnější cenu v Brně“ a jako projekt GREEN BUILDINGS s důrazem na kvalitní vnitřní prostředí, energetickou efektivitu a udržitelný provoz. Areál kombinuje moderní administrativní budovy Green Building I a II s doprovodnou občanskou vybaveností a rozsáhlými parkovacími a dopravními kapacitami. Společnost deklaruje aktivní roli majitele i provozovatele schopného rychle reagovat na potřeby nájemců.

Jádrem podnikání společnosti je pronájem kancelářských a skladových ploch v areálu. Webová prezentace uvádí konkrétní nabídku volných prostor včetně kanceláří o výměře 44–255 m² a skladových prostor o výměře 2 300 m², což potvrzuje charakter společnosti jako poskytovatele komerčního nájemního bydlení pro podnikatelské subjekty. Nabízené kanceláře jsou koncipovány jako flexibilně dělitelný open-space či menší jednotky s modulací půdorysu. Areál je dále vybaven rozsáhlými parkovacími plochami a je prezentován s přímým napojením na městskou hromadnou dopravu (9 linek), blízkostí dálnice D1 (EXIT 201), železniční stanice, centra města a letiště.

Důležitou součástí hodnotové nabídky společnosti je širší doprovodných služeb dostupných přímo v areálu. Areál nabízí několik možností stravování, kavárnu, supermarket, parky a konferenční místnost. Dále jsou zde umístěny zdravotnické služby, bankomat, automýčka, autopůjčovna, řada výdejních boxů a další služby. Tyto aktivity doplňují hlavní nájemní nabídku kanceláří a skladů a zvyšují atraktivitu areálu pro stávající i potenciální nájemce.

Společnost současně akcentuje environmentální a technologický profil svých budov. Areál je prezentován jako projekt s energetickým štítkem A, využívající geotermální energii, fotovoltaiku, jímání dešťové vody a vsakování do půdy. V oblasti technického standardu jsou zdůrazňovány prvky jako bezprůvanová klimatizace, regulace teploty a CO₂, parní zvlhčování, vzduchové bakteriální filtry, LED osvětlení, optické rozvody, systém DALI a další technologie. Management areálu sídlí přímo v budově, což umožňuje poskytovat „speciální řešení na klíč“ a rychle reagovat na individuální nároky nájemců.

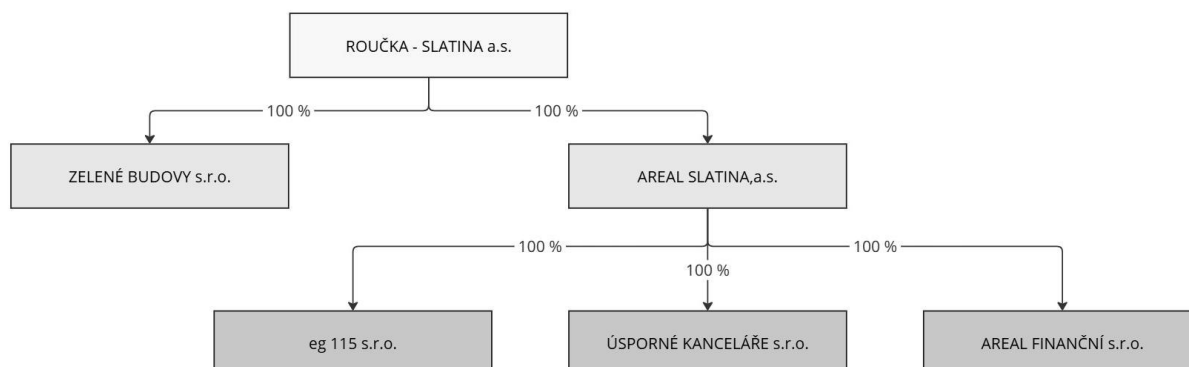
Nemovitostní portfolio společnosti zahrnuje kromě administrativních objektů v Brně-Slatině i další pozemky a stavby, evidované na příslušných listech vlastnictví. Z uvedených skutečností tak vyplývá, že podnikatelský model společnosti je založen na vlastnictví a provozování rozsáhlého komerčního areálu v Brně-Slatině, který kombinuje pronájem flexibilních administrativních a skladových prostor s širokou škálou doprovodných služeb a nadstandardním technickým a environmentálním standardem budov. Tato kombinace má za cíl přilákat a udržet dlouhodobé nájemce z různých odvětví, poskytnout jim zázemí „vše na jednom místě“ a současně efektivně zhodnocovat nemovitostní portfolio, které společnost drží jak v hlavním areálu, tak v dalších lokalitách.

1.1.3 Majetkové účasti – Struktura skupiny

Společnost AREAL SLATINA, a.s., IČ: 262 36 401 drží majetkové podíly ve společnosti:

- eg 115 s.r.o., IČ: 179 04 358, 100% majetkový podíl
- ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o., IČ: 176 40 083, 100% majetkový podíl
- AREAL FINANČNÍ s.r.o., IČ: 178 07 000, 100% majetkový podíl

Graf 1 Vlastnická struktura společností



Zdroj: Údaje z veřejného rejstříku a sbírky listin

1.1.4 Popis hospodaření a vývoje aktiv a pasiv Společnosti

V této podkapitole jsou vyhodnocena základní data o samotné Společnosti, která byla získána od společníka a následně ověřena prostřednictvím veřejně dostupných zdrojů – zejména zveřejněných účetních závěrek a obchodního rejstříku.

V následující části jsou účetní závěrky Společnosti za období **31. 12. 2020 – 30. 09. 2025** zasazeny do historického i věcného kontextu. K vybraným položkám je případně doplněn podrobnější komentář, pokud to jejich význam nebo vývoj vyžaduje.

1.1.4.1 Přehled finančních výkazů za období 2020 – 09/2025

Výkaz zisku a ztráty

Hospodaření Společnosti se v letech 2020–2024 vyvíjí dlouhodobým růstem tržeb a vysokou provozní výkonností. Tržby vzrostly mezi roky 2020 a 2024 o přibližně 68 %. Růst je zřetelný zejména v letech 2021 a 2022, zatímco rok 2023 přinesl mírnou korekci. V roce 2024 došlo k návratu na růstovou trajektorii. Hodnota k 09/2025 představuje přibližně 77 % tržeb roku 2024, nicméně z důvodu dílčího období není srovnatelná s celoročními výsledky.

Struktura nákladů vytváří stabilní a vysokou úroveň přidané hodnoty. Výkonová spotřeba se pohybuje v relativně úzkém rozmezí, kdy její podíl na tržbách v jednotlivých letech osciluje mezi 23 % a 35 %. Tento vývoj představuje dlouhodobě silnou provozní základnu a potvrzuje stabilní maržovost hlavní činnosti. Osobní náklady mají nižší podíl na tržbách, obvykle mezi 7–11 %. Jejich absolutní růst odpovídá rozšiřování provozních aktivit, avšak nákladová skladba zůstává konzistentní a bez výrazných výkyvů. Tento poměrně nízký podíl je charakteristický pro aktivity spojené s provozem a správou nemovitostního portfolia.

Provozní výsledek hospodaření je stabilně vysoký. Mezi roky 2020 a 2023 postupně narůstal. V roce 2023 se výsledek dočasně zvýšil až na 164 045 tis. CZK, což bylo ovlivněno zejména prodejem dlouhodobého majetku. Tyto jednorázové položky je však třeba interpretovat odděleně od běžného provozu. Vývoj EBITDA marže potvrzuje vysokou provozní efektivitu.

Rok 2022 představoval relativně nižší úroveň marže, a to i přes růst tržeb, což souviselo s vyšší výkonovou spotřebou. Naopak rok 2023 dosáhl mimořádně vysoké EBITDA marže, a to zejména díky významnému objemu ostatních provozních výnosů. Rok 2024 a pololetí 2025 ukazují návrat k úrovni kolem dvou třetin tržeb, což lze interpretovat jako stabilizaci provozní marže na udržitelné úrovni.

Finanční výsledek hospodaření je v průběhu období volatelnější, a to zejména v důsledku mimořádných finančních výnosů v období 2022. V ostatních letech je finanční výsledek nižší, kdy mírné úrokové náklady kompenzují úrokové výnosy. Tato položka má tedy omezený vliv na dlouhodobou rentabilitu Společnosti, s výjimkou roku 2022, kdy byl celkový výsledek hospodaření výrazně posílen.

Vývoj ukazuje na stabilní růst výkonnosti Společnosti, vysokou úroveň přidané hodnoty a dlouhodobě robustní provozní ziskovost. EBITDA marže se po kolísání v jednotlivých letech stabilizovala na vysoké úrovni kolem 67 %, zatímco provozní výsledek a čistý zisk vykazují rostoucí trend s přirozenými výkyvy způsobenými jednorázovými vlivy. Hospodaření je tak možné charakterizovat jako výnosově silné a založené na předvídatelných tržbách z hlavní činnosti spočívající v provozování a pronájmu nemovitostního portfolia.

Tabulka 1 Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. CZK

VZZ Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2020	2021	2022	2023	2024	09/2025
Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	140 814	168 767	235 088	223 781	235 916	181 145
Výkony (přidané)	140 814	168 767	235 088	223 781	235 916	181 145
Výkonová spotřeba	35 533	50 710	83 203	53 951	60 847	42 978
Spotřeba materiálu a energie	15 441	19 484	49 553	24 077	25 202	18 957
Služby	20 092	31 226	33 650	29 874	35 645	24 021
Přidaná hodnota	105 281	118 057	151 885	169 830	175 069	138 167
Osobní náklady	13 209	17 778	15 908	19 451	21 145	16 384
Mzdové náklady	9 586	12 932	11 472	14 055	15 158	11 665
Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostat. náklady	3 623	4 846	4 436	5 396	5 987	4 719
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 199	4 300	3 797	4 626	5 086	3 923
Ostatní náklady	424	546	639	770	901	796
Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	27 063	34 199	35 795	15 197	36 185	27 406
Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	27 063	34 199	35 592	36 041	36 198	27 406
Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku - trvalé	27 063	34 199	35 592	36 041	36 198	27 406
Úpravy hodnot pohledávek	0	0	203	-20 844	-13	0
Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	63	16 088	132	36 355	8 539	2 599
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	3	13 347	35	36 262	7 569	300
Jiné provozní výnosy	60	2 741	97	93	970	2 299
Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	5 185	15 164	22 885	7 492	5 561	2 726
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	12 779	8	4 815	2 633	169
Daně a poplatky	791	1 470	811	852	1 246	998
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	10	0	20 781	0	0	0
Jiné provozní náklady	4 384	915	1 285	1 825	1 682	1 559
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	59 887	67 004	77 429	164 045	120 717	94 250
Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	2 379	1 962	4 381	2 224	6 705	1 222
Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	2 379	1 651	3 203	967	3 466	0
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	0	311	1 178	1 257	3 239	1 222
Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	5 515	7 396	14 026	5 342	4 133	0
Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající o.	5 515	0	0	2 135	2 885	0
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	0	7 396	14 026	3 207	1 248	0
Ostatní finanční výnosy	807	0	67 845	633	502	5
Ostatní finanční náklady	598	520	541	3 141	1 435	104
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-2 927	-5 954	57 659	-5 626	1 639	1 123
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	56 960	61 050	135 088	158 419	122 356	95 373
Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	10 882	11 651	32 822	21 403	26 973	0
Daň z příjmů splatná	8 849	10 668	24 691	29 953	26 449	0
Daň z příjmů odložená (+/-) (ř. 49 - 50)	2 033	983	8 131	-8 550	524	0
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	46 078	49 399	102 266	137 016	95 383	95 373
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	46 078	49 399	102 266	137 016	95 383	95 373
Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	144 063	186 817	307 446	262 993	251 662	184 971
EBITDA marže	61,75%	59,97%	48,16%	80,10%	66,51%	67,16%

Zdroj: Účetní výkazy

Aktiva

Struktura aktiv Společnosti se v období 2020–09/2025 vyznačuje stabilitou a orientací na dlouhodobý majetek, který trvale představuje dominantní část bilanční sumy. Celková aktiva se mezi roky 2020 a 2024 zvýšila z 1 336 164 tis. CZK na 1 678 854 tis. CZK, přičemž růst byl průběžný s mírnými výkyvy. K aktiva dále vzrostla, což naznačuje pokračující investiční aktivitu a posilování majetkové základny.

Stálá aktiva dlouhodobě tvoří přibližně 90–93 % celkových aktiv, což odpovídá podnikání založenému na provozování a pronájmu nemovitostí. Hlavní složkou jsou pozemky a stavby, které samy o sobě představují zhruba 70–80 % bilanční sumy. Jejich hodnota je stabilní a v jednotlivých letech osciluje především v důsledku odpisů a investiční aktivity. Podíl dlouhodobého hmotného majetku na aktivech tak zůstává konstantní a potvrzuje dlouhodobý investiční profil Společnosti. Společnost vykazuje širokou škálu investičních projektů, zejména rekonstrukce a technické zhodnocení jednotlivých budov v areálu (např. budovy P, O, C, energocentrum, parkovací plochy, rozvody chladu a tepla, kamerové systémy či projekty pro územní řízení a stavební povolení). Tyto projekty dokládají kontinuální obnovu a rozvoj areálu, která je typická pro provozovatele komerčních nemovitostí a slouží k udržení technického standardu a atraktivity pronajímaných prostor.

Dlouhodobý finanční majetek vzrostl v letech 2022 a 2023, kdy Společnost rozšířila strukturu dlouhodobých aktiv nad rámec samotných nemovitostí, a to v souvislosti s akvizicí 100% podílů ve společnostech eg 115 s.r.o., ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o. a AREAL FINANČNÍ s.r.o. Současně byly na účtech oceňovacích rozdílů (414010, 414030) zachyceny přecenění těchto podílů, která výrazně vstoupila do struktury aktiv i vlastního kapitálu. Tato skutečnost ovlivnila celkovou výši aktiv a potvrzuje přechod Společnosti do role mateřského subjektu v rámci skupiny, přičemž finanční majetek zde funguje jako druhý stabilní pilíř dlouhodobě vázaných aktiv. Tento krok ukazuje na konsolidaci majetkových struktur uvnitř skupiny a strategické posilování kontroly nad přidruženými projekty. Charakter činnosti Společnosti však zůstává nezměněn.

Oběžná aktiva, která historicky tvořila pouze 6–10 % celkových aktiv, zaznamenala výraznější růst až k období 09/2025. Hlavním faktorem je výrazné zvýšení peněžních prostředků a růst pohledávek. Hodnota pohledávek mírně kolísá, přičemž rozhodující položku tvoří dlouhodobé pohledávky. Jedná se o pohledávky za společníky, které jsou úročeny dle standardních tržních podmínek. Krátkodobé pohledávky pak zahrnují standardní pohledávky z nájemních vztahů. Časové rozlišení aktiv vykazuje růsty zejména v roce 2022, nicméně jde o položku bez zásadního vlivu na strukturu aktiv.

Aktiva Společnosti potvrzují její jasné zaměření na dlouhodobě držené nemovitostní portfolio, které tvoří stabilně více než 90 % bilanční sumy. Dlouhodobý hmotný majetek je doplněn dlouhodobým finančním majetkem, který posiluje kapitálovou základnu. Investiční činnost dokládá soustavnou obnovu a rozvoj areálu, zatímco oběžná aktiva zůstávají převážně provozního charakteru a nevykazují zvýšené riziko. Celkově vykazuje majetková struktura stabilitu, nízkou volatilitu a výraznou dlouhodobou orientaci, která odpovídá charakteru podnikání založeného na provozování a pronájmu nemovitostí.

Tabulka 2 Vývoj aktiv Společnosti v tis. CZK

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2020	2021	2022	2023	2024	09/2025
AKTIVA CELKEM	1 336 164	1 461 164	1 454 091	1 594 165	1 589 347	1 678 854
Stálá aktiva	1 205 620	1 341 306	1 308 622	1 442 311	1 477 335	1 464 588
<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	<i>155</i>	<i>99</i>	<i>74</i>	<i>49</i>	<i>24</i>	<i>280</i>
Ocenitelná práva	155	99	74	49	24	14
Software	155	99	74	49	24	14
Poskytnuté zálohy na dl. ý neh. maj. a nedokončený dl. nehm. maj.	0	0	0	0	0	266
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	266
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>1 185 465</i>	<i>1 312 907</i>	<i>1 308 348</i>	<i>1 148 373</i>	<i>1 138 769</i>	<i>1 125 766</i>
Pozemky a stavby	1 135 885	1 128 274	1 258 650	1 094 510	1 094 631	1 071 566
Pozemky	92 396	112 336	112 336	99 293	98 964	98 964
Stavby	1 043 489	1 015 938	1 146 314	995 217	995 667	972 602
Hmotné movité věci a jejich soubory	13 655	16 322	18 697	20 468	18 931	15 868
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	339	339
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	339	339
Poskytnuté zálohy na dl. hmotný maj. a nedokončený dl. hm. maj.	35 925	168 311	31 001	33 395	24 868	37 993
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	19 900	2 617	1 047	573	571
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	35 925	148 411	28 384	32 348	24 295	37 422
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>20 000</i>	<i>28 300</i>	<i>200</i>	<i>293 889</i>	<i>338 542</i>	<i>338 542</i>
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	200	293 889	338 542	338 542
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	20 000	28 300	0	0	0	0
Oběžná aktiva	129 701	118 954	139 033	115 728	99 229	209 363
Zásoby	238	343	281	446	4 026	85
Materiál	238	190	281	446	4 005	0
Výrobky a zboží	0	153	0	0	21	85
Zboží	0	153	0	0	21	85
Pohledávky	48 349	68 672	80 776	100 448	69 019	89 956
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	<i>43 121</i>	<i>59 919</i>	<i>87 816</i>	<i>50 000</i>	<i>50 385</i>	<i>50 385</i>
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	21	656	0	0	0	0
Pohledávky – ostatní	43 100	59 263	87 816	50 000	50 385	50 385
Pohledávky za společníky	43 087	49 103	49 103	50 000	50 385	50 385
Jiné pohledávky	13	10 160	38 713	0	0	0
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>5 228</i>	<i>8 753</i>	<i>-7 040</i>	<i>50 448</i>	<i>18 634</i>	<i>39 571</i>
Pohledávky z obchodních vztahů	4 907	7 320	-7 058	11 075	13 742	15 566
Pohledávky – ostatní	321	1 433	18	39 373	4 892	24 005
Stát - daňové pohledávky	0	0	18	14	887	21 588
Krátkodobé poskytnuté zálohy	321	1 244	0	0	2 054	469
Dohadné účty aktivní	0	189	0	2	3	0
Jiné pohledávky	0	0	0	39 357	1 948	1 948
Peněžní prostředky	81 114	49 939	57 976	14 834	26 184	119 322
Peněžní prostředky v pokladně	49	30	95	162	147	92
Peněžní prostředky na účtech	81 065	49 909	57 881	14 672	26 037	119 230
Časové rozlišení aktiv	843	904	6 436	36 126	12 783	4 903
Náklady příštích období	661	787	720	746	880	598
Příjmy příštích období	182	117	5 716	35 380	11 903	4 305

Zdroj: Účetní výkazy

Pasiva

Struktura pasiv Společnosti potvrzuje dlouhodobě stabilní a silně kapitalizovaný charakter podnikání. Vlastní kapitál tvoří v celém sledovaném období dominantní část bilanční sumy a k 30. 9. 2025 dosahuje přibližně 96 % pasiv, což je dáno jednak stabilně vysokou úrovní nerozdělených zisků, jednak vznikem oceňovacích rozdílů z přecenění majetkových účastí ve dceřiných společnostech eg 115 s.r.o. a AREAL FINANČNÍ s.r.o. Vysoká úroveň vlastního kapitálu je rovněž důsledkem dlouhodobé ziskovosti. Nerozdělený zisk minulých let kontinuálně roste a k 30. 9. 2025 dosahuje 819 582 tis. CZK, což odráží schopnost Společnosti generovat stabilní hospodářské výsledky. Výsledkem je kapitálová struktura s minimální závislostí na cizím financování a vysokou odolností vůči externímu riziku.

Cizí zdroje jsou ve struktuře pasiv zastoupeny pouze marginálně a jejich význam v čase dlouhodobě klesá. Bankovní financování bylo zcela splaceno, o čemž svědčí nulové zůstatky bankovních závazků.

Dlouhodobé závazky jsou tak tvořeny převážně odloženým daňovým závazkem, jehož hodnota se odvíjí od rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou dlouhodobého majetku. Krátkodobé závazky mají provozní charakter. Významnou součástí krátkodobých pasiv jsou také výnosy příštích období, tvořené zejména předplaceným nájemným, které sice zvyšují bilanční sumu, avšak současně představují již inkasované peněžní prostředky a tím posilují likviditu Společnosti. Celkově struktura pasiv jednoznačně potvrzuje velmi nízké věřitelské zatížení, vysokou finanční stabilitu a adekvátní financování odpovídající nemovitostně orientované činnosti Společnosti.

Tabulka 3 Vývoj pasiv Společnosti v tis. Kč

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2020	2021	2022	2023	2024	09/2025
PASIVA CELKEM	1 336 164	1 461 164	1 454 091	1 594 165	1 589 347	1 678 854
Vlastní kapitál	978 423	1 037 982	1 101 132	1 400 529	1 509 566	1 604 939
Základní kapitál	513 950	513 950	513 950	513 950	513 950	513 950
Základní kapitál	513 950	513 950	513 950	513 950	513 950	513 950
Ážio a kapitálové fondy	0	10 160	0	162 381	176 034	176 034
Kapitálové fondy	0	10 160	0	162 381	176 034	176 034
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	0	10 160	0	162 381	176 034	176 034
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	418 395	464 473	484 916	587 182	724 199	819 582
Nerozdělený zisk min let nebo neuhrazená ztráta min let (+/-)	417 488	463 566	484 009	586 275	723 292	819 582
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	907	907	907	907	907	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	46 078	49 399	102 266	137 016	95 383	95 373
Cizí zdroje	341 476	399 657	321 576	163 560	53 529	48 422
Závazky	341 476	399 657	321 576	163 560	53 529	48 422
Dlouhodobé závazky	316 390	327 792	102 410	135 717	39 326	37 095
Závazky k úvěrovým institucím	267 971	290 393	57 228	41 849	0	0
Závazky z obchodních vztahů	13 719	1 716	1 368	1 737	3 538	1 307
Odložený daňový závazek	34 700	35 683	43 814	35 264	35 788	35 788
Závazky – ostatní	0	0	0	56 867	0	0
Závazky ke společníkům	0	0	0	56 867	0	0
Krátkodobé závazky	25 086	71 865	219 166	27 843	14 203	11 327
Závazky k úvěrovým institucím	0	30 054	7 866	6 050	0	0
Krátkodobé přijaté zálohy	745	0	0	0	0	0
Závazky z obchodních vztahů	20 411	34 755	180 559	4 446	2 988	5 763
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0	5 019	0
Závazky – ostatní	3 930	7 056	30 741	17 347	6 196	5 564
Závazky k zaměstnancům	562	1 302	1 131	819	892	975
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	403	756	673	499	554	583
Stát - daňové závazky a dotace	2 707	4 648	17 605	15 791	1 970	3 922
Dohadné účty pasivní	153	288	8	148	2 691	0
Jiné závazky	105	62	11 324	90	89	84
Časové rozlišení pasiv	16 265	23 525	31 383	30 076	26 252	25 493
Výdaje příštích období	0	0	0	2 135	0	0
Výnosy příštích období	16 265	23 525	31 383	27 941	26 252	25 493

Zdroj: Účetní výkazy

1.2 Výčet zpracovaných dat

Vedle primárních dat, které jsou specifikovány v hlavní části posudku byly použity internetové a odborné zdroje, či veřejné dostupné materiály uvedené též v hlavní části posudku (kapitoly 2.1. a 2.2) a dále v příloze. Znalec tyto údaje využil pro vyhodnocení a vytvoření dílčích kroků, které jsou v seznamu níže, a které jsou nutné pro splnění znaleckého úkolu.

Tyto údaje byly následně zpracovány a vyhodnoceny s ohledem na oborový kontext, historický vývoj a vnitřní souvislosti. Pro stanovení hodnoty Společnosti je nezbytné nejprve analyzovat celkové politicko-makroekonomické prostředí a specifika příslušného oboru, resp. relevantního trhu. Toto vnější prostředí je poté zasazeno do kontextu výkonnosti samotné Společnosti, čímž vzniká základ pro strategickou a finanční analýzu, která slouží jako východisko pro ocenění.

1.2.1 Data získaná ekonomickém prostředí a relevantním trhu

Následující kapitoly jsou uspořádány tak, aby na sebe logicky navazovaly a vzájemně propojovaly jednotlivé oblasti analýzy. Tím je vytvořen ucelený základ pro následné stanovení hodnoty.

1.2.1.1 Makroekonomické prostředí

Makroekonomická analýza byla zpracována v rámci hlavní části posudku (kapitola 3.3.1).

1.2.1.2 Oborová analýza

Oborová analýza byla zpracována v rámci hlavní části posudku (kapitola 3.3.1).

1.2.2 Finanční analýza hlavních finančních ukazatelů

Finanční analýza představuje nástroj hodnocení finančního zdraví společnosti prostřednictvím ekonomických údajů čerpaných z účetních výkazů, účetnictví a manažerských dat hodnocené Společnosti. Její předností je univerzální použitelnost napříč různými typy a velikostmi společností (pokud jsou dostupná relevantní data) a srovnatelnost výsledků napříč jednotlivými subjekty i odvětvími.

Výstupem jsou soubory finančních a výkonových ukazatelů, které poskytují obraz o ekonomické situaci a výkonnosti společnosti. Klíčová je však jejich interpretace s ohledem na předmět činnosti, právní formu a další individuální charakteristiky zkoumaného subjektu. Součástí závěrů finanční analýzy je rovněž posouzení předpokladu tzv. *going concern*, tedy schopnosti společnosti nadále pokračovat ve své činnosti, což představuje klíčové východisko pro ocenění.

V následujících subkapitolách bude provedena finanční analýza Společnosti za sledované období 2022–2024 na bázi ročních hodnot a 09/2025 na bázi hodnot mezitimního období 01–09/2025. Je třeba zdůraznit, že údaje k 09/2025 zachycují pouze devítiměsíční období (01–09/2025), nikoliv celý hospodářský rok. Výsledky tak mohou být mírně zkreslené oproti ročním hodnotám a nemusí tak zcela odpovídat celoroční výkonnosti podniku.

1.2.2.1 Ukazatele rentability

Ukazatele rentability poměří zisk s výší ekonomických zdrojů a umožňují nám zjistit a porovnat, zda je pro nás výhodnější pracovat s vlastním nebo cizím kapitálem, porovnat výkonnost oceňované společnosti ve srovnání s konkurencí a současně i naznačit slabá místa v efektivnosti hospodaření. Mohou být velice dobře využity při rozhodování o tom, jakou aktivitu z provozu společnosti vyloučit nebo na jakou aktivitu se v budoucnu zaměřit.

Ukazatel ROA – hodnotí výnosnost aktiv (Return on Assets) ukazuje, do jaké míry se daří Společnosti z dostupných aktiv generovat zisk. Hodnota by měla být alespoň 8% (záleží, ale na odvětví).

Ukazatel ROE – Rentabilita vlastního kapitálu (Return on Equity) je pojem, který označuje kolik čistého zisku připadá na jednu korunu investovaného kapitálu. Jedná se o klíčový ukazatel především pro akcionáře, společníky a další investory. Ukazatel má však nízkou vypovídací schopnost u společností, kde majitelé odčerpávají významnou část zisku přes vlastní mzdové náklady a další výhody. Pokud je ukazatel dlouhodobě příliš nízký, je to známkou toho, že investorům by se více vyplatilo investovat někde jinde.

Ukazatel ROS – hodnotí výnosnost tržeb (Return on Sales) udává, kolik korun zisku připadne na jednu korunu tržeb. Ukazatel ROS je třeba hodnotit vždy ve vzájemných souvislostech, a to proto, že nízká

hodnota tohoto ukazatele, v případě, kdy je dosahováno rychlého obrátu zásob a vysokého absolutního objemu tržeb, může být příznivější, než jeho vysoká hodnota provázená pomalým obrátem zásob a nízkou absolutní částkou tržeb. Obecně se udává požadovaná hodnota nad 10%.

Tabulka 4 Ukazatelé rentability

Rentabilita (EBIT)	jednotka	2020	2021	2022	2023	2024	09/2025	Historický průměr
ROA	%	4,68%	4,68%	10,25%	10,27%	7,96%	5,68%	7,3%
ROE	%	6,39%	6,59%	13,54%	11,69%	8,38%	5,94%	8,7%
ROS	%	44,37%	40,56%	63,43%	73,18%	53,62%	52,65%	56,1%

Zdroj: Vlastní výpočet

Ukazatele rentability dlouhodobě potvrzují schopnost Společnosti efektivně zhodnocovat vložené ekonomické zdroje, přičemž jejich vývoj odpovídá kapitálově náročnému, nemovitostnímu charakteru činnosti. Rentabilita aktiv se v letech 2020–2021 pohybovala na nižší úrovni okolo 4,7 %, v roce 2022 však došlo k výraznému zlepšení na přibližně 10 %. V roce 2023 se ROA udržela na obdobné úrovni, zatímco v roce 2024 poklesla na 7,96 %, tedy mírně pod historický průměr 7,3 %. Pololetní hodnota za 09/2025 činí 5,68 %, což je nutné interpretovat s ohledem na skutečnost, že jde pouze o devíti měsíční období a ukazatel tak není plně srovnatelný s celoročními hodnotami. Společnost je dle hodnot schopna z aktiv generovat provozní zisk na úrovni odpovídající stabilnímu nemovitostnímu podnikání. Rentabilita vlastního kapitálu i tržeb sledují podobný trend jako ROA. Historický průměr ROS 56,1 % potvrzuje vysokou maržovost činnosti a schopnost Společnosti generovat provozní zisk z každé jednotky tržeb. Tyto hodnoty odpovídají modelu podnikání založenému na pronájmu nemovitostí s relativně nízkou provozní nákladovostí.

1.2.2.2 Ukazatele zadluženosti

Ukazatel zadluženosti – měří podíl cizích zdrojů na krytí celkových aktiv.

Tabulka 5 Ukazatelé zadluženosti

Stabilita (zadluženost)	jednotka	2020	2021	2022	2023	2024	09/2025	Historický průměr
Equity ratio	%	73,2%	71,0%	75,7%	87,9%	95,0%	95,6%	83,7%
Debt ratio	%	25,6%	27,4%	22,1%	10,3%	3,4%	2,9%	14,6%

Zdroj: Vlastní výpočet

Ukazatele kapitálové struktury dokumentují výrazné posilování finanční stability Společnosti a postupný přechod k prakticky plně vlastnickému financování. Podíl vlastního kapitálu se mezi lety 2020 a 2024 zvýšil z 73,2 % na 95,0 % a k 09/2025 dále na 95,6 % a signalizuje snížení závislosti na cizích zdrojích. Tento vývoj odráží systematické snižování využití cizích zdrojů u Společnosti, zejména splacení bankovních úvěrů, a vede ke konzervativní kapitálové struktuře s minimálním věřitelským rizikem. Z pohledu dlouhodobé finanční stability Společnost vykazuje velmi nízké zadlužení, vysokou schopnost generovat zdroje z provozu a nadstandardní odolnost vůči externím finančním rizikům.

1.2.2.3 Ukazatele likvidity

Ukazatele likvidity signalizují, jaká je schopnost společnosti dostát svým závazkům. Podle toho, jaká míra jistoty je požadována, jsou dosazovány do čitatele ukazatele různé majetkové složky společnosti. Výsledná hodnota ukazatele pak dává poměrně jasný obraz o tom, jak je společnost schopna splácet

své závazky, což může hrát roli například v rozhodování jiných společností o poskytnutí úvěru oceňované společnosti.

Běžná likvidita – udává, kolikrát je ekonomická jednotka schopna uspokojit pohledávky věřitelů (tedy krýt své krátkodobé závazky) v případě, kdy promění všechna svá oběžná aktiva v peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 1,5 až 2,5, přičemž hodnota pod 1 je problematická.

Pohotová likvidita – z výše uvedeného výpočtu vylučuje zásoby, jakožto položku nezbytnou pro zachování chodu společnosti a zároveň položku, kterou často není možné pohotově přeměnit na peněžní prostředky. Zásoby tedy představují nejméně likvidní část oběžných aktiv. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,7 a 1,2.

Okamžitá likvidita – vyjadřuje schopnost společnosti bezprostředně uhradit své krátkodobé závazky výhradně z okamžitě dostupných finančních prostředků. Do tohoto ukazatele jsou zahrnovány peněžní prostředky v pokladně, zůstatky na běžných účtech a vysoce likvidní krátkodobé cenné papíry. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,2 a 0,5.

Tabulka 6 Ukazatelé likvidity

Likvidita	jednotka	2020	2021	2022	2023	2024	09/2025	Historický průměr
Běžná likvidita	x	5,17	1,66	0,63	4,16	6,99	18,48	2,20
Pohotová likvidita	x	5,16	1,65	0,63	4,14	6,70	18,48	2,18
Okamžitá likvidita	x	3,23	0,69	0,26	0,53	1,84	10,53	0,95

Zdroj: Vlastní výpočet

Ukazatele likvidity vykazují v čase výraznou volatilitu, která však odráží především specifickou strukturu oběžných aktiv a krátkodobých závazků Společnosti, nikoli zhoršení její schopnosti hradit závazky. Běžná i pohotová likvidita se v letech 2020 a 2023–09/2025 pohybují výrazně nad doporučeným rozmezím, zatímco v roce 2022 pokles souvisí s dočasným nárůstem krátkodobých závazků. Okamžitá likvidita potvrzuje velmi silnou hotovostní pozici Společnosti. Po nízkých hodnotách v letech 2021 a 2022, které odpovídají období intenzivnější investiční a závazkové aktivity, dochází od roku 2023 k výraznému zlepšení. V roce 2024 dosahuje okamžitá likvidita 1,84 a k 09/2025 dokonce 10,53, což již výrazně převyšuje doporučené rozmezí 0,2–0,5. Tyto hodnoty indikují, že Společnost je schopna okamžitě uhradit veškeré krátkodobé závazky z dostupné hotovosti, a to s významnou rezervou. Z pohledu věřitelů a obchodních partnerů lze likvidní pozici hodnotit jako velmi bezpečnou. Současně však extrémně vysoké hodnoty likvidity naznačují dočasné přebytky hotovosti, které mohou být využity například k investicím.

1.2.2.4 Ukazatele aktivity

Ukazatele aktivity hodnotí schopnost společnosti efektivně hospodařit se svými aktivy, přičemž lze sledovat aktiva jako celek i jednotlivé konkrétní typy aktiv. Má-li společnost aktiv více, než je účelné, vznikají zbytečné náklady, a tím nízký zisk. Má-li jich nedostatek, pak se musí vzdát některých podnikatelských příležitostí a přichází o výnosy. Sleduje se jednak obrat (kolikrát za rok se různé typy aktiv otočí) a jednak doba obratu (jak dlouho držíte peníze v podobě konkrétních aktiv). Obrat by měl být obecně co nejvyšší a doba obratu co nejnižší. U ukazatelů aktivity je mimořádně důležité sledovat, jakým způsobem jsou konstruovány.

Doba obratu aktiv – udává, za jak dlouho se investice vložené do celkových aktiv přemění zpět do tržeb. Vypovídá o efektivitě využívání majetku k tvorbě výkonů a rychlosti obratu provozních prostředků v rámci hospodářské činnosti společnosti.

Doba obratu zásob – vyjadřuje, jak dlouho má společnost vázané prostředky v zásobách a jak efektivně je dokáže přeměnit na tržby.

Doba obratu pohledávek – uvádí, jak dlouho jsou vázány finance společnosti v pohledávkách, v podstatě vyjadřuje i vyjednávací sílu společnosti vůči zákazníkům.

Doba splatnosti krátkodobých závazků – vyjadřuje platební morálku společnosti vůči věřitelům.

Tabulka 7 Ukazatelé aktivity

Aktivita	jednotka	2020	2021	2022	2023	2024	09/2025	Historický průměr
DO aktiv	den	3463	3160	2258	2600	2459	3383	2806
DO zásob	den	1	1	0	1	6	0	2
DO krátkodobých pohl.	den	14	19	-11	82	29	80	36
DO krátkodobých záv.	den	65	155	340	45	22	23	114

Zdroj: Vlastní výpočet

Ukazatele aktivity odrážejí kapitálově náročný charakter podnikání Společnosti, založeného na dlouhodobě držených nemovitostech. Doba obratu celkových aktiv se ve sledovaném období pohybuje ve velmi vysokých hodnotách, což je typické pro nemovitostní společnosti s vysokým podílem stálých aktiv a nelze to interpretovat jako neefektivitu hospodaření. Zlepšení v letech 2022–2024 souvisí s růstem tržeb při relativně stabilní bilanční sumě, zatímco hodnota za 09/2025 je ovlivněna skutečností, že jde pouze o dílčí období roku a není plně srovnatelná s celoročními údaji.

Doba obratu zásob je po celé období zanedbatelná a zásoby nehrají v obchodním modelu Společnosti významnou roli a nejsou zdrojem vázaného kapitálu. Doba obratu krátkodobých pohledávek kolísá, přičemž vyšší hodnoty odrážejí strukturu nájemních vztahů a zálohových plateb, nikoli zhoršení platební morálky odběratelů. Naopak doba splatnosti krátkodobých závazků vykazuje dlouhodobě spíše vyšší hodnoty, které však od roku 2022 významně klesají. Extrémní hodnota v roce 2022 představuje jednorázový výkyv. Ukazatele aktivity odpovídají charakteru stabilního nemovitostního podniku, u něhož není cílem rychlý obrat aktiv, ale dlouhodobé a předvídatelné zhodnocování majetku.

1.2.3 Závěry finanční analýzy

Provedená finanční analýza poskytuje ucelený obraz o ekonomické kondici Společnosti a její schopnosti dlouhodobě pokračovat v činnosti. Ukazatele rentability potvrzují stabilní schopnost generovat provozní zisk odpovídající nemovitostnímu charakteru podnikání, s vyššími maržemi a solidní návratností vložených zdrojů. I přes určité kolísání rentability aktiv a vlastního kapitálu v posledních letech zůstává absolutní úroveň ziskovosti dostatečná a nevykazuje známky strukturálního oslabení. Kapitálová struktura je mimořádně konzervativní. Společnost je financována převážně vlastním kapitálem, bez významného využití cizích zdrojů, což se promítá do velmi nízkého věřitelského rizika a vysoké finanční stability. Likviditní ukazatele, byť v čase volatilní, neindikují ohrožení platební schopnosti a potvrzují silnou hotovostní pozici Společnosti, zejména v posledních obdobích. Ukazatele aktivity odpovídají kapitálově náročnému modelu založenému na dlouhodobě držených nemovitostech a jejich interpretace neodhaluje neefektivní využívání majetku.

S ohledem na výši vlastního kapitálu, nízké zadlužení, schopnost generovat stabilní provozní cash-flow a absenci identifikovaných faktorů, které by ohrožovaly kontinuitu činnosti, znalec konstatuje, že Společnost naplňuje předpoklad going concern. Neexistují indicie, které by nasvědčovaly nutnosti uvažovat o omezení či ukončení činnosti, a finanční situace Společnosti vytváří dostatečný prostor pro její další stabilní fungování i rozvoj.

2 Analýza dat - Ocenění

2.1 Výsledky analýzy dat

Na základě provedených analýz bylo potvrzeno, že Společnost disponuje potenciálem jak v rámci relativního trhu, na němž působí, tak i ve schopnosti dlouhodobě pokračovat ve své činnosti (*going concern*). Vzhledem k naplnění principu *going concern* lze konstatovat, že společnost je schopna pokračovat ve své činnosti i v následujícím období. Nicméně s ohledem na velmi krátkou výnosovou historii, omezený track record a skutečnost, že výnosový potenciál podniku k datu ocenění není dosud pevně ukotven, přistupuje znalec k ocenění konzervativně, a to majetkovým způsobem na principu reprodukčních cen.

2.1.1 Použitý způsob ocenění

Pro stanovení hodnoty Společnosti byl zvolen **majetkový způsob ocenění na principu reprodukčních cen**. Tento přístup vychází z ocenění jednotlivých složek majetku a závazků podniku v jejich reprodukované hodnotě, tj. v částkách odpovídajících současným pořizovacím cenám při zachování jejich reálného technického a ekonomického stavu. Zvolený postup reflektuje skutečnost, že ekonomická hodnota Společnosti je v rozhodující míře determinována strukturou a rozsahem dlouhodobě drženého majetku, zejména nemovitostního portfolia. Ačkoli finanční analýza potvrzuje, že Společnost naplňuje předpoklad *going concern* a vykazuje stabilní finanční zdraví provozní výsledky a cash-flow jsou do značné míry ovlivněny strukturou nájemních vztahů, investičním cyklem a časovým rozložením výnosů, což omezuje vypovídací schopnost výnosových metod v daném okamžiku ocenění. Současně je nutno přihlídnout k tomu, že Společnost vykazuje znaky majetkové entity, u níž je klíčovým nositelem hodnoty existující majetková báze.

Za těchto okolností představuje ocenění majetkovou metodou na principu reprodukčních cen přiměřený a metodicky obhajitelný postup, který nejlépe vystihuje ekonomickou podstatu Společnosti k datu ocenění. Tento způsob poskytuje stabilní a transparentní základ pro stanovení hodnoty Společnosti v kontextu její skutečné majetkové a finanční struktury.

2.2 Ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen

Propočet vychází z rozvahy v plném rozsahu k 30. 09. 2025 a v jednotlivých druzích majetku se opírá o detailní informace o struktuře majetkových složek poskytnutých Zadavatelem.

Následující podkapitoly obsahují stanovení hodnoty jednotlivých rozvahových položek v pořadí, v jakém byly vykázány v Rozvaze Společnosti k datu ocenění. Při zjištění hodnoty Znalec vychází z reprodukčních pořizovacích a účetních hodnot, které dále upravuje, výnosového přecenění položek, případně porovnání obdobného majetku. Souhrn užitečných hodnot jednotlivých složek aktiv pak tvoří substanční hodnotu majetku Společnosti brutto. Po odečtení aktuální hodnoty všech závazků a dluhů lze získat substanční hodnotu netto.

Při vlastním oceňování lze k jednotlivým nenulovým přeceněným položkám z Rozvahy uvést:

2.2.1 Aktiva

Dlouhodobý nehmotný majetek 280 tis. CZK

Z toho: Software 14 tis. CZK

Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek 266 tis. CZK

Nehmotný majetek Společnosti ve výši 280 tis. CZK je tvořen položkami Software a Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek. Hodnota software byla přeceněna s ohledem na stáří, technické a morální zastarávání software a jeho omezenou tržní uplatnitelnost. Převážná část softwarových položek byla pořízena v letech 2001–2019 a zahrnuje aplikační, účetní, evidenční a technický software, jejichž funkčnost je dnes výrazně limitována technologickým vývojem a současnými licenčními standardy. Tyto položky mají omezenou obchodovatelnou hodnotu a jejich využití je vázáno na interní potřeby Společnosti, přičemž v případě náhrady by byly pořízeny moderní alternativy s odlišnou funkcionalitou a cenovou strukturou. Z těchto důvodů znalec považuje za přiměřené stanovit reprodukční hodnotu softwaru na úrovni 10 % jeho nominální účetní hodnoty, což reflektuje pouze jeho reziduální užitnou hodnotu při zachování principu opatrnosti. Výsledná přeceněná hodnota softwaru tak činí 80 tis. CZK a odpovídá jeho reálné ekonomické hodnotě k datu ocenění.

Dále byla posouzena hodnota nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek byl přeceněn na úroveň nominální hodnoty, neboť se jedná o nově pořízené položky. Konkrétně jde o rozpracovaný softwarový modul pro evidenci smluv od společnosti PINYA 365 s.r.o., jehož cílem je zefektivnění interních procesů správy smluv a který dosud nebyl uveden do plného provozu, a dále o pořízení nového serverového řešení včetně souvisejícího softwaru a licencí. U obou položek lze konstatovat, že jejich funkčnost odpovídá současným technologickým standardům a jejich ekonomická užitnost se projeví v následujících obdobích. Z těchto důvodů znalec neshledal důvody pro korekci účetní hodnoty a považuje ocenění v nominální výši za přiměřené, obhajitelné a v souladu s principem věrného a poctivého zobrazení hodnoty majetku k datu ocenění

Výsledná hodnota položek po přecenění

346 tis. CZK

Dlouhodobý hmotný majetek 1 125 766 tis. CZK

Z toho: Pozemky..... 98 964 tis. CZK

Stavby a nemovitý majetek..... 972 602 tis. CZK

Hmotné movité věci..... 15 868 tis. CZK

Jiný dlouhodobý hmotný majetek 339 tis. CZK

Poskytnuté zálohy na dl. hmotný maj. a nedokončený dl. hm. maj. 37 993 tis. CZK

Přecenění dlouhodobého nemovitého majetku bylo blíže popsáno v nedílných součástech této přílohy a zohledňuje i část movitého majetku, představující příslušenství, které je uvažováno jako funkční součást nemovitosti. Přeceněná hodnota nemovitého majetku a příslušenství byla stanovena na úrovni 2 244 200 tis. CZK. Dále pak zbývající část movitého majetku včetně Jiného dlouhodobého hmotného majetku byla po přecenění stanovena na 26 630 tis. CZK. Tato část movitého majetku je oceněna samostatně v příloze č. 4.

Tabulka 8 Rekapitulace přecenění nemovitých věcí a jejich příslušenství

Nemovitost	Výsledek ocenění (Kč)
Areál Slatina, zapsaný na LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany	
Areál Slatina	2 154 700 000
Celkem	2 154 700 000
Rodinný dům a stáje, zapsané na LV č. 1160, k.ú. Lelekovice	
Rodinný dům s příslušenstvím a zahradou	35 700 000
Ostatní pozemky	53 800 000
Celkem	89 500 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Dále byla samostatně posouzena položka Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek byly při ocenění ponechány v nominální hodnotě, neboť představují účelově vázané peněžní plnění na konkrétní investiční akci, u níž nebyly identifikovány důvody pro korekci hodnoty. Konkrétně se jedná o zálohovou platbu na realizaci výměny oken v Lelekovicích. Vzhledem k tomu, že se jedná o investici, která se po realizaci promítne do dlouhodobého hmotného majetku, a nebyly zjištěny žádné indicie o riziku nedodání či znehodnocení plnění, považuje Znalec ocenění této položky v nominální hodnotě za plně přiměřené a v souladu s její ekonomickou podstatou.

Výsledná hodnota položek po přecenění	2 271 401 tis. CZK
---------------------------------------	--------------------

Dlouhodobý finanční majetek.....338 542 tis. CZK

Z toho: Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba..... 338 542 tis. CZK

Dlouhodobý finanční majetek společnosti je tvořen majetkovými účastmi ve společnostech:

- eg 115 s.r.o., IČ: 179 04 358, 100% majetkový podíl
- ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o., IČ: 176 40 083, 100% majetkový podíl
- AREAL FINANČNÍ s.r.o., IČ: 178 07 000, 100% majetkový podíl

Hodnota těchto podílů byla přeceněna na celkovou částku 439 043 tis. CZK, přičemž byly uplatněny oceňovací přístupy odpovídající povaze a ekonomické situaci jednotlivých společností. Ocenění jednotlivých společností je součástí následujících příloh:

- eg 115 s.r.o., IČ: 179 04 358, příloha č. 5
- ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o., IČ: 176 40 083, příloha č. 7
- AREAL FINANČNÍ s.r.o., IČ: 178 07 000, příloha č. 6

Výsledná hodnota položek po přecenění	439 043 tis. CZK
---------------------------------------	------------------

Oběžná aktiva
Zásoby 85 tis. CZK

Z toho: Zboží 85 tis. CZK

Zásoby vedené v položce Zboží byly při ocenění ponechány v nominální hodnotě, neboť jejich ocenění vychází z pořizovacích cen odpovídajících běžným tržním podmínkám a nebyly zjištěny skutečnosti, které by odůvodňovaly korekci jejich hodnoty.

Výsledná hodnota položek po přecenění	85 tis. CZK
---------------------------------------	-------------

Dlouhodobé pohledávky 50 385 tis. CZK

Z toho: Jiné pohledávky 50 385 tis. CZK

K datu ocenění činí dlouhodobé pohledávky Společnosti 50 385 tis. CZK a jsou tvořeny výhradně dlouhodobou pohledávkou vyplývající ze smlouvy o zápůjčce poskytnuté členu představenstva Ing. Ludku Benešovi. Zápůjčka je úročena variabilní úrokovou sazbou odvozenou od 1M sazby PRIBOR navýšené o pevnou přírážku ve výši 1,8 % p.a., přičemž tato úroková konstrukce odpovídá obvyklým tržním podmínkám pro nezajištěné vnitroskupinové finanční nástroje s nízkým rizikovým profilem. Smlouva o zápůjčce obsahuje jasně definované podmínky splatnosti a úročení, přičemž v průběhu sledovaného období nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by indikovaly snížení vymahatelnosti jistiny, kreditní znehodnocení či porušení smluvních ujednání. Vzhledem k tomu, že dlužníkem je osoba propojená se Společností a současně odpovědná za její řízení, a sjednané úrokové podmínky odpovídají tržním standardům, nevzniká důvod pro diskontaci ani korekci nominální hodnoty pohledávky. Znalec proto považuje ocenění této dlouhodobé pohledávky v její nominální hodnotě za přiměřené a věrně odrážející její ekonomickou podstatu k datu ocenění.

Výsledná hodnota položek po přecenění	50 385 tis. CZK
---------------------------------------	-----------------

Krátkodobé pohledávky 39 571 tis. CZK

Z toho: Pohledávky z obchodních vztahů..... 15 566 tis. CZK

Pohledávky – ostatní..... 24 005 tis. CZK

Pohledávky z obchodních vztahů byly k datu ocenění přeceněny na základě jejich časové struktury dle doby po splatnosti, přičemž byly uplatněny koeficienty dle doporučení prof. Maříka (2018) ¹. Jednotlivé kategorie pohledávek členěných dle splatnosti včetně koeficientů přecenění a výpočet přecenění pohledávek lze vidět v tabulce níže. Celková hodnota přeceněných pohledávek z obchodních vztahů činí 13 257 tis. CZK, oproti účetní hodnotě 14 629 tis. CZK, což představuje realistické přizpůsobení

¹ Zdroj: MAŘÍK, Miloš. Metody oceňování podniku: proces ocenění, základní metody a postupy. Čtvrté upravené a rozšířené vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-38-5.

účetní hodnoty tržnímu riziku neinkasování pohledávek. K obchodním pohledávkám byly navíc přičteny také Ostatní obchodní pohledávky ve výši 1 138 tis. CZK, u kterých byl aplikován diskont 3 % dle doporučení prof. Maříka (2018).

Tabulka 9 Přecenění pohledávek z obchodních vztahů

Splatnost	Účetní hodnota	Koeficient	Přecenění
Není po splatnosti	11 538 421	0,97	11 192 268
do 30 dnů	1 019 840	0,91	928 054
31 až 90 dnů	747 882	0,80	598 306
91 až 180 dnů	657 228	0,61	400 909
181 až 365 dnů	429 205	0,32	137 345
nad 365 dnů	236 551	0,00	0
Celkem	14 629 126		13 256 883

Zdroj: Vlastní výpočet dle dat z knih pohledávek

Dále byly samostatně posouzeny ostatní pohledávky, které jsou tvořeny položkami Stát – daňové pohledávky ve výši 21 588 tis. CZK, Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 469 tis. CZK a Jiné pohledávky ve výši 1 948 tis. CZK. U těchto položek nebyly identifikovány sporné nebo rizikové položky. Z tohoto důvodu byly ostatní krátkodobé pohledávky pro účely ocenění ponechány v účetní, tj. nominální hodnotě.

Výsledná hodnota položek po přecenění	38 366 tis. CZK
---------------------------------------	-----------------

Peněžní prostředky 119 322 tis. CZK

Z toho: Peněžní prostředky v pokladně 92 tis. CZK

Peněžní prostředky na účtech 119 230 tis. CZK

Společnost k datu ocenění disponuje peněžními prostředky v celkové výši 119 322 tis. CZK, které jsou tvořeny zůstatky na bankovních účtech 119 230 tis. CZK a hotovostí v pokladně 92 tis. CZK. Vzhledem k likvidní povaze těchto prostředků a jejich ověřitelnosti dle účetních výkazů nebyla identifikována potřeba korekce, a proto byly pro účely ocenění ponechány v nominální výši.

Výsledná hodnota položek po přecenění	119 322 tis. CZK
---------------------------------------	------------------

Časové rozlišení aktiv 4 903 tis. CZK

Z toho: Náklady příštích období 598 tis. CZK

Příjmy příštích období 4 305 tis. CZK

K datu ocenění činilo časové rozlišení aktiv 4 903 tis. CZK. Na základě dostupné účetní dokumentace nebyly identifikovány okolnosti, které by zakládaly důvod pro snížení hodnoty této položky. Vzhledem k jejich dočasnému charakteru a přímé vazbě na následující období byly zohledněny v nominální výši.

Výsledná hodnota položek po přecenění	4 903 tis. CZK
---------------------------------------	----------------

Celkem substanční hodnota aktiv

2 923 851 000 CZK

2.2.2 Cizí zdroje

Dlouhodobé závazky 37 095 tis. CZK

Z toho: Závazky z obchodních vztahů..... 1 307 tis. CZK

Odložený daňový závazek 35 788 tis. CZK

Dlouhodobé závazky společnosti ke dni ocenění činí celkem 37 095 tis. CZK, z čehož 1 307 tis. CZK představují závazky z obchodních vztahů a 35 788 tis. CZK tvoří odložený daňový závazek.

Odložený daňový závazek je kalkulován samostatně v následující kapitole 2.2.3.

U závazků z obchodních vztahů se jedná o existující závazky, které bude muset společnost uhradit v plné výši. Vzhledem k této skutečnosti a pochybnosti o snížení povinnosti plnění nebyl pro účely ocenění uplatněn žádný diskont. Tyto byly závazky ponechány v plné výši.

Výsledná hodnota položek po přecenění

1 307 tis. CZK

Krátkodobé cizí zdroje 11 327 tis. CZK

Z toho: Závazky z obchodních vztahů 5 763 tis. CZK

Závazky ostatní..... 5 564 tis. CZK

Závazky k obchodním vztahům i ostatní závazky včetně závazků k zaměstnancům, institucím sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, státu a jiných závazků byly pro účely ocenění ponechány v nominální výši, neboť představují běžné provozní položky bez známek sporu, prodlení či jiných okolností, které by ospravedlňovaly jejich úpravu.

Výsledná hodnota položek po přecenění

11 327 tis. CZK

Časové rozlišení pasiv 25 493 tis. CZK

Z toho: Výnosy příštích období 25 493 tis. CZK

Položka časového rozlišení pasiv ve výši 25 493 tis. CZK představuje výnosy příštích období, které byly ke dni ocenění evidovány jako časově omezené položky vztahující se k budoucímu účetnímu období. Vzhledem k jejich jednoznačnému účelu a krátkodobému charakteru, nebyla pro účely ocenění identifikována potřeba úpravy. Hodnota byla proto přeceněna v nominální výši.

Výsledná hodnota položek po přecenění

25 493 tis. CZK

2.2.3 Odložená daň

Odložená daňová povinnost představuje závazek, který by vznikl v případě prodeje nemovitosti a je přímo navázán na její ocenění. Tento závazek vyplývá z rozdílu mezi tržní hodnotou majetku a jeho daňovou zůstatkovou hodnotou.

Výpočet ilustruje tabulka níže:

Tabulka 10 Kalkulace odložené daňové povinnosti (v tis. CZK)

<i>Daňová zůstatková cena dlouhodobého hmotného majetku</i>	949 560
<i>Přeceněná hodnota dlouhodobého hmotného majetku</i>	2 271 747
<i>Daňový základ</i>	1 322 187
<i>Daňový sazba k 31.12.2024</i>	21%
<i>Sdílená LCGT (odložená daň)</i>	277 659

Zdroj: Vlastní zpracování

Odložený daňový závazek vycházející z daně z příjmu právnických osob z titulu zisku z prodeje nemovitostí byl vypočten na hodnotu **277 659 tis. CZK**.

Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku, čerpaný z účetních podkladů společnosti AREAL SLATINA, a.s., vyplývá z rozdílných metodik účetního a daňového odepisování. Do výpočtu byla zahrnuta daňová zůstatková cena dlouhodobého hmotného majetku a přeceněná hodnota nemovitých a movitých aktiv. Tento rozdíl vytvořil daňový základ ve výši 1 322 187 tis. CZK, ze kterého byla při sazbě 21 % vypočtena celková odložená daň ve výši 277 659 tis. CZK.

Výsledná hodnota položek po přecenění	277 659 tis. CZK
---------------------------------------	------------------

Celkem substanční hodnota cizích zdrojů

315 786 000 CZK

2.2.4 Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody

Výsledná hodnota podniku právnické osoby byla stanovena jako rozdíl mezi oceněním aktiv a oceněním závazků ke dni ocenění, jedná se tedy o hodnotu netto.

Tabulka 11 Přecenění Vlastního kapitálu

Přecenění		
Položka	Účetní hodnota v tis.CZK	Přecenění v tis. CZK
Dlouhodobý nehmotný majetek	280	346
z toho: Software	14	80
z toho: Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	266	266
Dlouhodobý hmotný majetek	1 125 766	2 271 401
z toho: Nemovitý majetek a příslušenství	1 111 809	2 244 200
z toho: Movitý majetek	13 047	26 630
z toho: Jiný dlouhodobý hmotný majetek	339	
z toho: Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	571	571
Dlouhodobý finanční majetek	338 542	439 043
z toho: Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	338 542	439 043
Zásoby	85	85
Dlouhodobé pohledávky	50 385	50 385
Krátkodobé pohledávky	39 571	38 366
z toho: Pohledávky z obchodních vztahů	15 566	14 361
Peněžní prostředky	119 322	119 322
Časové rozlišení aktiv	4 903	4 903
Majetek celkem	1 678 854	2 923 851
Dlouhodobé závazky	37 095	1 307
Krátkodobé závazky	11 327	11 327
Časové rozlišení pasiv	25 493	25 493
Odložená daň	35 788	277 659
oje celkem	73 915	315 786
Substanční hodnota (majetek - závazky)	1 604 939	2 608 065

Zdroj: Vlastní zpracování

Ocenění substanční metodou na bázi reprodukčních cen indikuje hodnotu 2 608 100 tis. CZK. Stanovená hodnota odpovídá hodnotě 100% podílu ve Společnosti.

2.2.5 Ocenění Společnosti na bázi účetní hodnoty (Vlastní kapitál)

Na základě účetních výkazů Společnosti AREAL SLATINA,a.s. konkrétně rozvahy a výkazu zisku a ztráty sestavených k 30. 09. 2025, které reflektují hospodářské výsledky a účetní hodnotu aktiv, pasiv a vlastního kapitálu, byla k tomuto datu určena hodnota vlastního kapitálu Společnosti ve výši 1 604 939 tis. CZK. Tato hodnota představuje odhad hodnoty společnosti založený na účetních údajích. Je však nezbytné zdůraznit, že vlastní kapitál zachycuje především historické skutečnosti hospodaření společnosti a hodnotu aktiv a pasiv evidovaných v účetnictví převážně v historických cenách.

Hodnota vlastního kapitálu však odpovídá Znalcem stanovené hodnotě společnosti. Tato hodnota odpovídá účetnímu vyjádření majetkové podstaty Společnosti po přecenění jednotlivých položek v nominální hodnotě, jelikož nebyly identifikovány skutečnosti odůvodňující úpravu hodnoty. Hodnota vlastního kapitálu je tedy přímým odrazem přeceněné hodnoty aktiv, protože neexistují žádné cizí zdroje, které by její výši ovlivňovaly.

Výsledná hodnota vlastního kapitálu Společnosti ve výši 1 604 939 tis. CZK k 30. 09. 2025 tak představuje i hodnotu Společnosti stanovenou majetkovým způsobem. Toto ocenění věrně odráží ekonomickou realitu Společnosti, jejíž majetková struktura je tvořena převážně dlouhodobými pohledávkami vůči jednatelům, a u které nejsou využívány cizí zdroje.

3 Závěr

Ocenění Společnosti bylo provedeno pro potřeby naplnění znaleckého úkolu zadaného ve znaleckém posudku číslo 094808/2025 o stanovení hodnoty akcií společnosti ROUČKA - SLATINA a.s., která vlastní 100% podíl ve společnosti AREAL SLATINA,a.s. oceněný touto přílohou.

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb. tak, že tržní hodnota Společnosti AREAL SLATINA,a.s., IČ 262 36 401, a tedy i 100% podílu v ní odpovídá k datu 30. 09. 2025 hodnotě:

2 608 100 000 CZK

Slovy: Dvě miliardy šest set osm milionů sto tisíc CZK

4 Nedílné součásti PŘÍLOHY č. 3

Popis přílohy	Počet listů:
Nedílná součást přílohy 1 Přecenění nemovitého majetku	109
Nedílná součást přílohy 2 Přecenění movitého majetku	15
Celkem stran příloh:	124

Jednotlivé nedílné součásti jsou zobrazeny níže.

Nedílná součást přílohy č. 3

Ocenění nemovitého majetku společnosti

AREAL SLATINA, a.s.

Celkový počet stran přílohy:

<i>Předmět</i>	<i>Počet stran</i>
<i>Ocenění nemovitého majetku</i>	109

1 NÁLEZ

1.1 Předmět ocenění

Úkolem Zpracovatele je k datu 30.09.2025 stanovit tržní hodnotu (obvyklou cenu) níže uvedených nemovitých věcí, které jsou ve vlastnictví společnosti AREAL SLATINA, a.s.:

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno	26236401	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1977/1	201	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P 2329/1	293	ostatní plocha	zeleň	
P 2329/2	531	ostatní plocha	zeleň	
2329/8	69	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2338/1	495	ostatní plocha	zeleň	
2338/2	60	ostatní plocha	zeleň	
2338/5	77	ostatní plocha	jiná plocha	
P 2339/1	85403	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/7	252	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2339/7				
2339/30	629	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1584, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2339/30				
2339/31	1105	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1580, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2339/31				
2339/44	28	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
2339/47	8088	ostatní plocha	jiná plocha	
P 2339/66	18	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2339/66				
2339/67	3973	ostatní plocha	jiná plocha	
P 2339/68	6883	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/69	1776	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1519, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2339/69				
2339/73	9620	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/75	660	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/79	7485	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/80	1784	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1554, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2339/80				
2339/82	4030	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/83	158	ostatní plocha	jiná plocha	

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 2572, k.ú. Slatina

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	2340	4716 zastavěná plocha a nádvoří	
	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1582, výroba		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2340		
	2341	7502 zastavěná plocha a nádvoří	
	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1579, výroba		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2341		
P	2342/1	1295 ostatní plocha	ostatní komunikace
	2342/2	489 ostatní plocha	ostatní komunikace
P	2343/1	13944 ostatní plocha	jiná plocha
P	2343/7	285 zastavěná plocha a nádvoří	
	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 7880		
P	2343/13	7103 ostatní plocha	jiná plocha
	2516/1	262 ostatní plocha	jiná plocha
	2516/2	3 ostatní plocha	jiná plocha
	2528	253 ostatní plocha	jiná plocha
	2529	203 zastavěná plocha a nádvoří	
	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2529		
	2530	135 zastavěná plocha a nádvoří	
	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2530		
	2532	322 ostatní plocha	jiná plocha
	2533/1	307 zastavěná plocha a nádvoří	
	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2533/1		
	2536	1126 zastavěná plocha a nádvoří	
	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2536		

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

Obrázek č. 2 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 2572, k.ú. Slatina (pokračování)

Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno			
Kat.území: 612171 Tuřany	List vlastnictví: 1723			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno	26236401			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3579/3	480	ostatní plocha	jiná plocha	

Obrázek č. 3 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 1723, k.ú. Tuřany

Okres: CZ0642 Brno-město	Obec: 582786 Brno			
Kat.území: 612286 Slatina	List vlastnictví: 4869			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Duplicitní zápis vlastnictví				
AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno	26236401	1/2		
Hromek František, Křehlikova 886/42, Slatina, 62700 Brno	510906/123	1/2		
Hromek Jiří, Mikulčická 1394/2d, Slatina, 62700 Brno	530504/068	1/2		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2339/49	1386	ostatní plocha	manipulační plocha	
2548	312	ostatní plocha	jiná plocha	

Obrázek č. 4 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 4869, k.ú. Slatina

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583286 Lelekovice

Kat.území: 679895 Lelekovice

List vlastnictví: 1160

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno	26236401	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1563/4	77	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1563/5	89	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1564/2	69	ostatní plocha	jiná plocha	
1565	1063	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1594/1	37820	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1594/18	149	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1594/21	396	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lelekovice, č.p. 545, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1594/21				
1594/22	87	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1594/22				
1594/23	79	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1594/23				
1594/24	261	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1594/24				

Obrázek č. 5 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) – LV č. 1160, k.ú. Lelekovice

1.2 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Dle sdělení Zadavatele se stav oceňovaných nemovitostí od data ocenění k datu místního šetření nezměnil, kromě LV č. 4869, k.ú. Slatina, (viz nedílné součásti přílohy), na kterém je k datu ocenění uveden duplicitní zápis vlastnictví, přičemž společnost AREAL SLATINA, a.s. vlastnila spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na nemovitostech zapsaných na tomto listu vlastnictví (tzn. pozemku parc. č. 2339/49 a parc. č. 2548). K datu vypracování této nedílné součásti přílohy č. 3 je však společnost AREAL SLATINA, a.s. jediným vlastníkem výše uvedených pozemků, které jsou k datu vypracování této nedílné součásti přílohy č. 3 zapsané již na LV č. 2572, k.ú. Slatina. K výše uvedenému dále Zadavatel sdělil: „*Městský soud v Brně v únoru 2024 nepravomocně rozhodl, že František a Jiří Hromkovi nejsou vlastníky předmětného pozemku. Restituenti proti tomuto rozsudku podali odvolání, kterým se zabýval Krajský soud v Brně. Ten rozsudkem ze dne 29.5.2025 rozhodl tak, že rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje. Rozsudkem Městského soudu v Brně ze dne 12.02.2024, č.j. 36 C 198/2010-508, ve znění rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 29.05.2025, č.j. 18 Co 158/2024-537, bylo nahrazeno rozhodnutí Ministerstva zemědělství – Pozemkového úřadu Brno č.j. 110/91/9-RBD ze dne 20.10.2010, a tím odpadl důvod vedení duplicitního zápisu vlastnictví k dotčené nemovitosti. Na základě těchto rozhodnutí katastrální úřad dne 6.11.2025 provedl výmaz duplicitního zápisu. Proti rozsudku Krajského soudu v Brně však podali restituenti dovolání k Nejvyššímu soudu ČR.*“.

Dále dle sdělení Zadavatele „*Mezi AS a ŘSD byla v roce 2024 uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní na prodej části pozemku podle schváleného geometrického plánu. ŘSD je podle této smlouvy povinno do 31.12.2028 provést demolici budovy, která se na pozemku parc. č. 2343/7 v k.ú. Slatina, obec Brno, nachází. Do 60 dnů od provedení demolice bude následně uzavřena kupní smlouva. Nájemní smlouva za pozemek pod stavbou uzavřena nebyla.*“.

Předmětné nemovitosti jsou však oceněny podle stavu ke dni 30.09.2025. Z tohoto důvodu není k výše uvedeným skutečnostem při ocenění přihlíženo.

Zadavatel dále doložil Rozhodnutí ze dne 15.05.2012 – stavební povolení pro stavbu „Brno Slatina, Tuřanka 115, soubor staveb areálu“. Stavba sestává ze změny staveb (budova D – administrativně provozní zázemí areálu, stávající budova bude asanována; budova E – přestavba na gastronomické, volnočasové, maloobchodní provozy a služby), novostaveb (budova H, K, L, O, P, R, S – průmyslová budova s pronajímatelnými plochami; trafostanice TS 1; objekt TS 3 – objekt technické infrastruktury bez trvalé obsluhy; technologický objekt SHZ – objekt technické infrastruktury bez trvalé obsluhy; budovy TZ – technické zázemí areálu) a dělicích a opěrných stěn. Součástí budoucího areálu na adrese Tuřanka 115 v Brně – Slatině budou i stávající budovy A, B a N. Budovy jsou navrženy v půdorysném tvaru písmene „H“, z toho budou tři budovy pětipodlažní a čtyři budovy desetipodlažní. Technologické zázemí areálu je navrženo v budově energobloku v jihozápadní části areálu, v samostatné budově strojovny SHZ, v budově odpadového hospodářství TZ a v trafostanicích TS2 a TS3. Součástí stavby budou také inženýrské sítě a komunikace. **Jedná se o 13 let staré stavební povolení, kdy v mezidobí došlo k významné změně trhu, a to jak stavebním a energetickým, tak i nájemním. Je tak velmi pravděpodobné, že k realizaci dle povolení nedojde a bude ji nutné v budoucnu případně přepracovat. K této skutečnosti dále v posudku přihlížíme.**

Dále dle sdělení Zadavatele:

- jsou vnitroareálové komunikace veřejně přístupnou účelovou komunikací,

- přístřešky neevidované v katastru nemovitostí a nezakreslené v katastrální mapě katastru nemovitostí jsou ve vlastnictví nájemců (Pozn.: na místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o kovové přístřešky bez základů).

1.3 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 08.12.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.4 Předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených v tomto ocenění se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo část tohoto ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
5. Toto ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
6. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu tohoto ocenění.
7. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto ocenění jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v ocenění uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele tohoto ocenění.
8. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
9. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
10. Toto ocenění je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními,

kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto ocenění pro účely v něm uvedené.

11. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
12. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodů ochrany osobních údajů přiloženy k tomuto ocenění a jsou uloženy v archivu zpracovatele.
13. Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny (tržní hodnoty). Interval obvyklé ceny (tržní hodnoty) obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.

1.5 Výčet podkladů

- Informace z katastru nemovitostí.
- Informace o předmětu ocenění od Zadavatele.
- Informace a fotodokumentace z místního šetření.
- Územní plán předmětných obcí.
- Údaje z webových stránek www.mapy.cz, www.dppcr.cz, www.sreality.cz, www.inem.cz.
- Tržní ocenění číslo 16/2017 ze dne 9.6.2017, vypracoval Lukáš Trnka.
- Znalecký posudek č. 1319-38/2019 ze dne 27.5.2019, vypracovala Ing. Bc. Martina Doleželová.
- Znalecký posudek o ceně nemovitosti číslo 3401-2/2013 ze dne 3.12.2013, vypracoval Ing. Ivo Novák.
- Znalecký posudek o ceně nemovitosti číslo 3401-3/2013 ze dne 3.12.2013, vypracoval Ing. Ivo Novák.
- Znalecký posudek o ceně nemovitosti číslo 3401-4/2013 ze dne 3.12.2013, vypracoval Ing. Ivo Novák.
- Znalecký posudek o ceně nemovitosti číslo 3401-5/2013 ze dne 3.12.2013, vypracoval Ing. Ivo Novák.
- Výkazy společnosti k 30.09.2025.
- Přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2025
- Přehled nájemného k 30.09.2025.
- Rozpočet pojistného k 30.09.2025.
- Situace areálu a plán areálu s vyznačením nepronajatých ploch.
- Částečná projektová dokumentace objektu B v areálu Slatina (půdorysy, řezy, pohledy, technická zpráva – požárně bezpečnostní řešení stavby).
- Částečná projektová dokumentace objektu C v areálu Slatina (půdorysy, technická zpráva a dodatek – požárně bezpečnostní řešení stavby, technická zpráva střecha).

- Zpráva o provedení stavebně technického průzkumu střešní konstrukce haly „C“ z ledna 2023.
- Částečná projektová dokumentace objektu I+J v areálu Slatina (půdorysy, řezy, pohledy, technická zpráva – požárně bezpečnostní řešení stavby, souhrnná technická zpráva, technická zpráva).
- Částečná projektová dokumentace objektu O v areálu Slatina (půdorysy, řezy, pohledy, skladby, technická zpráva).
- Částečná projektová dokumentace objektu P v areálu Slatina (půdorysy, řezy, pohledy, skladby, technická zpráva).
- Částečná projektová dokumentace objektu V v areálu Slatina (půdorysy, řezy, pohledy, souhrnná technická zpráva, technická zpráva).
- Částečná projektová dokumentace objektu W v areálu Slatina (půdorys, řez, pohled).
- Částečná projektová dokumentace ke stavbě, k.ú. Lelekovice (půdorysy, pohled, technická zpráva).
- Rozhodnutí ze dne 15.05.2012 – stavební povolení pro stavbu „Brno Slatina, Tuřanka 115, soubor staveb areálu“.
- Vyrozměnění ze dne 07.11.2025 o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn V-20569/2025-702.
- Smlouva o budoucí kupní smlouvě č. 03MP-008627 ze dne 05.04.2024 mezi společnostmi AREAL SLATINA, a.s. (budoucí prodávající) a společností Ředitelství silnic a dálnic s. p. (budoucí kupující), vč. Geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 3663-52/2023.
- Vlastní databáze a archiv Znalce.
- Znalecký posudek č. 088970/2024 ze dne 13.11.2024, vypracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o.
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB.
- Cenová soustava RTS DATA.
- Výroční zprávy společnosti Cushman & Wakefield, Deloitte, Savills.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009.
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací.
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky.

1.6 Popis postupu při zpracování dat

Areál Slatina, zapsaný na LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany:

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Dále jsme provedli analýzu tržního nájemného a na jejím základě stanovili výnosovou hodnotu oceňovaného areálu. V rámci výnosové metody byla stanovena také reprodukční cena předmětných staveb na základě Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností RTS, a.s.

Rodinný dům a stáje, zapsané na LV č. 1160, k.ú. Lelekovice:

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Vzhledem k atypickému poměru obytné plochy a velikosti pozemků, je rodinný dům s příslušenstvím oceněn samostatně. Součástí ocenění rodinného domu je i „zahrada“, která s ohledem k velikosti rodinného domu byla stanovena na 1 500 m². Zbylá část oceňovaných pozemků byla oceněna samostatně, a to na základě převládající funkční plochy dle platného územního plánu (tedy jako plocha pro výrobu a skladování – zemědělská a lesnická výroba). Vzhledem k situování jednotlivých staveb na pozemcích jako celku a vzhledem k velikosti pozemků jako celku, jsme se drželi při ocenění spíše konzervativní úrovně. Provedli jsme tedy analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě, které jsme stanovili obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí.

1.7 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr a převzetí výměr ze Znaleckého posudku č. 088970/2024 ze dne 13.11.2024, vypracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o.
- Výpočet výnosové hodnoty oceňovaných nemovitostí, vč. analýzy trhu nabídkového nájemného a výpočtu reprodukční ceny staveb – areál Slatina LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí – rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice.

1.8 Areál Slatina, zapsaný na LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany

Tabulka č. 1 – Identifikace nemovitých věcí – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/na pozemku je stavba	Podíl
2572	Slatina	1977/1	201	ostatní plocha – ostatní komunikace		1/1
		2329/1	293	ostatní plocha – zeleň		
		2329/2	531	ostatní plocha – zeleň		
		2329/8	69	ostatní plocha – ostatní komunikace		

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/na pozemku je stavba	Podíl
		2338/1	495	ostatní plocha – zeleň		
		2338/2	60	ostatní plocha – zeleň		
		2338/5	77	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/1	85 403	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/7	252	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba	
		2339/30	629	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1584, výroba	
		2339/31	1 105	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1580, výroba	
		2339/44	28	zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr		
		2339/47	8 088	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/66	18	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb	
		2339/67	3 973	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/68	6 883	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/69	1 776	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1519, adminis.	
		2339/73	9 620	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/75	660	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/79	7 485	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/80	1 784	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1554, adminis.	
		2339/82	4 030	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/83	158	ostatní plocha – jiná plocha		
		2340	4 716	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1582, výroba	
		2341	7 502	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1579, výroba	
		2342/1	1 295	ostatní plocha – ostatní komunikace		
		2342/2	489	ostatní plocha – ostatní komunikace		
		2343/1	13 944	ostatní plocha – jiná plocha		
		2343/7	285	zastavěná plocha a nádvoří	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 7880	
		2343/13	7 103	ostatní plocha – jiná plocha		
		2516/1	262	ostatní plocha – jiná plocha		
		2516/2	3	ostatní plocha – jiná plocha		
		2528	253	ostatní plocha – jiná plocha		

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/na pozemku je stavba	Podíl
		2529	203	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba	
		2530	135	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba	
		2532	322	ostatní plocha – jiná plocha		
		2533/1	307	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba	
		2536	1 126	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba	
1723	Tuřany	3579/3	480	ostatní plocha – jiná plocha		1/1
4869	Slatina	2339/49	1 386	ostatní plocha – manipulační plocha		1/2
		2548	312	ostatní plocha – jiná plocha		

1.8.1 Popis lokality

1.8.1.1 Místopis

Statutární město Brno je druhým největším městem České republiky a krajským městem Jihomoravského kraje. Brno je také obcí s rozšířenou působností. Město tvoří samostatný okres Brno-město. Leží na soutoku rek Svatky a Svitavy, jeho katastrální plocha je 23 018 ha a žije zde přibližně 403 000 obyvatel. Brno je významným administrativním střediskem a také centrem soudní moci. Sídlí zde Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší státní zastupitelství a Nejvyšší správní soud a další významné instituce, např. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Veřejný ochránce práv atd. K nejvýznamnějším dominantám města patří hrad a pevnost Špilberk, katedrála svatého Petra a Pavla, hrad Veveří nebo Brněnská přehrada.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v městské části Slatina a Tuřany. Brno-Slatina je městská část na východním okraji statutárního města Brna. Je tvořena městskou čtvrtí Slatina, původně samostatnou obcí, která byla k Brnu připojena v roce 1919. Její katastrální území má rozlohu 5,83 km². Samosprávná městská část vznikla 24. listopadu 1990. Žije zde přibližně 11 000 obyvatel. Brno-Tuřany je městská část na jihovýchodě statutárního města Brna. Je tvořena několika čtvrtěmi a katastrálními územími, konkrétně Brněnskými Ivanovicemi, Dvorskami, Holáskami a Tuřany. Celková katastrální výměra činí 17,84 km². Samosprávná městská část vznikla 24. listopadu 1990, její úřad sídlí v Tuřanech. Žije zde přibližně 5 700 obyvatel.

1.8.1.1 Doprava

Brno je důležitým dopravním uzlem jak pro autobusovou, tak železniční dopravu. Celé Brno je obsluhováno městskou hromadnou dopravou, kterou zajišťuje DPMB, a také linkami příměstské dopravy v rámci Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje.

Z pohledu železniční dopravy má Brno taktéž velký význam, vede tu hlavní trať Praha – Česká Třebová – Brno – Břeclav (- Vídeň/Bratislava) (č. 260, 250). Další trati jsou z Brna na Přerov a dále do Ostravy (č. 300, 271), či na Jihlavu (č. 240). Vede tu také mnoho významných

silničních tahů republikového významu. Brnem prochází dálnice D1 (Praha – Brno – Ostrava), která je nejvytíženějším silničním tahem v republice. Začíná tu také dálnice D2 z Brna do Bratislavy.

V Brně se také nachází dvě letiště, a to mezinárodní letiště Tuřany a vnitrostátní letiště Medlánky.

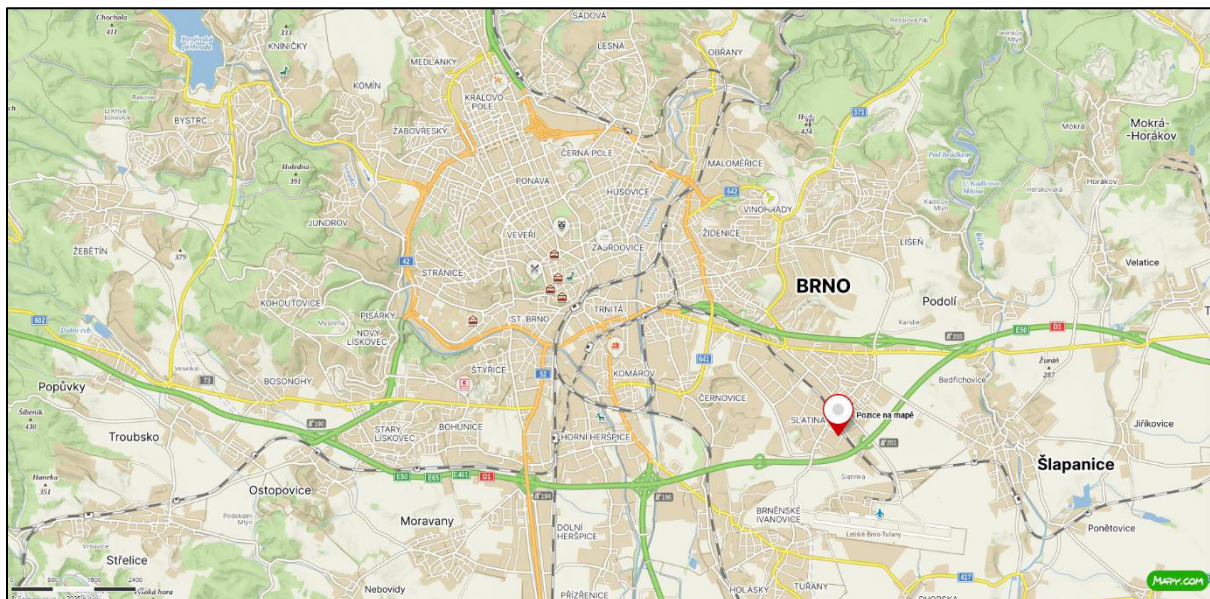
1.8.1.2 Občanská a technická vybavenost

Brno je městem s komplexní občanskou vybaveností. Nachází se zde veškerá zdravotnická zařízení (nemocnice, samostatné ordinace lékařů, ambulantní zařízení, lékárny atd.), sportovní zařízení (koupaliště, bazény, stadiony), všechny stupně škol (mateřské, základní, vyšší odborné, vysoké, základní umělecké), provozovny, obchody a obchodní a nákupní centra.

Z technické vybavenosti města jsou dostupné všechny inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.

1.8.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází na jižním okraji městské části Slatina a severním okraji městské části Tuřany Statutárního města Brna, a to v průmyslové zóně při dálnici D1.



Obrázek č. 6 – Situace – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany

1.8.3 Napojení na inženýrské sítě

Areál je napojen na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci i plynovod.

1.8.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovanému areálu je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Tuřanka. Veřejná komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Dle sdělení Zadavatele jsou však vnitroareálové komunikace veřejně přístupnou účelovou komunikací.

Tabulka č. 2 – Přístup a příjezd přes pozemky – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
2326/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Česká republika
2312/73	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
2312/70	Ostatní plocha – silnice	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

1.8.5 Dopravní dostupnost

Před oceňovaným areálem se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 15 minut pěšky se nachází i vlaková stanice a trolejbusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 20 minut autem se nachází dálnice D1, dálnice D2, dálnice D46, silnice I/52, městský okruh, silnice I/43, silnice I/54 a silnice I/50.

1.8.6 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV č. 2572, k.ú. Slatina, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na nemovitostech zapsaných na LV č. 4869, k.ú. Slatina, a nemovitost zapsaná na LV č. 1723, k.ú. Tuřany, vše obec Brno. Oceňované nemovitosti se nachází na jižním okraji městské části Slatina a severním okraji městské části Tuřany Statutárního města Brna, a to v průmyslové zóně při dálnici D1. Areál zahrnuje stavby pro administrativu, skladování a výrobu, trafostanice, sociální zázemí a zpevněné plochy (dlážděné, asfaltové a ze silničních panelů), přístřešky, veřejné osvětlení, hřiště, dřeviny, travní porost a oplocení.

Přehled oceňovaných nemovitostí viz Tabulka č. 1 této nedílné součásti přílohy č. 3.



Obrázek č. 7 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany

Stavby:

Stavba č.p. 1579 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2341 – objekt B+C:

Jedná se o samostatně stojící objekt, v rámci areálu označen písmenem B a C, který má obdélníkový půdorys. Část objektu s označením B má čtyři nadzemní podlaží a je bez podsklepení. Tato část objektu zahrnuje k datu ocenění kancelářské prostory, sklady, chodby, schodiště, technické a sociální zázemí (WC, umyvadla, pisoáry, sprchy, kuchyňky). Část objektu s označením C má jedno nadzemní podlaží s vnitřní vestavěnou dvoupodlažní částí. Tato část objektu zahrnuje k datu ocenění skladové a provozní prostory s administrativním a sociálním zázemím (WC, umývárny, šatny), schodiště a chodbu.

U části objektu B se jedná o montovaný železobetonový skelet s výplní z nenosných siporexových panelů a plochou střechou s živičnou krytinou. Základy jsou železobetonové. Stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří omítky s probarvenou vrstvou a zateplením. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Schodiště je železobetonové s běžným povrchem. Dveře jsou plastové a dřevěné v ocelových zárubních. Okna jsou plastová. Povrchy podlah tvoří PVC, textilní krytina a dlažba. Vytápění, i ohřev vody, je řešeno jako etážové prostřednictvím plynového kotle. Bleskosvod je instalován. Objekt disponuje EZS, kamerovým systémem, klimatizacemi a osobním výtahem. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci, vodovod a plynovod.

U části objektu C se jedná o kovovou halu se sedlovou střechou s živičnou krytinou a se světlíky. Základy jsou železobetonové. Obvodový plášť je do výše 7450 mm vyzdívaný ze siporexových panelů, od této úrovně až po atiku je tvořen pláštěm z pozinkovaného, trapézového dvojitého plechu, uvnitř s výplní z tepelné izolace. Úpravu vnějších povrchů tvoří omítky a povrchová úprava plechových panelů. Krov je tvořen ocelovými vazníky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu povrchů tvoří omítky a nátěry. Schodiště je kovové. Dveře jsou kovové a dřevěné. Vrata jsou elektrická sekční. Okna ve vestavbách jsou plastová. Povrchy podlah tvoří drátkobeton, PVC, textilní krytina a dlažba. Vytápění v hale je

řešeno jako lokální plynové (ROBURY) a ve vestavbách jako ústřední prostřednictvím plynového kotlu (vč. ohřevu vody). Bleskosvod je instalován. Objekt disponuje EPS, EZS, mostovým jeřábem a rampami. V hale je provedeno výbojkové osvětlení s možností přesunu jednotlivých svítidel. Některé části haly jsou přisvětleny. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci, vodovod a plynovod.

Dle doloženého Znaleckého posudku číslo 3401-2/2013 ze dne 3.12.2013: část objektu B – „stavba dokončena v r. 1986, změna stavby v r. 2009, celková rekonstrukce“ a dle doloženého Znaleckého posudku číslo 3401-3/2013 ze dne 3.12.2013: část objektu C – „stavba dokončena v r. 1986, rekonstrukce v r. 2009 (dílní – fasáda, zateplení, okna, dveře, ostatní)“. Stavba je v dobrém a udržovaném stavu.

Stavba č.p. 1582 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2340 – objekt I+J:

Jedná se o samostatně stojící objekt, v rámci areálu označen písmenem I a J, který má obdélníkový půdorys. Část objektu s označením I má dvě nadzemní podlaží a je bez podsklepení. Tato část objektu zahrnuje k datu ocenění kancelářské a obchodní prostory, chodby, schodiště, technické a sociální zázemí (WC, umyvadla, pisoáry, sprchy, kuchyňky, šatny). Část objektu s označením J má jedno nadzemní podlaží a je bez podsklepení. Tato část objektu zahrnuje k datu ocenění skladové prostory.

U části objektu I se jedná o zděnou budovu s plochou střechou s živičnou krytinou. Základy jsou železobetonové. Stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří omítky s probarvenou vrstvou a zateplením štítů. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Schodiště je železobetonové s běžným povrchem. Dveře jsou hliníkové a dřevěné v ocelových zárubních. Okna jsou plastová. Povrchy podlah tvoří PVC, dlažba a textilní krytina. Vytápění, i ohřev vody, je řešeno jako ústřední prostřednictvím plynové kotle. Bleskosvod je instalován. Objekt disponuje kamerovým systémem a vzduchotechnikou. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci, vodovod a plynovod.

U části objektu J se jedná o železobetonový většinou monolitický skelet s vyzdívkou. Střecha je tvořena parabolicky zakřivenými střešními vazníky, na kterých jsou osazeny železobetonové vlnité desky, krytina je živičná se světlíky. Základy jsou železobetonové. Úpravu vnějších povrchů tvoří omítky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu povrchů tvoří omítky. Dveře jsou dřevěné. Vrata jsou elektrická sekční. Povrchy podlah tvoří drátkobeton. Vytápění v hale je řešeno jako lokální plynové (ROBURY). Bleskosvod je instalován. Objekt disponuje kamerovým systémem. V hale je provedeno výbojkové osvětlení. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci, vodovod a plynovod.

Dle doloženého Znaleckého posudku číslo 3401-5/2013 ze dne 3.12.2013 „stavba dokončena v r. 1960, celková rekonstrukce v r. 2012 (dílní – fasáda, zateplení, okna, dveře, ostatní)“. Stavba je v dobrém a udržovaném stavu.

Stavba č.p. 1580 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/31 – objekt W:

Jedná se o samostatně stojící objekt, v rámci areálu označen písmenem W, který má obdélníkový půdorys. Objekt má jedno nadzemní podlaží a je bez podsklepení. Objekt zahrnuje k datu ocenění skladovací a obchodní prostory s administrativním, technickým a sociálním zázemím (WC, umyvadlo, sprcha, kuchyňka).

Objekt je tvořen ocelovým skeletem s dozdívkou se sedlovou střechou s plechovou krytinou. Základy jsou železobetonové. Stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou

z pozinkovaného plechu. Úpravu povrchů tvoří omítky s probarvenou vrstvou a povrchová úprava plechových obkladových panelů, zateplení. Dveře jsou kovové a dřevěné v ocelových zárubních. Okna jsou plastová. Povrchy podlah tvoří betonová mazanina a dlažba. Vytápění, i ohřev vody, je řešeno jako ústřední prostřednictvím plynového kotle a ROBURY. Bleskosvod je instalován. Objekt disponuje kamerovým systémem a krytými rampami. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci, vodovod a plynovod.

Dle doloženého Znaleckého posudku číslo 3401-4/2013 ze dne 3.12.2013 „stavba dokončena v r. 1986, celková rekonstrukce v r. 2009 (dílní – fasáda, zateplení, okna, dveře, ostatní)“. Stavba je v dobrém a udržovaném stavu.

Stavba č.p. 1519 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2339/69 – objekt O:

Jedná se o samostatně stojící objekt, v rámci areálu označen písmenem O, který má půdorys ve tvaru písmene „H“. Objekt má jedno podzemní a jedenáct nadzemních podlaží. Objekt zahrnuje k datu ocenění kancelářské a obchodní prostory, sklady, chodby, schodiště, výtahy, technické a sociální zázemí (WC, umyvadla, pisoáry, sprchy, kuchyňky).

Objekt je řešen jako železobetonový monolit s plochou střechou s krytinou ze svařovaných pásů. Základy tvoří piloty se železobetonovou deskou. Stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou z titanizinkového a poplastovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří zateplovací systém a omítka s probarvenou vrstvou. Úpravu vnitřních povrchů tvoří akustické a keramické obklady a podhledový beton. Schodiště je železobetonové s běžným povrchem. Dveře jsou hliníkové a skleněné. Okna jsou plastová. Povrchy podlah tvoří plovoucí podlaha, textilní krytina, nátěr a dlažba. Vytápění, i ohřev vody, je řešeno jako ústřední prostřednictvím plynového kotle. Bleskosvod je instalován. Objekt disponuje moderními technologiemi, vzduchotechnikou, EPS, EZS, MaR, zabezpečením a pěti osobními výtahy a materiálově se jedná o vyšší standard provedení. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci, vodovod a plynovod.

Stavba byla dokončena v roce 2016 a je ve velmi dobrém stavu.

Stavba č.p. 1554 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2339/80 – objekt P:

Jedná se o samostatně stojící objekt, v rámci areálu označen písmenem P, který má půdorys ve tvaru písmene „H“. Objekt má dvě podzemní a jedenáct nadzemních podlaží. Objekt zahrnuje k datu ocenění kancelářské a obchodní prostory, sklady, chodby, schodiště, výtahy, technické a sociální zázemí (WC, umyvadla, pisoáry, sprchy, kuchyňky).

Objekt je řešen jako železobetonový monolit s plochou střechou s krytinou ze svařovaných pásů. Základy tvoří piloty se železobetonovou deskou. Stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou z titanizinkového a poplastovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří zateplovací systém a omítka s probarvenou vrstvou. Úpravu vnitřních povrchů tvoří akustické a keramické obklady a podhledový beton. Schodiště je železobetonové s běžným povrchem. Dveře jsou hliníkové a skleněné. Okna jsou plastová. Povrchy podlah tvoří plovoucí podlaha, textilní krytina a dlažba. Vytápění, i ohřev vody, je řešeno jako ústřední prostřednictvím plynového kotle. Bleskosvod je instalován. Objekt disponuje moderními technologiemi, EPS, EZS, MaR, zabezpečením a pěti osobními výtahy a materiálově se jedná o vyšší standard provedení. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci, vodovod a plynovod.

Stavba byla dokončena v roce 2020 a je ve velmi dobrém stavu.

Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2536 – objekt S:

Jedná se o samostatně stojící objekt, v rámci areálu označen písmenem S, který má obdélníkový půdorys. Objekt má jedno nadzemní podlaží a je bez podsklepení. Objekt zahrnuje k datu ocenění skladové prostory.

Hala je kovová se sedlovou střechou s plechovou krytinou. Základy tvoří betonové patky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu povrchů tvoří omítky. Vrata jsou kovové. Okna jsou plastová. Povrchy podlah tvoří betonová mazanina. Bleskosvod je instalován. Objekt je napojen na elektrickou síť.

Stavba je v dobrém a udržovaném stavu.

Stavba č.p. 1584 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/30 – objekt V:

Jedná se o samostatně stojící objekt, v rámci areálu označen písmenem V, který má obdélníkový půdorys. Objekt má jedno nadzemní podlaží s vnitřní vestavěnou dvoupodlažní částí a je bez podsklepení. Objekt zahrnuje k datu ocenění skladové prostory se sociálním zázemím (WC, sprcha, kuchyňka, šatna) a schodiště.

Hlavní nosné sloupy haly jsou prefabrikované železobetonové, vetknuté do hlavy pilot. Střecha je sedlová s plechovou krytinou. Obvodový plášť tvoří panely. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu povrchů tvoří úprava panelů. Vrata jsou kovové. Dveře jsou hladké plné. Okna jsou kovové. Schodiště je kovové. Povrchy podlah tvoří betonová mazanina. Bleskosvod je instalován. Objekt je napojen na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a plynovod.

Stavba je v dobrém a udržovaném stavu.

Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2533/1 – objekt X:

Jedná se o samostatně stojící objekt, v rámci areálu označen písmenem X, který má obdélníkový půdorys. Objekt má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. K datu ocenění slouží objekt jako spínací stanice.

Objekt je zděný s plochou střechou s krytinou ze svařovaných pásů. Základy jsou betonové. Stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu povrchů tvoří omítky s probarvenou vrstvou. Schodiště je železobetonové s běžným povrchem. Dveře jsou hladké plné. Vrata jsou kovová. Okna jsou plastová. Povrchy podlah jsou běžného provedení. Vytápění, je řešeno jako ústřední. Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Bleskosvod je instalován. Hygienické vybavení zahrnuje WC, umyvadla a sprchové kouty. Objekt disponuje klimatizací a kamerovým systémem. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci a vodovod.

Stavba je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Stavba bez čp/če – stavba technického vybavení, na pozemku parc. č. 2339/66 – objekt trafostanice:

Jedná se o samostatně stojící objekt, který má obdélníkový půdorys. Objekt má jedno nadzemní podlaží a je bez podsklepení. K datu ocenění je objekt využíván jako trafostanice (vstupní rozvodna).

Objekt je zděný s plochou střechou s krytinou ze svařovaných pásů. Základy jsou deskové izolované. Stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu povrchů tvoří omítky s probarvenou vrstvou. Dveře jsou hladké plné. Vrata

jsou kovová. Povrchy podlah tvoří cementový potěr. Bleskosvod je instalován. Objekt je napojen na elektrickou síť.

Stavba je v dobrém a udržovaném stavu.

Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2529 – objekt 31:

Jedná se o samostatně stojící objekt, v rámci areálu označen číslem 31, který má obdélníkový půdorys. Objekt má jedno nadzemní podlaží a je bez podsklepení. K datu ocenění je objekt využíván jako sociální zázemí (šatna ženy).

Objekt je zděný s plochou střechou s krytinou ze svařovaných pásů. Základy jsou betonové. Stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří omítky s probarvenou vrstvou. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Dveře jsou hladké plné. Okna jsou dřevěné a luxfery. Povrchy podlah tvoří dlažba. Vytápění, i ohřev vody, je řešeno jako ústřední. Bleskosvod je instalován. Hygienické vybavení zahrnuje WC, umyvadla a sprchové kouty. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci, vodovod a plynovod.

Stavba je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2530 – objekt 34:

Jedná se o samostatně stojící objekt, v rámci areálu označen číslem 34, který má obdélníkový půdorys. Objekt má jedno nadzemní podlaží a je bez podsklepení. Objekt je k datu ocenění využíván jako sklad hořlavin.

Objekt je zděný s plochou střechou s krytinou ze svařovaných pásů. Základy jsou betonové. Stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu povrchů tvoří omítky s probarvenou vrstvou. Dveře jsou hladké plné. Vrata jsou kovová. Povrchy podlah tvoří cementový povrch. Bleskosvod je instalován. Objekt disponuje rampou. Objekt je napojen na elektrickou síť.

Stavba je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/7 – objekt trafostanice:

Jedná se o samostatně stojící objekt, který má obdélníkový půdorys. Objekt má jedno nadzemní podlaží a je bez podsklepení. Objekt je k datu ocenění využíván jako trafostanice.

Objekt je zděný s plochou střechou s krytinou ze svařovaných pásů. Základy jsou betonové. Stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu povrchů tvoří omítky s probarvenou vrstvou. Dveře jsou hladké plné. Vrata jsou kovová. Okna jsou kovová. Povrchy podlah tvoří cementový potěr. Bleskosvod je instalován. Objekt je napojen na elektrickou síť.

Stavba je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Plochy objektů:

Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – jednotlivé stavby

Stavba č.p. 1579 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2341 – část objekt B	
Zastavěná plocha	673 m ²

Podlahová plocha	1 801 m ²
Obestavěný prostor	9 503 m ³
Stavba č.p. 1579 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2341 – část objekt C	
Zastavěná plocha	6 829 m ²
Podlahová plocha	7 241 m ²
Obestavěný prostor	107 557 m ³
Stavba č.p. 1582 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2340 – část objektu J	
Zastavěná plocha	4 020 m ²
Podlahová plocha	4 010 m ²
Obestavěný prostor	39 188 m ³
Stavba č.p. 1582 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2340 – část objektu I	
Zastavěná plocha	696 m ²
Podlahová plocha	1 227 m ²
Obestavěný prostor	5 635 m ³
Stavba č.p. 1580 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/31 – objekt W	
Zastavěná plocha	731 m ²
Podlahová plocha	675 m ²
Obestavěný prostor	3 833 m ³
Stavba č.p. 1519 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2339/69 – objekt O	
Zastavěná plocha	1 776 m ²
Podlahová plocha	16 385 m ²
Obestavěný prostor	63 685 m ³
Stavba č.p. 1554 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2339/80 – objekt P	
Zastavěná plocha	1 784 m ²
Podlahová plocha	17 558 m ²
Obestavěný prostor	67 322 m ³
Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2536 – objekt S	
Zastavěná plocha	1 126 m ²
Podlahová plocha	1 050 m ²
Obestavěný prostor	6 739 m ³
Stavba č.p. 1584 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/30 – objekt V	
Zastavěná plocha	629 m ²
Podlahová plocha	690 m ²
Obestavěný prostor	5 023 m ³
Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2533/1 – objekt X	
Zastavěná plocha	288 m ²
Podlahová plocha	648 m ²
Obestavěný prostor	3 586 m ³
Stavba bez čp/če – stavba technického vybavení, na pozemku parc. č. 2339/66 – objekt trafostanice	
Zastavěná plocha	18 m ²
Podlahová plocha	14 m ²

Obestavěný prostor	65 m ³
Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2529 – objekt 31	
Zastavěná plocha	203 m ²
Podlahová plocha	184 m ²
Obestavěný prostor	629 m ³
Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2530 – objekt 34	
Zastavěná plocha	135 m ²
Podlahová plocha	101 m ²
Obestavěný prostor	540 m ³
Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/7 – objekt trafostanice	
Zastavěná plocha	231 m ²
Podlahová plocha	173 m ²
Obestavěný prostor	1 423 m ³

Pozemky:

Tabulka č. 4 – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – přehled pozemků

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/na pozemku je stavba	Podíl
2572	Slatina	1977/1	201	ostatní plocha – ostatní komunikace		1/1
		2329/1	293	ostatní plocha – zeleň		
		2329/2	531	ostatní plocha – zeleň		
		2329/8	69	ostatní plocha – ostatní komunikace		
		2338/1	495	ostatní plocha – zeleň		
		2338/2	60	ostatní plocha – zeleň		
		2338/5	77	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/1	85 403	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/7	252	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba	
		2339/30	629	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1584, výroba	
		2339/31	1 105	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1580, výroba	
		2339/44	28	zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr		
		2339/47	8 088	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/66	18	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb	
		2339/67	3 973	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/68	6 883	ostatní plocha – jiná plocha		

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m²)	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/na pozemku je stavba	Podíl
		2339/69	1 776	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1519, adminis.	
		2339/73	9 620	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/75	660	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/79	7 485	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/80	1 784	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1554, adminis.	
		2339/82	4 030	ostatní plocha – jiná plocha		
		2339/83	158	ostatní plocha – jiná plocha		
		2340	4 716	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1582, výroba	
		2341	7 502	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1579, výroba	
		2342/1	1 295	ostatní plocha – ostatní komunikace		
		2342/2	489	ostatní plocha – ostatní komunikace		
		2343/1	13 944	ostatní plocha – jiná plocha		
		2343/7	285	zastavěná plocha a nádvoří	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 7880	
		2343/13	7 103	ostatní plocha – jiná plocha		
		2516/1	262	ostatní plocha – jiná plocha		
		2516/2	3	ostatní plocha – jiná plocha		
		2528	253	ostatní plocha – jiná plocha		
		2529	203	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba	
		2530	135	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba	
		2532	322	ostatní plocha – jiná plocha		
		2533/1	307	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba	
		2536	1 126	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba	
1723	Tuřany	3579/3	480	ostatní plocha – jiná plocha		1/1
4869	Slatina	2339/49	1 386	ostatní plocha – manipulační plocha		1/2
		2548	312	ostatní plocha – jiná plocha		

Na výše uvedených pozemcích se k datu ocenění nacházejí výše uvedené stavby, přičemž na pozemku parc. č. 2343/7, LV č. 2572, k.ú. Slatina, se nachází stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, která je ve vlastnictví cizího vlastníka, zpevněné plochy (dlážděné, asfaltové a ze silničních panelů), přístřešky, veřejné osvětlení, hřiště, dřeviny, travní porost a oplocení.

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, kromě:

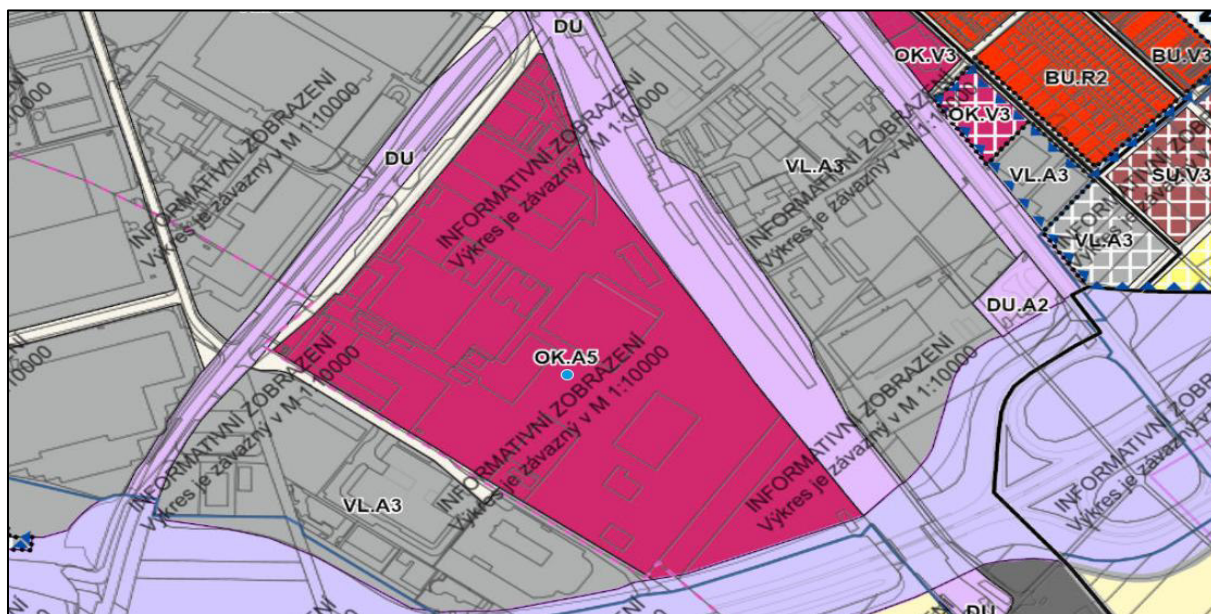
- součástí pozemku parc. č. 2339/7 je stavba bez čp/če, která je v katastru nemovitostí vedena jako stavba pro výrobu a skladování. K datu ocenění se však jedná o stavbu technického vybavení – trafostanice. Skutečný stav tedy není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. **Jedná se však o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit,**
- v oceňovaném areálu se nachází přístřešky neevidované v katastru nemovitostí a nezakreslené v katastrální mapě katastru nemovitostí. Na místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o kovové přístřešky bez základů. **Dle sdělení Zadavatele jsou výše uvedené přístřešky ve vlastnictví nájemců.**

Pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru, mírně svažité a **tvoří funkční celek o celkové výměře 172 892 m² (se zohledněním spoluvlastnických podílů).**

1.8.6.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží převážná část oceňovaného areálu ve stabilizované ploše OK.A5 = občanské vybavení komerční (areálová struktura zástavby, výšková úroveň zástavby 12-28 m) a zbylá část ve stabilizované ploše PU = veřejná prostranství všeobecná, VL = výroba lehká, DU = doprava všeobecná a CPZ.DS10 = koridor dopravní a technické infrastruktury – rozšíření dálnice D1.

Oceňované nemovitosti jsou součástí areálu nacházejícího se dle platného územního plánu v ploše OK.



Obrázek č. 8 – Náhled územního plánu (<https://gis.brno.cz/-/novy-upmb/mapa?#p=ls&z=13.666666666666668&x=-598164.6716353521&y=-1161128.608372992>) – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany

OK = občanské vybavení komerční

Hlavní využití:

je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro: velkoobchod a maloobchod do 5 000 m² prodejní plochy na objekt; ubytování; stravování; nerušící výrobu a služby; vědu a výzkum; administrativu; výstavnictví; další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy občanského vybavení veřejného OV.

Přípustné využití:

je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.

Podmíněně přípustné využití:

je využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m² prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu, přičemž patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží; jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

Nepřípustné využití:

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

PU = veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování; hlavní využití může být vždy též i pro rozvoj a ochranu sídelní zeleně.

Přípustné využití:

je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.

Podmíněně přípustné využití:

je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umísťováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití

Nepřípustné využití:

je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

VL = výroba lehká

Hlavní využití:

je využití pro výrobu, včetně zemědělské a lesní, výrobní služby a skladování, které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy.

Přípustné využití:

je využití pro vědu a výzkum, služby a využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní a přípustné využití, včetně využití pro obchod, pokud je integrován do záměru hlavního a přípustného využití.

Podmíněně přípustné využití:

je jiné využití, za podmínky obdobné míry zátěže, kterou předpokládá hlavní a přípustné využití, a zároveň pokud toto využití neznemožní hlavní využití při zachování produkčního charakteru plochy.

Nepřípustné využití:

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

DU = doprava všeobecnáHlavní využití:

je využití pro liniové stavby dopravní infrastruktury, tj. pro liniové stavby pozemních komunikací, drah, letišť, vodních cest, pěší a cyklistickou dopravu a nezbytné související objekty.

Přípustné využití:

je využití bezprostředně související a podmiňující hlavní využití (např. využití pro veřejná prostranství).

Podmíněně přípustné využití:

je využití pro: odbavovací budovy nádraží a terminálů, vozovny, depa a podobné objekty a areály zajišťující provoz systému hromadné dopravy, pokud neomezují hlavní využití; veřejná parkoviště a veřejné parkovací domy a další služby pro motoristy, pokud neomezují hlavní využití; jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

1.8.7 Výměry a plochy

Tabulka č. 5 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany

Celková zastavěná plocha staveb	19 139	m ²
Celková podlahová plocha staveb	51 757	m ²
Celkový obestavěný prostor staveb	314 726	m ³
Pozemky (se zohledněním spoluvlastnických podílů)	172 892	m ²

1.8.8 Nájemní a pachtovní práva

1.8.8.1 Nájemní práva

Oceňovaný areál je k datu ocenění dle doloženého přehledu nájemních smluv pronajat. Většina nájemců je v nájmu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou jeden až dvanáct měsíců.

Přehled nájemců a ročního nájemného je uveden v následující tabulce. Na základě analýzy trhu bylo zjištěno, že se nájemné průměrně pohybuje v obvyklé výši, jsou zde však velké cenové rozmezí (především u kancelářských a skladových prostor).

Tabulka č. 6 – Přehled nájemců a ročního nájemného – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany

Nájemce	Ozn.	Kanceláře (m ²)	Sklady (m ²)	Výroba (m ²)	Plochy (m ²)	Roční nájemné bez DPH (Kč)
AMCOBEX Inform. Tech. s.r.o.	B	154,50				399 028
Zeppelin, spol. s r.o.	kanalizace					200 000
P T C Brno spol. s r.o.	plocha				642	289 243
BOELS Česká republika s.r.o.	plocha				3100	1 134 636
MACO - Kování s.r.o.	B	14,00				31 236
Schrack Technik spol. s r.o.	C	501,00	400			2 383 434
2K Czech, a.s.	V	65,00		590	60	1 013 812
LLENTAB, spol. s r.o.	R (34)		24			41 420
GIENGER spol. s r.o.	I, J, plocha		3 950		7690	12 993 088
CCS - Cargo Customs Service s.r.o.	plocha				100	36 000
PLUS KONTAKT s. r.o.	C		400			515 269
ALUTERN s.r.o.	B	148,00				529 603
INT s.r.o.	B	55,00				175 656
Wacker Neuson s.r.o.	plocha				1670	534 400
Sociální zázemí - řidiči	plocha				4	23 400
TradeSam a.s.	B, R 34	27,50	42			154 261
Tomáš Macháček	plocha				210	106 304
BOELS Česká republika s.r.o.	plocha				5263	2 013 309
SCHUNK Intec s.r.o.	B	447,00				1 239 043
Cargomind s.r.o.	B	39,00				127 308
TOI TOI, sanitární systémy, s r.o.	plocha				2162	1 028 013
Fagus Invest a.s.	plocha				344	162 755
HAMA TRANS, s.r.o.	plocha				500	205 908
ALUTERN s.r.o.	reklama B				24	42 000
Celní jednatelství Zelinka s.r.o.	reklama B				4,7	9 000
Cargomind s.r.o.	reklama B				4,7	9 000
AZ KLIMA a.s.	O	1536,00				6 266 668
Bossard CZ s.r.o.	O + C	338,00	264			2 010 568
Celní jednatelství Zelinka s.r.o.	plocha				420	167 820
ARKYS s.r.o.	O + X	352,00	200			1 804 621
PRVNÍ CHODSKÁ s.r.o.	S + plocha		525		1900	1 055 039
Generica Bohemia s.r.o.	O	49,00				261 936
Precision Tools Service Czech s.r.o.	O	85,00				438 425
CAILLIN GROUP, s.r.o.	plocha				815	451 215
Huawei Technologies (Czech) s.r.o.	C		320			480 000
ARKYS s.r.o.	O + X	21,00	18			96 091
KARMEN TRANSPORT, s.r.o	plocha				190	84 300

Nájemce	Ozn.	Kanceláře (m ²)	Sklady (m ²)	Výroba (m ²)	Plochy (m ²)	Roční nájemné bez DPH (Kč)
TAKENAKA EUROPE GmbH	B	249,00	17			756 432
PLUS KONTAKT s. r.o.	O	183,00				847 561
Hello IT a.s.	B	11,00				8 348
Deceuninck, spol. s r.o.	O	245,00				1 006 997
Woehner s.r.o.	O	68,00				327 096
AZ KLIMA a.s.	X		175		65	235 045
ALHstav s.r.o.	43		47		201	129 915
Šmídl s.r.o.	O + plocha	48,00			1400	802 080
HELICAR a.s.	plocha				210	78 507
AZ KLIMA a.s.	reklama					42 000
BigBoard Praha, a.s.	plocha				800	375 009
AVL Čechy spol. s r.o.	O	51,00				246 276
FERRMONT, spol. s r.o. - odštěpný závod	O	58,00				271 226
AutoCorp, a.s.	plocha				225	143 955
SPEL, a.s.	O	68,00	17			436 801
BPP spol. s r.o.	kanalizace					93 636
Profi Economy s.r.o.	O	85,00				402 268
PCL TransPak Europe s.r.o.	O	68,00				312 084
2K Czech,s.r.o.	O	2061,00				8 233 908
IMPULS-Leasing-AUSTRIA s.r.o.	O	85,00				406 727
JOKVA INVEST,a.s.	kanalizace					98 316
ARVOS Ljungström s.r.o.	O+B	197,00	61			973 472
ARMO METAL, s.r.o.	plocha				238	120 491
Hellmann Worldwide Logistics CEP s.r.o.	O	102,00				443 458
Tomáš Holub	plocha				225	102 963
Vodafone Czech Republic a.s.	optika					120 569
Quantcom, a.s.	optika					120 000
Bossard CZ s.r.o.	reklama				12	60 000
Miloš Mikulášek	O	103,00				423 812
ICE Industrial Services a.s.	O	360,00				1 560 487
Hellmann Worldwide Logistics CEP s.r.o.	O		19			48 507
Jovimer CZ spol. s r.o.	plocha				2305	1 001 538
TWF Bauservice s.r.o.	plocha				744	320 872
2K Czech,s.r.o.	O	45,00				190 078
Dynamic Medical Solution a.s.	O	51,00				235 426
FedEx Express Czech Republic s.r.o.	O	292,00				1 481 562
Patyzón food s.r.o.	O	720,00				3 623 952
Patyzón food s.r.o.	reklama				7	29 131
Stanislav Novotný	plocha				140	67 712
Mystar Computer B.V., organizační složka	O	289,00	15			1 249 107
VIVO CONNECTION s.r.o.	optika					120 000
ELIS Textil Servis s.r.o.	O	316,00				1 439 445
ELIS Textil Servis s.r.o.	reklama O				7,3	67 800
AMCOBEX Inform. Tech. s.r.o.	reklama B				4,7	9 000
Iordanis Brotzakis	O	32,00				172 252
Velvethy & Mikes Corporation s.r.o.	O	34,00				156 324

Nájemce	Ozn.	Kanceláře (m ²)	Sklady (m ²)	Výroba (m ²)	Plochy (m ²)	Roční nájemné bez DPH (Kč)
DELIKOMAT s.r.o.	automaty AS					43 200
Milan Dvořák	B	12,00				37 112
Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.	P	126,00				584 549
TB Surveys s.r.o.	O	166,00				678 451
Patyzón food s.r.o.	stánek, terasa			22	90	261 471
Gas Storage CZ, a.s.	P	426,00	4		100	2 166 840
OHLA ŽS, a.s.	P	4614,00				19 601 692
ZARO Solutions s.r.o.	O	80,00				382 047
Magna Tyres Czech s.r.o.	O	34,00				153 040
Kennametal GmbH, organizační složka	O	32,00				144 945
ČR - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra	P	2670,00				13 158 048
G4S Secure Solutions (CZ) a.s.	plocha				290	154 616
MIKER Steel s.r.o.	O	34,00				167 724
DIPLO Transport & Logistics a.s.	plocha				210	97 541
X-Max Lucky s.r.o.	O	165,50				710 823
IDEACOLLECTIVE s.r.o.	O	116,50				494 013
Swietelsky Rail CZ s.r.o.	O+plocha	353,00			894	1 942 044
Alza.cz a.s.	plocha box				5	6 000
ABCentrum Brno s.r.o.	W	130,00	216			689 247
GasNet s.r.o.	P+C	3790,00	2 030		1030	21 008 770
ait-česko s.r.o.	P, plocha	170,00			50	764 316
KB - bankomat	B	2,00				1
DOUPEGO LOGISTICS s.r.o.	B	53,00				161 861
BDO Czech Republic s.r.o.	P	1538,00				6 739 763
AZ KLIMA a.s.	O	375,00				1 522 820
DSV Road a.s.	B	36,00				110 319
BigBoard Praha, a.s.	O	122,00				507 678
GEOSAN GROUP a.s.	O	276,00				1 339 080
Marián Talarovič - autoškola	plocha				135	62 712
ABCentrum Brno s.r.o.	B		27			52 754
Miloš Mikulášek	P		16			51 025
BEST IMPACT Agency s.r.o.	O	32,00				144 840
Metrostav DIZ s.r.o.	O	138,00				639 085
Hodný zubař s.r.o.	P	49,50				227 772
B&H Stav s.r.o.	plocha				780	365 854
CETIN a.s.	optika					120 000
X-Max Lucky s.r.o.	O	34,00				146 191
Manuvia DreamJob s.r.o.	B	116,00				360 052
Celní jednatelství Zelinka s.r.o.	P		56			157 812
Hellmann Worldwide Logistics CEP s.r.o.	C		1 990		1090	3 710 666
OHLA ŽS, a.s.	P		47			126 192
Jiří Žitný	plocha				260	117 883
GasNet s.r.o.	plocha				651	289 660
Celní jednatelství Zelinka s.r.o.	reklama O				7	50 400
ČEZ ESCO, a.s.	reklama					42 000
Celní jednatelství Zelinka s.r.o.	O	1044,00	32			4 254 624
COM Electric s.r.o.	nabíječka					16 693

Nájemce	Ozn.	Kanceláře (m ²)	Sklady (m ²)	Výroba (m ²)	Plochy (m ²)	Roční nájemné bez DPH (Kč)
PPL CZ s.r.o.	plocha box					24 000
LMV Medical s. r. o.	P	65,00				304 739
ICOM transport a.s.	plocha				400	191 323
CZ PEOPLE Finance s.r.o.	O	51,00				229 248
Allegro Retail a.s.	plocha				338	194 824
Středisko bezpečné jízdy s.r.o.	plocha				242	54 333
ČR - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra	P	326,00				1 632 596
YUCON CZ, s.r.o.	reklama P				11,5	110 400
NTS Prometal Machining s.ro.	O	167,00				824 817
AUTODOPRAVA KAMENÍK s.r.o.	plocha				70	31 946
GEOSAN GROUP a.s.	reklama O				6,5	64 800
Apatyka servis s.r.o.	B	38,00				114 603
Messer Technogas s.r.o.	plocha				1045	569 919
Miloš Mikulášek	B		28			45 190
General Logistics Systems Czech Republic s.r.o.	plocha box				3	24 000
ČR - Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra	W		378			552 407
SBRONT s.r.o.	B	28,00				73 979
SOMA spol. s r. o.	O	34,00				155 784
ELT Management company CZ s.r.o.	O	292,00				1 171 392
P E M S, s.r.o.	plocha				100	29 915
SCHENKER s.r.o.	plocha				140	63 256
Allegro Retail a.s.	plocha				1500	835 796
CO2OLTEC Commercial Refrigeration Distribution Czech Republic s.r.o.	plocha				130	60 037
Synett s.r.o.	plocha				25	11 861
GEOSTAR, spol. s r.o.	plocha				237	115 332
Gathree s.r.o.	P	15,00				73 539
Brixton Group, s.r.o.	O	77,00				366 692
DEZINFEX s.r.o.	B	10,00				30 722
Jiří BEDNAŘÍK	plocha				582	197 150
SKRYJA spol. s r.o.	plocha				490	229 194
Středisko bezpečné jízdy s.r.o.	plocha				120	47 430
CM TRANSPORT TACHOV s.r.o.	plocha				350	149 940
Zdeněk Sára	plocha				35	14 994
MAYER TRANSPORT CZ, spol. s r.o.	plocha				80	38 605
COM Electric s.r.o.	X+plocha		26		74	73 440
Letečtí záchranáři s.r.o.	O	44,00				188 716
ŽPSV s.r.o.	O	227,00				980 987
BOLAND, a.s.	C		910			1 469 241
AGROMEX s.r.o.	O	102,00				456 503
Kühne + Nagel, spol. s r.o.	O	190,00				814 080
KildaGroup s.r.o.	plocha				105	51 408
Schlieger, s.r.o.	O	32,00				147 688
ARRIVA TRANSPORT ČESKÁ REPUBLIKA a.s.	O	82,00				348 399

Nájemce	Ozn.	Kanceláře (m ²)	Sklady (m ²)	Výroba (m ²)	Plochy (m ²)	Roční nájemné bez DPH (Kč)
Centrum Karavanů A Odpočinku s.r.o.	31		92			93 722
Moravian car services s.r.o.	plocha				40	17 628
Allegro Retail a.s.	plocha box				5	42 840
Jaroslav Adam	plocha				70	33 048
Eurotranspharma Česká republika s.r.o.	plocha				140	66 096
2K Czech,s.r.o.	reklama O				13	96 000
Zásilkovna s.r.o.	plocha box				5,5	40 000
CARGO CARE s.r.o.	plocha				110	51 936
Brandimex s.r.o.	plocha				105	49 572
New Space Technologies s.r.o.	O	48,00				219 280
H & H transport, s.r.o.	plocha				210	124 848
cargo-partner ČR, s.r.o.	B	79,00			35	243 000
GREMARK CZ s.r.o.	plocha				785	379 428
Doprava Blažejovský, s.r.o.	plocha				350	158 148
Převozy kontejnerem s.r.o.	plocha				210	93 240
AD Kyselka, s.r.o.	plocha				1750	816 000
BezPapírově s.r.o.	B	65,00				186 420
EC PARFUMS FACTORY s.r.o.	O	373,00				1 552 416
cargo-partner ČR, s.r.o.	reklama					28 500
DOUPEGO LOGISTICS s.r.o.	plocha				105	48 600
Phoenix Investor Media s.r.o.	O	175,00				900 300
Englmayer CZ s.r.o.	plocha				105	102 816
KART, spol. s r.o.	O	87,00				380 124
COM Electric s.r.o.	P	120,00				448 704
V4 management s.r.o.	P	10,00				37 128
Hello IT a.s.	P	210,00				888 048
OMNIPLAST s.r.o.	S+plocha		525		300	749 700
YUCON CZ, s.r.o.	O	151,00				658 392
Allianz pojišťovna, a.s.	O	102,00				494 424
OHLA ŽS, a.s.	O		22			57 912
Roman Hadraba	plocha				800	358 620
DYNAMIK CONSTRUCTION CZ, s.r.o.	P	64,00				294 288
Direct Parcel Distribution CZ s.r.o.	plocha box				1,2	18 000
EC PARFUMS FACTORY s.r.o.	31		92			115 560
VAS Solutions s.r.o.	O	32,00				147 144
FLOORBETON s.r.o.	plocha				500	183 384
STRAKY MACHINING s.r.o.	O	16,00				63 168
OptiKOm s.r.o.	O	54,00				244 824
SmartTelco s.r.o.	P	34,00				159 408
X-Max Lucky s.r.o.	O	34,00				159 408
BAUER Solution s.r.o.	plocha				210	108 000
Okna v Cajku s.r.o.	plocha	50,00			50	23 400
Konoro, s.r.o.	plocha				420	180 000
handy corp. s.r.o.	P	211,00				719 880
Patyzón food s.r.o.	R		23			30 000
Jan Kachlík	plocha				140	70 800
PrimaCargo s.r.o.	plocha				505	240 000
Elektroenergetické datové centrum, a.s.	O	50,00				243 000

Nájemce	Ozn.	Kanceláře (m ²)	Sklady (m ²)	Výroba (m ²)	Plochy (m ²)	Roční nájemné bez DPH (Kč)
AD Šafář s.r.o.	O	34,00				150 984
Maurice Ward & Co., s.r.o.	O	31,00				161 652
Eliteways corporation s.r.o.	O	17,00				69 564
Mgr. Michal Vrajík, advokát	O	17,00				87 804
Celkem						178 522 563

1.8.8.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

1.8.9 Rizika

1.8.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Na LV č. 2572, k.ú. Slatina (viz nedílné součásti přílohy), je u pozemku parc. č. 2329/1, parc. č. 2329/2, parc. č. 2339/1, parc. č. 2339/66, parc. č. 2339/68, parc. č. 2342/1, parc. č. 2343/1, parc. č. 2343/7 a parc. č. 2343/13 zapsáno, že právní vztahy jsou dotčeny změnou. Na LV č. 2572, k.ú. Slatina, je dále v části Plomby a upozornění uvedeno: Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou V-10827/2024-702 (předmětem řízení je vlastnictví), Z-8098/2024-702 (předmětem řízení je poznámka), V-16011/2025-702 (předmětem řízení je předkupní právo) a V-19080/2025-702 (předmětem řízení je věcné břemeno). V katastru nemovitostí však nejsou u výše uvedených řízení uvedeny pozemky, kterých se předmětné řízení týká.

Součástí pozemku parc. č. 2339/7, LV č. 2572, k.ú. Slatina, je stavba bez čp/če, která je v katastru nemovitostí vedena jako stavba pro výrobu a skladování. K datu ocenění se však jedná o stavbu technického vybavení – trafostanice. Skutečný stav tedy není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Na pozemku parc. č. 2343/7, LV č. 2572, k.ú. Slatina, se nachází stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, která je ve vlastnictví cizího vlastníka. **Zpracovateli nebylo zajištění právními tituly užívání, např. nájemní smlouva pozemku pod stavbou, doloženo.**

Na LV č. 4869, k.ú. Slatina (viz nedílné součásti přílohy), je uveden duplicitní zápis vlastnictví.

V oceňovaném areálu se nachází přístřešky nevidované v katastru nemovitostí a nezakreslené v katastrální mapě katastru nemovitostí. Na místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o kovové přístřešky bez základů. **Dle sdělení Zadavatele jsou výše uvedené přístřešky ve vlastnictví nájemců.**

Dle sdělení Zadavatele jsou vnitroareálové komunikace veřejně přístupnou účelovou komunikací.

U výše uvedených skutečností se jedná o právní otázky, které nepřísluší Zpracovateli řešit.

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

1.8.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 9 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

1.8.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 2572, k.ú. Slatina (viz nedílné součásti přílohy), je ve prospěch pozemku parc. č. 2341 zřízeno:

- Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 6.5.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 10.5.1999 - právo přístupu k vodovodní přípojce. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 2339/37.
- Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 6.5.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 12.5.1999 - právo vedení, vybudování a udržování plynového potrubí. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 2339/35.

Dále dle LV č. 2572, k.ú. Slatina, je ve prospěch pozemku parc. č. 2339/47, parc. č. 2339/7 a parc. č. 2341 zřízeno:

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle čl. II. smlouvy v rozsahu geometrického plánu č. 2765-20/2015. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 2338/1, parc. č. 2339/1, parc. č. 2339/73, parc. č. 2339/79 a parc. č. 2516/1.
- Věcné břemeno vedení vodovodního, kanalizačního a plynového dle čl. III. smlouvy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 2339/1, parc. č. 2339/73, parc. č. 2339/75, parc. č. 2339/79, parc. č. 2339/80, parc. č. 2339/82 a parc. č. 2339/83.

- Věcné břemeno vedení elektrického dle čl. IV. smlouvy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 2339/1, parc. č. 2339/66, parc. č. 2339/73, parc. č. 2339/75, parc. č. 2339/79, parc. č. 2339/80, parc. č. 2339/82 a parc. č. 2339/83.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, je ve prospěch pozemku parc. č. 2339/69 a parc. č. 2339/73 zřízeno:

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle čl. I. smlouvy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 2338/5.
- Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu GP 3360-25/2020 dle čl. I. smlouvy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 2338/1, parc. č. 2339/1 a parc. č. 2339/79.
- Věcné břemeno vedení splašková kanalizace v rozsahu GP 3417-41/2020 dle čl. II. smlouvy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 2339/1 a parc. č. 2339/79.
- Věcné břemeno vedení dešťová kanalizace v rozsahu GP 3420-41/2020 dle čl. III. smlouvy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 2339/79.
- Věcné břemeno vedení – vedení v multikanále v rozsahu GP 3422-41/2020 dle čl. IV. smlouvy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 2339/79.
- Věcné břemeno vedení – vedení v zemním kolektoru v rozsahu GP 3421-41/2020 dle čl. V. smlouvy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 2339/79.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, vázne na pozemku parc. č. 2329/2:

- Věcné břemeno (podle listiny) vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení VN dle čl. III smlouvy v rozsahu dle geom. plánu zak. č. 855, 880, 1501-8738/2006. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.
- Věcné břemeno (podle listiny) právo vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení NN v rozsahu geom. plánu č. 2101-45/2011. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelového vedení VN v rozsahu stanoveném geom. plánem č. 1775-120/2009. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.
- Věcné břemeno (podle listiny) právo vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového a venkovního vedení VN v rozsahu geom. plánu č. 2088-1812/2012. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.
- Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy - sdělovacího vedení dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP 3136-2779/2017. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.

- Věcné břemeno umístění a provoz. Elektrorozvodného zařízení kabelového vedení NN podle čl. III. Smlouvy v rozsahu dle GP č. 3717-4511/2024. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, vázne na pozemku parc. č. 2329/1 Věcné břemeno (podle listiny) umístění nového kabelového vedení VN podle čl. II. smlouvy v rozsahu dle GP č. 2088-1812/2012. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, vázne na pozemku parc. č. 2329/1, parc. č. 2339/1 a parc. č. 2339/68 Věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelu VN a technologie TS dle článku II. smlouvy a v rozsahu GP č. 2551-43/2013. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, vázne na pozemku parc. č. 2339/66 Věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelu VN a technologie TS dle článku II. smlouvy a v rozsahu situačního plánu "Půdorys VR". Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, vázne na pozemku parc. č. 2526 Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 6.5.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 12.5.1999 - právo průchodu a průjezdu dle smlouvy a v rozsahu GP č. 1001-39/1999. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 2338/1, parc. č. 2338/5, parc. č. 2339/1 a parc. č. 2339/79.

Dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, vázne na pozemku parc. č. 2343/1, parc. č. 2343/13 a parc. č. 2343/7 Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. veřejně prospěšná stavba VPS F/1. Oprávnění je zřízeno ve prospěch České republiky, IČO: 00000001-001.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, vázne na oceňovaném pozemku parc. č. 2343/1 Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. veřejně prospěšná stavba VPS F/2. Oprávnění je zřízeno ve prospěch České republiky, IČO: 00000001-001.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, vázne na pozemku parc. č. 2338/1, parc. č. 2339/1, parc. č. 2339/73, parc. č. 2339/79 a parc. č. 2516/1 Věcné břemeno chůze a jízdy dle čl. II. smlouvy v rozsahu geometrického plánu č. 2765-20/2015. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 2339/47, parc. č. 2339/7 a parc. č. 2341.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, vázne na pozemku parc. č. 2339/1, parc. č. 2339/73, parc. č. 2339/75, parc. č. 2339/79, parc. č. 2339/80, parc. č. 2339/82 a parc. č. 2339/83 Věcné břemeno vedení vodovodního, kanalizačního a plynového dle čl. III. smlouvy. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 2339/47, parc. č. 2339/7 a parc. č. 2341.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, k.ú. Slatina, vázne na pozemku parc. č. 2339/1, parc. č. 2339/66, parc. č. 2339/73, parc. č. 2339/75, parc. č. 2339/79, parc. č. 2339/80, parc. č. 2339/82 a parc. č. 2339/83. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 2339/47, parc. č. 2339/7 a parc. č. 2341.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, vázne na pozemku parc. č. 2338/5 Věcné břemeno chůze a jízdy dle čl. I. smlouvy. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 2339/69 a parc. č. 2339/73.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, vázne na pozemku parc. č. 2338/1, parc. č. 2339/1 a parc. č. 2339/79 Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu GP 3360-25/2020 dle čl. I. smlouvy. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 2339/69 a parc. č. 2339/73.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, vázne na pozemku parc. č. 2339/1 a parc. č. 2339/79 Věcné břemeno vedení splašková kanalizace v rozsahu GP 3417-41/2020 dle čl. II. smlouvy. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 2339/69 a parc. č. 2339/73.

Dále dle LV č. 2572 k.ú. Slatina, vázne na pozemku parc. č. 2339/79:

- Věcné břemeno vedení dešťová kanalizace v rozsahu GP 3420-41/2020 dle čl. III. smlouvy. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 2339/69 a parc. č. 2339/73,
- Věcné břemeno vedení – vedení v multikanále v rozsahu GP 3422-41/2020 dle čl. IV. smlouvy. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 2339/69 a parc. č. 2339/73,
- Věcné břemeno vedení – vedení v zemním kolektoru v rozsahu GP 3421-41/2020 dle čl. V. smlouvy. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 2339/69 a parc. č. 2339/73.



Obrázek č. 10 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

1.8.9.4 Ostatní rizika

Na LV č. 2572, k.ú. Slatina (viz nedílné součásti přílohy), je zapsáno v části Poznámky další obdobné údaje: Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti "Bezkontaktní automyčka". Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti CAILLIN GROUP, s.r.o., Rakovecká 1358/13a, Bystrc, 63500 Brno, IČO: 05596530. Povinnosti je zřízena pro pozemek parc. č. 2339/75 a parc. č. 2528.

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

1.9 Rodinný dům a stáje, zapsané na LV č. 1160, k.ú. Lelekovice

Tabulka č. 7 – Identifikace nemovitých věcí – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/na pozemku je stavba	Podíl
1160	Lelekovice	1563/4	77	lesní pozemek		1/1
		1563/5	89	lesní pozemek		
		1564/2	69	ostatní plocha – jiná plocha		
		1565	1 063	lesní pozemek		
		1594/1	37 820	trvalý travní porost		
		1594/18	149	trvalý travní porost		
		1594/21	396	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Lelekovice, č.p. 545, rod. dům	
		1594/22	87	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, garáž	
		1594/23	79	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.	
		1594/24	261	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.	

1.9.1 Popis lokality

1.9.1.1 Místopis

Lelekovice jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Rozkládají se na rozhraní Dražanské a Bobravské vrchoviny, přibližně 2 km vzdušnou čarou východně od města Kuřim a 7 km vzdušnou čarou severně od Statutárního města Brna. Žije zde přibližně 2 000 obyvatel. Obcí protéká potok Ponávka.

1.9.1.2 Doprava

Východně od Lelekovic prochází silnice I/43 (Brno – Králíky – hranice s Polskem) a silnice II/385 (Olešná – Česká).

Obcí prochází silnice místního významu, které spojují obec s okolními obcemi.

Dopravní obsluha je zajištěna autobusovými spoji, v obci se nachází celkem pět autobusových zastávek. V sousední obci Česká je zajištěno i železniční spojení s Brnem a dalšími městy, nachází se zde železniční stanice, kterou vede trať č. 250 (Havlíčkův Brod – Brno).

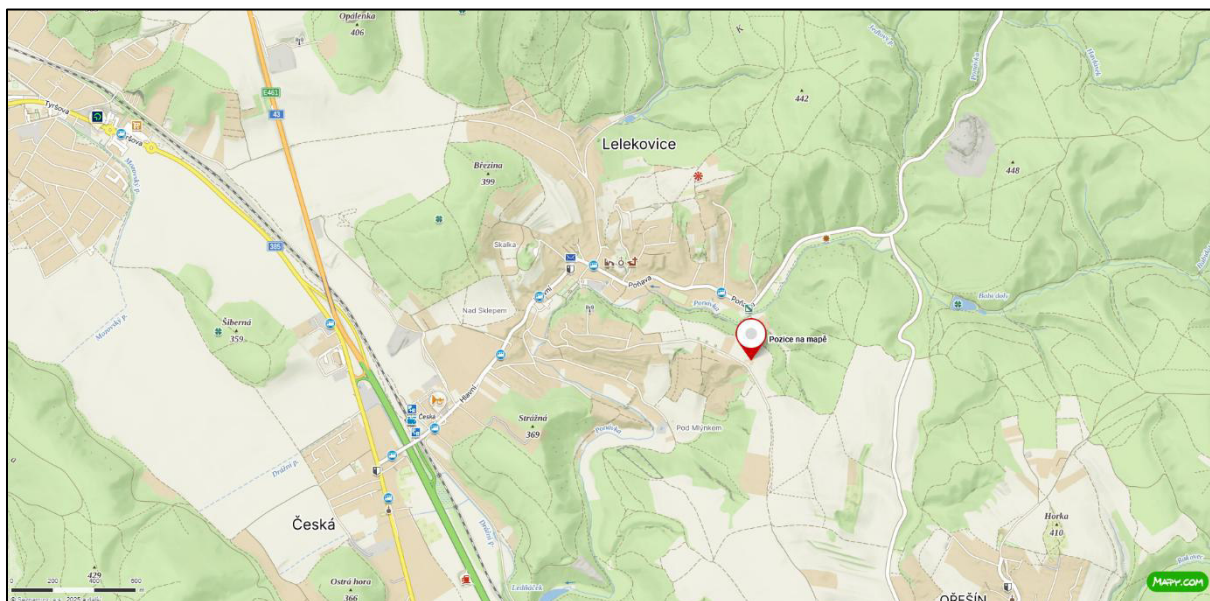
1.9.1.3 Občanská a technická vybavenost

Obec disponuje základní občanskou vybaveností. Nachází se zde obecní úřad, knihovna, obchody, pošta, základní a mateřská škola, lékařské praxe, lékárna, sportoviště a další služby.

Obec disponuje komplexní technickou vybaveností. Je zde rozvedena elektrická síť, vodovod, kanalizace i plynovod.

1.9.1.4 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází na východním okraji obce Lelekovice při ulici Plástky. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba (rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci) a zemědělské a lesní pozemky.



Obrázek č. 11 – Situace – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice

1.9.1.5 Napojení na inženýrské sítě

Oceňovaný rodinný dům je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci.

1.9.1.6 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Plástky. Veřejná komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem, však je užší a umožňuje plynulý průjezd pouze jednoho vozidla.

Tabulka č. 8 – Přístup a příjezd přes pozemky – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1595/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Lelekovice, Hlavní 75/7, 66431 Lelekovice

1.9.1.7 Dopravní dostupnost

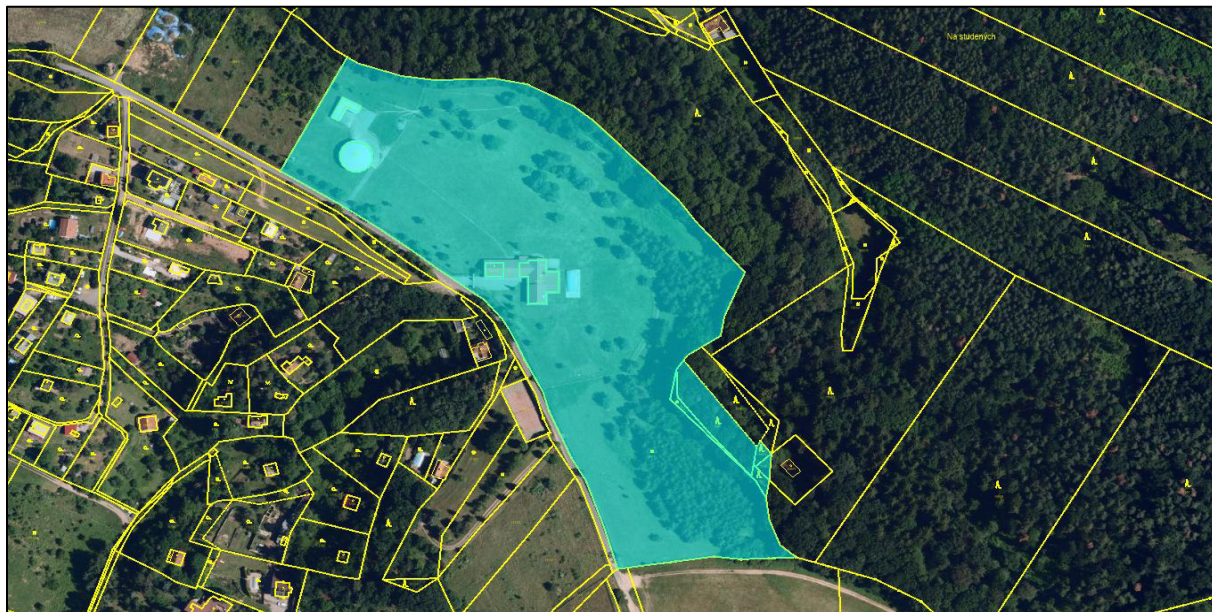
V docházkové vzdálenosti do 20 minut pěšky se nachází autobusová zastávka

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/43 a silnice II/385.

1.9.2 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1563/4, parc. č. 1563/5, parc. č. 1564/2, parc. č. 1565, parc. č. 1594/1, parc. č. 1594/18, parc. č. 1594/21, jehož součástí je stavba č.p. 545 – rodinný dům, , parc. č. 1594/22, jehož součástí je stavba bez čp/če – garáž, parc. č. 1594/23, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, a parc. č. 1594/24, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, vše LV č., k.ú. , obec. Oceňované nemovitosti se nachází na východním okraji obce Lelekovice při ulici Plástky. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba (rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci) a zemědělské a lesní pozemky.

Přehled oceňovaných nemovitostí viz Tabulka č. 7 této nedílné součásti přílohy č. 3.



Obrázek č. 12 – Orto-foto mapa (sgl-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice



Obrázek č. 13 – Rodinný dům č.p. 545, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice

Rodinný dům č. p. 545/57:

Stavba rodinného domu a troj-garáže jsou opticky spojeny přístřeškem a v současné době je celý objekt využíván k bydlení a podnikání.

Rodinný dům je dvou podlažní (včetně podkroví), samostatně stojící stavba se sedlovou střechou. Nosná konstrukce domu je zděná s dřevěným krovem. Střecha je sedlová s keramickou pálenou střešní krytinou. Rodinný dům je vytápěn elektrickou energií.

Dispoziční řešení rodinného domu: 1.NP – hala, obytný prostor, prádelna, kotelna, WC, spíž, kuchyně, jídelna, koupelna, WC, chodba, 2x ložnice, šatna, koupelna, WC, šatna, 2x pokoj, schodiště, podkroví – galerie, schodiště, balkón – terasa.

Garáž je zděná, se sedlovou střechou s keramickou krytinou a využívaným podkrovím, kde je vybudována samostatná jednotka.

Dům byl kolaudován v roce 2006 a od té doby probíhá běžná údržba. Vybavení rodinného domu bylo shledáno jako standardní.

Objekt je napojen na veřejnou elektrickou síť, pitná voda je zajištěna z vlastní studny, která se nachází v jižní části pozemku, kanalizace je svedena do jímky umístěné u vjezdu k rodinnému domu.

K rodinnému domu patří příslušenství v podobě zahradního krytého bazénu, jízdrny s ocelovou nosnou konstrukcí s dřevěnými stěnami i střechou, stáj s dřevěnou nosnou konstrukcí, stěnami i sedlovou střechou s mírným sklonem.

Pozemky:

Pozemek parc. č. 1594/21 o výměře 396 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 545 – rodinný dům. Pozemek je zcela zastavěn. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 1594/22 o výměře 87 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – garáž. Pozemek je zcela zastavěn. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 1594/23 o výměře 79 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba (stáje). Pozemek je zcela zastavěn. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 1594/24 o výměře 261 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba (jízdrny). Pozemek je zcela zastavěn. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 1563/4 o výměře 77 m² je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek. Na pozemku se nachází vzrostlé dřeviny. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 1563/5 o výměře 89 m² je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek. Na pozemku se nachází vzrostlé dřeviny. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 1564/2 o výměře 69 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Na pozemku se nachází vzrostlé dřeviny. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 1565 o výměře 1 063 m² je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek. Na pozemku se nachází vzrostlé dřeviny. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

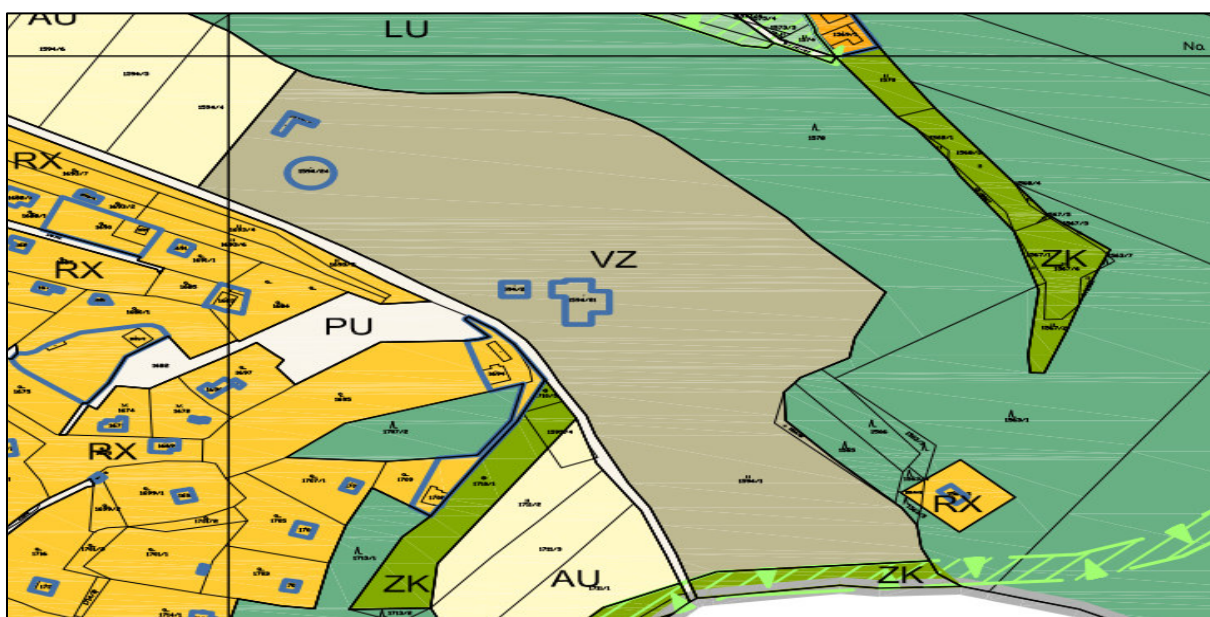
Pozemek parc. č. 1594/1 o výměře 37 820 m² je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Na pozemku se nachází vzrostlé dřeviny, travní porost, oplocení, bazén, přístřešek, osvětlení a zpevněné plochy. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 1594/18 o výměře 149 m² je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Na pozemku se nachází vzrostlé dřeviny. Skutečný stav tedy není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru, rovinaté až svažité a **tvoří funkční celek o celkové výměře 40 090 m².**

1.9.2.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží převážná část oceňovaných nemovitostí ve stabilizované ploše VZ = plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická a zbylá část ve stabilizované ploše RX = plochy rekreace – rekreace jiná, ZK = zeleň – zeleň krajinná (lokální biokoridor) a LU = plochy lesní – lesní všeobecné.



Obrázek č. 14 – Náhled územního plánu (<https://www.lelekovice.cz/samosprava/dokumenty-obce/uzemni-plan-obce/>) – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice

VZ = plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití:

pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování určené pro zemědělskou rostlinnou a živočišnou prvovýrobu.

Přípustné využití:

zemědělské pozemky a pozemky zeleně (zejména zeleně ochranné a stromořadí); související úložiště a sběrné dvory, sklady a technologická zařízení; opravy zemědělské techniky; technologické vodní nádrže; administrativní budovy; vybavenost pro zaměstnance; umístění bydlení pro správce areálu, při splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací; doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy; plochy pro parkovací a odstavná stání; trasy a zařízení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

činnosti probíhající na stabilizovaných plochách pro zemědělskou výrobu jsou přípustné pouze za podmínky, že budou odpovídat stávajícím hygienickým předpisům.

Nepřípustné využití:

pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím; nepřípustné je nové umísťování provozoven těžkého průmyslu, zejména výroben, obaloven živičných směsí, chemického průmyslu, skladů nebezpečných odpadů a veškerých činností s možným negativním vlivem na kvalitu životního prostředí.

RX = plochy rekreace – rekreace jiná

Hlavní využití:

využití volného času na plochách přírodního charakteru

Přípustné využití:

sady, zahrady, louky; drobné stavby ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Nepřípustné využití:

jakékoliv jiné stavby.

ZK = zeleň – zeleň krajinná

Hlavní využití:

zachování a obnova přírodních a krajinných hodnot území; skladebné části ÚSES.

Přípustné využití:

pěší cesty; drobná architektura (pomníky, sochy, kříže); trasy a zařízení technické infrastruktury; drobné vodní plochy; komunikace pro obsluhu pozemků v krajině mimo zastavěné a zastavitelné území obce; komunikace za účelem propojení dvou sousedních obcí v krajině mimo zastavěné a zastavitelné území obce; rozšíření vozovek stávajících komunikací do kategorie dle ON 73 6118 Projektování polních cest a případné vybudování výhyben; vedení pěších tras; osazování dopravního značení pro vedení cyklotras a cyklostezek na komunikacích mimo zastavěné a zastavitelné území obce.

Nepřípustné využití:

pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím.

LU = plochy lesní – lesní všeobecnéHlavní využití:

pěstování a těžba lesních dřevin.

Přípustné využití:

pozemky staveb, zařízení a opatření pro lesní hospodářství, monitorování stavu životního prostředí a myslivecké činnosti v území; skladebné části ÚSES; stávající objekty chat; lesní účelové cesty; pěší cesty; trasy a zařízení technické infrastruktury; komunikace pro obsluhu pozemků v krajině mimo zastavěné a zastavitelné území obce; komunikace za účelem propojení dvou sousedních obcí v krajině mimo zastavěné a zastavitelné území obce; rozšíření vozovek stávajících komunikací do kategorie dle ON 73 6118 Projektování polních cest a případné vybudování výhyben; vedení pěších tras; osazování dopravního značení pro vedení cyklotras a cyklostezek na komunikacích mimo zastavěné a zastavitelné území obce.

Nepřípustné využití:

pozemky a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím.

1.9.3 Výměry a plochy

Tabulka č. 9 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice

Zastavěná plocha domu + garáží	483 m ²
Podlahová plocha domu + garáží	519 m ²
Započitatelná plocha domu + garáží	471 m ²
Pozemky pod domem + garáží + příslušenstvím + zahrada	2 323 m ²
Pozemky mimo stavební objekty a zahradu	37 767 m ²
Pozemky celkem	40 090 m ²

Pozn.: Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace. Vzhledem k atypickému poměru obytné plochy a velikosti pozemků, je rodinný dům s příslušenstvím oceněn samostatně. Součástí ocenění rodinného domu je i „zahrada“, která s ohledem k velikosti rodinného domu byla stanovena na 1 500 m². Zbylá část oceňovaných pozemků byla oceněna samostatně.

1.9.4 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

1.9.5 Rizika

1.9.5.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovité věci jsou řádně zapsány v katastru nemovitostí, kromě pozemku parc. č. 1594/18, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Na pozemku se však nachází vzrostlé dřeviny. Skutečný stav tedy není u tohoto pozemku v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

1.9.5.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 15 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

1.9.5.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

1.9.5.4 Ostatní rizika

Žádná ostatní rizika nebyla zjištěna.

2 POSUDEK

2.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

2.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

2.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

2.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

2.1.2 Volba metody ocenění

Areál Slatina, zapsaný na LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany:

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví **metoda výnosová**. Tato metoda byla zvolena především z důvodu, že předmětem ocenění jsou **komerční nemovitosti**, které jsou **drženy pro pronájem**, a tak vlastníka těchto nemovitostí zajímá především jejich ekonomický potenciál.

Rodinný dům a stáje, zapsané na LV č. 1160, k.ú. Lelekovice:

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví **metoda porovnávací**. Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

2.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

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

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- 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 nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

ČSOB index bydlení (dříve HB index)

Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2025.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

2.1.2.2 Popis metody výnosové

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. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě průzkumem trhu. Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace.

Příjmy z nájemného (hrubý výnos)

Příjmy z nájemného tvoří hrubý výnos z objektu. Tržní nájemné za posuzované prostory je stanoveno na základě průzkumu trhu.

Obsazenost

Zejména u větších objektů je třeba uvažovat, že nebudou celé trvale pronajaty. Důvodem bude střídání nájemců, nutné mezidobí pro úpravy mezi jedním a druhým nájemcem, nasycený trh v určitém druhu pronajímaných prostor v dané obci, v daném místě apod. Pak je na místě výslednou sumu předpokládaného přijatého nájemného přiměřeně (například určitým procentem) snížit.

Výdaje na dosažení příjmů z nájemného

Dále uvedené výdaje je třeba přiměřeně uvažovat i v případech, kdy je vlastník v době oceňování neplatí, pokud by je mohl platit eventuálně další vlastník.

Pro simulaci některých výdajů se vychází z reprodukční hodnoty stavby. Reprodukční hodnota stavby je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Reprodukční hodnota stavby je stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností RTS a.s.

Časová cena (také Věcná hodnota): „reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.“ (Komentář k určování obvyklé ceny (*ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014*))

Daň z nemovitých věcí

Výše daně z nemovitých věcí se určí zpravidla z daňového přiznání, popř. se použije orientační výpočet dle platných sazeb. V našem případě se vychází z účetní evidence dodané Zadavatelem posudku, u dosud nekolaudovaných staveb pak orientačním propočtem podle daňových zákonů.

Pojištění stavby

Pojistné je odůvodněným výdajem na dosažení příjmů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovité věci za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám. Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Je však třeba zvážit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby eventuálně nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby.

Opravy a údržba

Jedná se o roční výdaje na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO apod.). Zpravidla používáme výdaje průměrné z doložených nákladů za více let. Za situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, je údržba zanedbaná (stavba se „vybydluje“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné. Pro jejich odhad je třeba výrazně přihlédnout k současnému stavu a údržbě na objektu.

Správa nemovitosti

Náklady na správu nemovitých věcí jsou rovněž výdajem, nutným pro dosažení příjmů. Je nutno starat se o nájemce, provádět pravidelné revize a kontroly a celkově zajišťovat bezproblémový chod nemovitosti.

Jiné náklady

Jedná se o další náklady spojené s dosažením příjmů z oceňované nemovitosti. Jedná se např. o místní poplatky, náklady na hlídací službu, osobní náklady, náklady na energie jsou-li zahrnuty a ostatní nespecifikované náklady.

Nájemné z pozemků

Náklady na pronájem pozemků, je-li stavba na pozemku jiného vlastníka.

2.2 Analýza dat – ocenění nemovitostí výnosovou metodou

Výnosové ocenění je založeno na převodu budoucích užiteků v podobě čistých výnosů z pronájmu nemovitosti na současnou hodnotu.

2.2.1 Areál Slatina, zapsaný na LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany

Jedná se o ocenění areálu Slatina, který je zapsaný na LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany, viz kapitola 1.8 této nedílné součásti přílohy č. 3.

2.2.1.1 Míra kapitalizace

Oceňované nemovitosti se nachází na jižním okraji městské části Slatina a severním okraji městské části Tuřany Statutárního města Brna, a to v průmyslové zóně při dálnici D1. Areál zahrnuje stavby pro administrativu, skladování a výrobu, trafostanice, sociální zázemí a zpevněné plochy (dlážděné, asfaltové a ze silničních panelů), přístřešky, veřejné osvětlení, dřeviny, travní porost a oplocení.

Míra kapitalizace byla stanovena odborným odhadem s přihlédnutím ke zprávám o stavu českého investičního trhu společností Cushman & Wakefield, Deloitte a Savills (vydané pro 3. čtvrtletí 2025).

Vzhledem k informacím o stavu trhu, lokalitě, užití a stavebně-technickému stavu oceňovaných nemovitostí uvažujeme pro výpočet výnosové hodnoty s mírou kapitalizace 7,00 %.

2.2.1.2 Příjmy z nájemného

Oceňovaný areál je k datu ocenění dle doloženého přehledu nájemních smluv pronajat, viz kapitola 1.8.8.1 této nedílné součásti přílohy č. 3.

Roční příjmy z nájemného pro výpočet výnosové metody činí tedy 178 522 563 Kč.

2.2.1.3 Obsazenost

Pro potřeby výnosového ocenění uvažujeme s obsazeností **90,00 %**.

2.2.1.4 Výdaje na dosažení příjmů z nájemného

Tabulka č. 10 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba č.p. 1579 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2341 – část objektu B

Stavba č.p. 1579 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2341 – část objektu B	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	9 503 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	801.6

Stavba č.p. 1579 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2341 – část objektu B	
	Budovy pro řízení, správu a administrativu
Jednotková cena skupiny	11 585 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
Jednotková cena stavby	11 620 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	11 620 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	9 503 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	110 422 071 Kč

Tabulka č. 11 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba č.p. 1579 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2341 – část objektu C

Stavba č.p. 1579 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2341 – část objektu C	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	107 557 m ³
Zatřížení	
Zatřížení dle JKSO	811.6
	Haly pro skladování a úpravu produktů (mimo zemědělské produkty)
Jednotková cena skupiny	5 920 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce kovová
Jednotková cena stavby	5 490 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	5 490 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	107 557 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	590 486 558 Kč

Tabulka č. 12 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba č.p. 1582 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2340 – část objektu J

Stavba č.p. 1582 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2340 – část objektu J	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	39 188 m ³
Zatřížení	
Zatřížení dle JKSO	811.6
	Haly pro skladování a úpravu produktů (mimo zemědělské produkty)
Jednotková cena skupiny	5 920 Kč/m ³

Stavba č.p. 1582 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2340 – část objektu J	
Konstrukčně materiálová charakteristika	průměr
Jednotková cena stavby	5 920 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	5 920 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	39 188 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	231 990 484 Kč

Tabulka č. 13 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba č.p. 1582 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2340 – část objektu I

Stavba č.p. 1582 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2340 – část objektu I	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	5 635 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	801.6
	Budovy pro řízení, správu a administrativu
Jednotková cena skupiny	11 585 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárníc, bloků
Jednotková cena stavby	10 410 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	10 410 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	5 635 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	58 664 649 Kč

Tabulka č. 14 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba č.p. 1580 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/31 – objekt W

Stavba č.p. 1580 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/31 – objekt W	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	3 833 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	811.6
	Haly pro skladování a úpravu produktů (mimo zemědělské produkty)
Jednotková cena skupiny	5 920 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce kovová
Jednotková cena stavby	5 490 Kč/m ³

Stavba č.p. 1580 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/31 – objekt W	
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	5 490 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	3 833 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	21 042 271 Kč

Tabulka č. 15 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba č.p. 1519 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2339/69 – objekt O

Stavba č.p. 1519 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2339/69 – objekt O	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	63 685 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	801.6
	Budovy pro řízení, správu a administrativu
Jednotková cena skupiny	11 585 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	průměr
Jednotková cena stavby	11 585 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	11 585 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	63 685 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	737 785 987 Kč

Tabulka č. 16 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba č.p. 1554 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2339/80 – objekt P

Stavba č.p. 1554 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2339/80 – objekt P	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	67 322 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	801.6
	Budovy pro řízení, správu a administrativu
Jednotková cena skupiny	11 585 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	průměr
Jednotková cena stavby	11 585 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	11 585 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	67 322 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	779 924 653 Kč

Tabulka č. 17 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2536 – objekt S

Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2536 – objekt S	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	6 739 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	811.6
	Haly pro skladování a úpravu produktů (mimo zemědělské produkty)
Jednotková cena skupiny	5 920 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce kovová
Jednotková cena stavby	5 490 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	5 490 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	6 739 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	36 997 714 Kč

Tabulka č. 18 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba č.p. 1584 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/30 – objekt V

Stavba č.p. 1584 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/30 – objekt V	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	5 023 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	811.6
	Haly pro skladování a úpravu produktů (mimo zemědělské produkty)
Jednotková cena skupiny	5 920 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
Jednotková cena stavby	6 345 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	6 345 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	5 023 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	31 868 175 Kč

Tabulka č. 19 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2533/1 – objekt X

Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2533/1 – objekt X	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	3 586 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	812.2
	Budovy výrobní pro energetiku
Jednotková cena skupiny	12 780 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena stavby	12 260 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	12 260 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	3 586 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	43 959 456 Kč

Tabulka č. 20 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba bez čp/če – stavba technického vybavení, na pozemku parc. č. 2339/66 – objekt trafostanice

Stavba bez čp/če – stavba technického vybavení, na pozemku parc. č. 2339/66 – objekt trafostanice	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	65 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	812.2
	Budovy výrobní pro energetiku
Jednotková cena skupiny	12 780 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena stavby	12 260 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	12 260 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	65 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	794 448 Kč

Tabulka č. 21 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2529 – objekt 31

Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2529 – objekt 31	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	629 m ³
Zatřizení	
Zatřizení dle JKSO	801.2
	Budovy pro komunální služby a osobní hygienu
Jednotková cena skupiny	14 000 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena stavby	13 300 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	13 300 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	629 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	8 369 690 Kč

Tabulka č. 22 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2530 – objekt 34

Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2530 – objekt 34	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	540 m ³
Zatřizení	
Zatřizení dle JKSO	812.7
	Budovy pro skladování a úpravu produktů
Jednotková cena skupiny	10 465 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena stavby	8 520 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	8 520 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	540 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	4 600 800 Kč

Tabulka č. 23 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany – Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/7 – objekt trafostanice

Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/7 – objekt trafostanice	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	1 423 m ³

Stavba bez čp/če – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2339/7 – objekt trafostanice	
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	812.2
	Budovy výrobní pro energetiku
Jednotková cena skupiny	12 780 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena stavby	12 260 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	12 260 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	1 423 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	17 441 297 Kč

Celková reprodukční cena staveb činí 2 674 348 252 Kč.

Daň z nemovitých věcí

Výše daně z nemovitých věcí je převzata v reálné hrazené výši z daňového přiznání.

Pojištění stavby

Výše hrazeného pojištění je převzata v reálné hrazené výši z poskytnutých podkladů.

Opravy a údržba

Náklady na opravu a údržbu jsou odhadnuty procentem z reprodukční ceny.

Správa nemovitosti

Náklady na správu jsou odhadnuty procentem z hrubých výnosů.

Jiné náklady

Jiné specifické náklady nejsou uvažovány.

Nájemné z pozemků

Vlastník stavby je stejný jako vlastník pozemku. Nájemné z pozemku není uvažováno.

2.2.1.5 Výnosové ocenění

Tabulka č. 24 – Výnosová metoda – Areál Slatina, LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany

Příjem z pronájmu	Kč/rok	178 522 563
Obsazenost	%	90,00 %
Hrubý výnos	Kč/rok	160 670 307
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena staveb (RC)	Kč	2 674 348 252
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (% z RC)	%	0,25 %
Správa nemovitostí (% z hrubého ročního výnosu)	%	1,00 %

Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti	Kč	924 153
Pojištění	Kč	624 756
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	6 685 871
Správa nemovitostí	Kč	1 606 703
Celkem výdaje ročně	Kč	9 841 483
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	160 670 307
Výdaje ročně celkem	Kč	-9 841 483
Čisté roční nájemné	Kč	150 828 824
Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos z nemovitosti	Kč	150 828 824
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00 %
Výnosová hodnota	Kč	2 154 697 486
Odhadovaná výnosová hodnota	Kč	2 154 700 000

2.2.1.6 Výsledky analýzy dat – rekapitulace výnosového ocenění

Výnosová hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 2 154 700 000 Kč.

2.3 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

2.3.1 Rodinný dům a stáje, zapsané na LV č. 1160, k.ú. Lelekovice – Rodinný dům s příslušenstvím a zahradou

Jedná se o ocenění rodinného domu s příslušenstvím a zahradou (pozemky o celkové výměře 2 323 m²), viz kapitola 1.9 této nedílné součásti přílohy č. 3.

2.3.1.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodovaných nemovitostech je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V ocenění je počítáno se započitatelnou plochou stanovenou dle standardů ČBA, kdy započitatelná plocha srovnávacích objektů byla kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru nemovitostí a případně korigována dle skutečnosti. Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy stavby.

1. RD, Příhon č.p. 217/13, Lelekovice, započ. plocha 304 m², výměra pozemku 569 m²

Prodej rodinného domu na exkluzivní adrese v obci Lelekovice v okrese Brno – venkov. Dům se nachází na konci slepé ulice, což poskytuje jeho obyvatelům maximální klid a soukromí. Zastavěná plocha domu činí 279 m², zahrada má výměru 258 m² a 32 m² zaujímá ostatní plocha. K domu lze využívat pronajatý přilehlý obecní pozemek o výměře 175 m², který je oplocen a jsou na něm k dispozici 3 parkovací místa. Dům má navíc dvojgaráž. Užitná plocha domu činí 335 m². Dům má atrium o výměře 21,9 m² a sklep o výměře 22 m². Dispozice domu je následující: - 1.NP – předsíň, technická místnost, dvojgaráž, šatna, komora, koupelna s WC, jídelna s kuchyňským koutem, obývací pokoj s krbem - dvorní křídlo - prádelna, koupelna s WC, chodba, obývací prostor s krbem, kuchyňský kout, atrium - sklep - 2.NP - komora, chodba, dětský pokoj s šatnou, pracovna, koupelna s WC, šatna, ložnice. Ve fotogalerii jsou k dispozici podrobné půdorysy s výměrami jednotlivých místností. Kuchyňská linka je vybavena následovně: dvoukřídlá lednice Samsung, mrazák Miele, parní trouba, myčka Miele, varná deska Bosch, horkovzdušná a mikrovlnná trouba Bosch, další vestavěná lednice. Ve spodní koupelně je WC se sprchou, masážní vana, sprchový kout, topný žebřík a umyvadlo s umyvadlovou skříňkou, v horní koupelně je WC, vana, topný žebřík a umyvadlo. Dveře mají obložkové zárubně, schody jsou dřevěné, podlahy ve 2. NP jsou rovněž dřevěné, jsou použity nadstandardní materiály. Podlahy v přízemí tvoří dlažba, která je v předsíni a šatně pokryta kobercem. Dům se prodává včetně zařízení na fotografiích. K topení slouží plynový kotel Viessmann, ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Dům má zabezpečovací systém. V zahradě je zabudovaný bazén se zastřešením. O blaho rostlin se stará automatická závlaha.



Obrázek č. 16 – Srovnávací nemovitost č. 1 – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice
– Rodinný dům s příslušenstvím a zahradou

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-12923/2022-703
DATUM PRODEJE: 28.07.2022
REALIZOVANÁ CENA: 21 000 000 Kč

2. RD, Kanice č.p. 253, započ. plocha 207 m², výměra pozemku 1 386 m²

Prodej nadstandardního nízkoenergetického rodinného domu 5+1 s prostornou udržovanou zahradou, bazénem a venkovním posezením s krbem v Kanicích. Dům je novostavbou z roku 2007. Jedná se samostatně stojící dům v klidné části obce, částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Nechybí prostorná dvojgaráž. K domu dále patří venkovní posezení s krbem pod hliníkovou pergolou s posuvným odstíněním. Dále venkovní zapuštěný bazén ohříváný tepelným čerpadlem. Na dvůr volně navazuje prostorná, mírně svažité, udržovaná zahrada s ovocnými stromy. Dům bude zájemci přenechán včetně veškerého vestavného nábytku, zbylý nábytek po osobní domluvě. Celková užitná plocha domu je 233 m², výměra všech pozemků činí 1 386 m². Dispozice: Sklep: - Chodba 5,2 m². - Prádelna a sklad 11,5 m². Dvojgaráž 35,6 m². Přízemí: - Zádveří 3,4 m². - Předsíň 10 m². - Šatna 2,8 m². - Koupelna s WC 7 m². - Spíž 1,8 m². - Pracovna 17,2 m². - Obývací pokoj 25 m². - Jídelna 10,7 m². - Kuchyně 10,2 m². První patro: - Chodba 7,9 m². - Koupelna s WC 4,9 m². - Pokoj 12,2 m². - Dětský pokoj 13,5 m². - Ložnice 13,8 m². - Šatna 10 m². - Dětský pokoj 30,1 m². Stav a vybavení: Vytápění je řešeno plynovým kotlem, v přízemí podlahové topení, v pracovně a v patře deskové radiátory. Ohřev TUV plynovým bojlerem. Garáž osazena sekčními vraty s elektrickým pohonem, vstupní dveře plastové bezpečnostní. Všechny okna a balkonové dveře plastové s izolačním dvojsklem, střešní okna dřevěná s izolačním dvojsklem. Kompletní zateplení fasády celého domu. Střecha sedlová s dřevěnou vazbou, krytina – taška pálená, klempířské prvky pozinkovaný plech. Kuchyňská linka na míru s vestavnými spotřebiči – indukční varná deska, vestavná trouba, mikrovlnka, digestoř, lednice s mrazákem. Podlaha – v kuchyni, v chodbách a soc. zázemí – keramická dlažba. V obývacím pokoji, pracovně a pokojích plovoucí podlaha. V ložnici a pokoji pro hosty koberec. Z dětského pokoje přístup po sklápěcích schůdkách na zbytek půdy. V pokojích vestavné skříně. Interiérové dveře fóliované včetně zárubní, schodiště dřevěné – dubové. Celý dům zabezpečen alarmem. Klimatizace rozvedena do obývacího pokoje a v patře do všech obytných pokojů. Dům je připojen ke všem IS – veřejná kanalizace, obecní vodovod, elektřina 220/380V, plyn.





*Obrázek č. 17 – Srovnávací nemovitost č. 2 – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice
– Rodinný dům s příslušenstvím a zahradou*

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-10927/2023-703

DATUM PRODEJE: 04.05.2023

REALIZOVANÁ CENA: 15 780 000 Kč

3. RD, Milonice č.p. 62, započ. plocha 220 m², výměra pozemku 3 186 m²

Prodej rodinného domu – v Milonicích u Lipůvky. Na okraji klidné obce, přímo u lesa, daleko od ruchu silnic, ale stále v dojezdové vzdálenosti od Brna, čeká na nové majitele tento výjimečný rodinný dům. Rozkládá se na pozemku o rozloze 3186 m², který vám poskytne tolik prostoru a soukromí, kolik si jen můžete přát. Zahrada s přírodním koupacím jezírkem je jako stvořená pro relax, pergola pro letní večery s přáteli a výhled do zeleně vás okouzlí každý den. Myšleno je i na parkování – na pozemku a v garáži je místo až pro 6 aut. Dům s celkovou užitnou plochou 264,15m² nabízí promyšlenou dispozici 5+kk a tři podlaží. V přízemí vás přivítá prostorný obývací pokoj propojený s kuchyní, odkud je přímý vstup na terasu. Nechybí ani jeden samostatný pokoj, šatna, koupelna, technická místnost a praktická komora. V patře najdete hlavní ložnici s vlastní šatnou, další dvě prostorné ložnice, druhou koupelnu, komoru a balkon s dechberoucím výhledem. V suterénu je dvougaráž, tři sklepy, velká dílna, chodba, toaleta a technické zázemí – ideální místo pro všechny, kdo potřebují úložný prostor nebo rádi tvoří. V domě je podlahové vytápění napojené na tepelné čerpadlo, navíc krb s akumulací vložkou pro útulnou atmosféru. Je napojen na obecní vodovod, ale má i vlastní studnu – ideální pro zavlažování velké zahrady. Dům je také vybaven kamerovým systémem a alarmem. Přesná dispozice: Přízemí (93,45 m²): chodba (11,9 m²), schodiště (4,7 m²), ob. pokoj s kuchyní (41,2 m²), komora (3,75 m²), WC (1,45m²), koupelna (8,3 m²), tech. místnost (3,75 m²), pokoj (13,8 m²), šatna (4,6 m²), terasa (8,3 m²). Patro (74,7 m²): galerie (10,9 m²), ložnice (12,9 m²), šatna (5,5 m²), koupelna (6,5 m²), pokoje (17,7 m² a 17,4 m²), komora (3,8 m²), balkon (8,5 m²). Suterén (96 m²): garáž (39,3 m²), sklepy (7,07 m², 7,4 m² a 12,73 m²), dílna (19,70 m²), chodba (3,7 m²), schodiště (4,6 m²), WC (1,5 m²).



Obrázek č. 18 – Srovnávací nemovitost č. 3 – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice
– Rodinný dům s příslušenstvím a zahradou

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-2644/2025-701

DATUM PRODEJE: 22.08.2025

REALIZOVANÁ CENA: 20 140 000 Kč

2.3.1.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen rodinných domů publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou.

Tabulka č. 25 – ČSOB index bydlení – RD

Čtvrtletí	3/2022	2/2023	2/2025
ČSOB index bydlení – RD	204,1	206,4	231,6

Tabulka č. 26 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice – Rodinný dům s příslušenstvím a zahradou

Č.	Číslo řízení	Datum podpisu kupní smlouvy	Realizovaná cena (Kč)	ČSOB index k datu kupní smlouvy	ČSOB index k datu ocenění	Koeficient	Realizovaná cena přepočtená (Kč)
1	V-12923/2022-703	28.07.2022	21 000 000	204,1	231,6	1,135	23 829 495
2	V-10927/2023-703	04.05.2023	15 780 000	206,4	231,6	1,122	17 706 628
3	V-2644/2025-701	22.08.2025	20 140 000	231,6	231,6	1,00	20 140 000

Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha.

Tabulka č. 27 – Multikriteriální analýza – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice – Rodinný dům s příslušenstvím a zahradou

č.	Číslo řízení	Plocha [m ²]	Realizovaná cena [Kč]	Realizovaná cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{prc})	Cena po redukcí (K _{prc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	V-12923/2022-703	304	23 829 495	78 386	1,00	78 386	1,00	0,92	0,95	1,03	1,05	1,00	0,95	74 467
2	V-10927/2023-703	207	17 706 628	85 684	1,00	85 684	1,02	0,85	1,00	1,04	1,02	1,00	0,92	78 829
3	V-2644/2025-701	220	20 140 000	91 379	1,00	91 379	1,05	0,86	0,90	1,01	0,99	1,00	0,81	74 017
Střední hodnota														75 771
Minimum														74 017
Maximum														78 829
Směrodatná odchylka														2 658
Průměr - směrodatná odchylka														73 113
Průměr + směrodatná odchylka														78 429
Variační koeficient														3,51%
Výměra oceňovaného objektu														m ² 471
Hodnota nemovitosti														Kč 35 688 141
Odhadovaná hodnota nemovitosti po zaokrouhlení														Kč 35 700 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)														
K2 koeficient velikosti														
K3 koeficient stavebně - technického stavu														
K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu														
K5 koeficient velikosti pozemku														
K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele														
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)														
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt														
Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti /IO														

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 – obdobná poloha.
- Vzorek č. 2 – mírně horší poloha.
- Vzorek č. 3 – horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – mírně lepší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 2 – obdobný stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 – lepší stavebně-technický stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby.

- Vzorek č. 1 – nepatrně horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – mírně horší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

- Vzorek č. 1 – výrazně menší pozemek.
- Vzorek č. 2 – menší pozemek.
- Vzorek č. 3 – mírně větší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Všechny vzorky jsou situovány mimo záplavové území.

2.3.1.3 Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 35 700 000 Kč.

2.3.2 Rodinný dům a stáje, zapsané na LV č. 1160, k.ú. Lelekovice – Ostatní pozemky

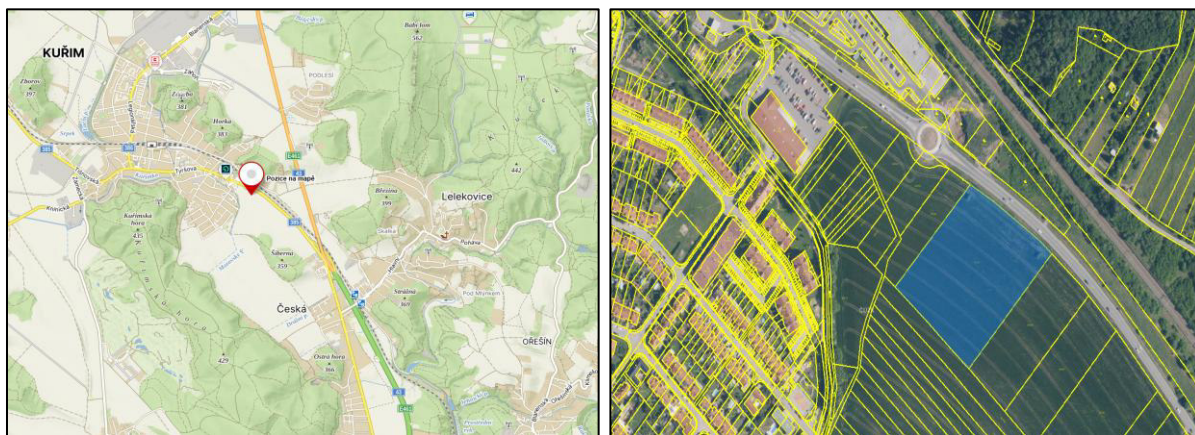
Jedná se o ocenění ostatních pozemků (pozemky mimo stavební objekty a zahradu o celkové výměře 37 767 m²), viz kapitola 1.9 této nedílné součásti přílohy č. 3.

2.3.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem realizované ceny byl katastr nemovitostí.

1. Pozemek, k.ú. a obec Kuřim, výměra 14 921 m²

Prodej pozemku parc. č. 2630/54 o výměře 14 921 m², k.ú. a obec Kuřim. Dle platného územního plánu je pozemek umístěn v návrhové ploše pro výrobu a skladování. Pozemek je téměř rovinatý. Komunikace navazující na pozemek je veřejná zpevněná s asfaltovým povrchem a umožňuje plynulý průjezd/míjení dvou vozidel. V dosahu pozemku je elektrická síť, vodovod a kanalizace. Pozemek je situovaný mimo záplavové území.



Obrázek č. 19 – Srovnávací pozemek č. 1 – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice – Ostatní pozemky

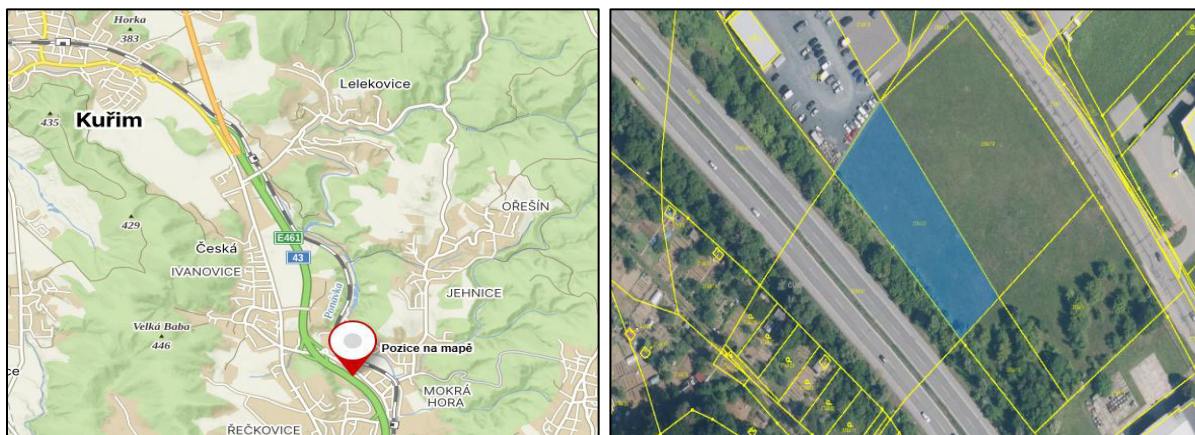
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-2479/2022-703

DATUM PRODEJE: 20.01.2022

REALIZOVANÁ CENA: 22 545 631 Kč

2. Pozemek, k.ú. Řečkovice, obec Brno, výměra 2 989 m²

Prodej pozemku parc. č. 3594/20 o výměře 2 989 m², k.ú. Řečkovice, obec Brno. Dle platného územního plánu je pozemek umístěn ve stabilizované ploše PV = plochy pro výrobu. Pozemek je rovinatý. Komunikace navazující na pozemek je soukromá – kupující srovnávacího pozemku je stejný majitel jako majitel komunikace. Komunikace je zpevněná asfaltovým povrchem a umožňuje plynulý průjezd/míjení dvou vozidel. V dosahu pozemku jsou veškeré inženýrské sítě. Pozemek je situovaný mimo záplavové území.



Obrázek č. 20 – Srovnávací pozemek č. 2 – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice – Ostatní pozemky

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-20205/2023-702
 DATUM PRODEJE: 30.10.2023
 REALIZOVANÁ CENA: 5 000 000 Kč

3. Pozemky, k.ú. a obec Lelekovice, výměra 2 339 m²

Prodej pozemku parc. č. 1129/20, parc. č. 1129/21, parc. č. 1244/28, parc. č. 1244/32, parc. č. 1245/11, parc. č. 1245/12, parc. č. 1247/116 a parc. č. 1247/154 o celkové výměře 2 339 m², k.ú. a obce Lelekovice. Dle platného územního plánu jsou pozemky umístěny z převážné části v návrhové ploše VL = plochy výroby a skladování – lehký průmysl, přičemž zbylá část se nachází ve stabilizované ploše NZ = plochy zemědělské. Pozemky jsou mírně svažité. Komunikace navazující na pozemky je zpevněná veřejná s asfaltovým povrchem a umožňuje plynulý průjezd/míjení dvou vozidel. V dosahu pozemku je elektrická síť, vodovod a kanalizace. Pozemek je situovaný mimo záplavové území.



Obrázek č. 21 – Srovnávací pozemek č. 3 – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice – Ostatní pozemky

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-18583/2023-703
 DATUM PRODEJE: 18.12.2023
 REALIZOVANÁ CENA: 7 017 000 Kč

2.3.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen pozemků publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou.

Tabulka č. 28 – ČSOB index bydlení – POZEMKY

Čtvrtletí	1/2022	4/2023	2/2025
ČSOB index bydlení – POZEMKY	240,9	298,5	324,5

Tabulka č. 29 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice – Ostatní pozemky

Č.	Číslo řízení	Datum podpisu kupní smlouvy	Realizovaná cena (Kč)	ČSOB index k datu kupní smlouvy	ČSOB index k datu ocenění	Koeficient	Realizovaná cena přepočtená (Kč)
1	V-2479/2022-703	20.1.2022	22 545 631	240,9	324,5	1,347	30 369 686
2	V-20205/2023-702	30.10.2023	5 000 000	298,5	324,5	1,087	5 435 511
3	V-18583/2023-703	18.12.2023	7 017 000	298,5	324,5	1,087	7 628 196

Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita výměra pozemků.

V ocenění je počítáno s celkovou výměrou ostatních pozemků. Celková výměra ostatních pozemků činí 37 767 m² (z toho je 36 538 m² dle platného územního plánu ve stabilizovaných plochách pro zemědělskou a lesnickou výrobu a skladování a 1 229 m² v ostatních stabilizovaných plochách, tzn. plocha – rekreace jiná, zeleň krajinná a lesní všeobecná). Vzhledem k výrazně převažující rozloze ploch pro výrobu, byly lesní plochy v rámci ocenění zohledněny v koeficientu využití (K3).

Tabulka č. 30 – Multikriteriální analýza – Rodinný dům a stáje, LV č. 1160, k.ú. Lelekovice – Ostatní pozemky

č.	Číslo řízení	Výměra pozemku [m ²]	Realizovaná cena [Kč]	Realizovaná cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (využití)	K4 (komunikace)	K5 (napojení na IS)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. nemovitosti [Kč/m ²]
1	V-2479/2022-703	14 921	30 369 686	2 035	1,00	2 035	0,95	0,94	0,80	0,95	0,95	1,00	0,64	1 303
2	V-20205/2023-702	2 989	5 435 511	1 819	1,00	1 819	0,94	0,84	0,80	1,03	0,94	1,00	0,61	1 109
3	V-18583/2023-703	2 339	7 628 196	3 261	1,00	3 261	0,95	0,83	0,80	0,95	0,95	1,00	0,57	1 859
Střední hodnota														1 424
Minimum														1 109
Maximum														1 859
Směrodatná odchylka														389
Průměr - směrodatná odchylka														1 035
Průměr + směrodatná odchylka														1 813
Variační koeficient														27,34%
Výměra oceňované nemovitosti													m ²	37 767
Hodnota nemovitosti													Kč	53 780 208
Odhadovaná hodnota nemovitosti po zaokrouhlení													Kč	53 800 000
K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient možného využití pozemku (přípustné a vhodné stavby, zastavitelnost apod.) K4 koeficient napojení pozemku na veřejnou komunikaci K5 koeficient napojení pozemku na inženýrské sítě K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO														

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 3 – mírně lepší poloha.
- Vzorek č. 2 – lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost pozemku. Menší pozemek má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient využití.

- Vzorek č. 1 až 3 – lepší využití. Jedná se o pozemky v plochách pro výrobu a skladování – průmysl/lehký průmysl.

K4 – Koeficient komunikace.

- Vzorek č. 1 a 3 – přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace s asfaltovým povrchem, která umožňuje plynulý průjezd/míjení dvou vozidel.

- Vzorek č. 2 – přístup a příjezd ze zpevněné komunikace, která prochází přes soukromých pozemek náležící kupujícímu a umožňuje plynulý průjezd/míjení dvou vozidel.

K5 – Koeficient napojení na inženýrské sítě.

- Vzorek č. 1 a 3 – v dosahu elektrická síť, vodovod a kanalizace
- Vzorek č. 2 – v dosahu veškeré IS.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Všechny vzorky jsou situovány mimo záplavové území.

2.3.2.3 Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 53 800 000,- Kč.

3 REKAPITULACE

Tabulka č. 31 – Rekapitulace

Nemovitost	Výsledek ocenění (Kč)
Areál Slatina, zapsaný na LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany	
Areál Slatina	2 154 700 000
Celkem	2 154 700 000
Rodinný dům a stáje, zapsané na LV č. 1160, k.ú. Lelekovice	
Rodinný dům s příslušenstvím a zahradou	35 700 000
Ostatní pozemky	53 800 000
Celkem	89 500 000

Celková hodnota nemovitých věcí činí:

2 244 200 000 Kč

NEDÍLNÉ SOUČÁSTI PŘÍLOHY

Nedílná součást přílohy č. 3 – Výpisy z KN	19 listů
Nedílná součást přílohy č. 3 – Náhledy KN-mapy.	3 listy
Nedílná součást přílohy č. 3 – Náhledy Ortofoto-mapy	3 listy
Nedílná součást přílohy č. 3 – Fotodokumentace	7 listů
Nedílná součást přílohy č. 3 – Plné znění inzerátů – Rodinný dům s příslušenstvím a zahradou – Lelekovice	9 listů

Nedílná součást přílohy č. 3

Výpisy z KN

Počet listů: 19

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno	26236401
--	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1977/1

201 ostatní plocha

ostatní
komunikace

P 2329/1

293 ostatní plocha

zeleň

P 2329/2

531 ostatní plocha

zeleň

2329/8

69 ostatní plocha

ostatní
komunikace

2338/1

495 ostatní plocha

zeleň

2338/2

60 ostatní plocha

zeleň

2338/5

77 ostatní plocha

jiná plocha

P 2339/1

85403 ostatní plocha

jiná plocha

2339/7

252 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2339/7

2339/30

629 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1584, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2339/30

2339/31

1105 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1580, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2339/31

2339/44

28 zastavěná plocha a
nádvoří

společný dvůr

2339/47

8088 ostatní plocha

jiná plocha

P 2339/66

18 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2339/66

2339/67

3973 ostatní plocha

jiná plocha

P 2339/68

6883 ostatní plocha

jiná plocha

2339/69

1776 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1519, adminis.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2339/69

2339/73

9620 ostatní plocha

jiná plocha

2339/75

660 ostatní plocha

jiná plocha

2339/79

7485 ostatní plocha

jiná plocha

2339/80

1784 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1554, adminis.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2339/80

2339/82

4030 ostatní plocha

jiná plocha

2339/83

158 ostatní plocha

jiná plocha

Strana - 174 -

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	2340	4716 zastavěná plocha a nádvoří	
	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1582, výroba		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2340		
	2341	7502 zastavěná plocha a nádvoří	
	Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1579, výroba		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2341		
P	2342/1	1295 ostatní plocha	ostatní komunikace
	2342/2	489 ostatní plocha	ostatní komunikace
P	2343/1	13944 ostatní plocha	jiná plocha
P	2343/7	285 zastavěná plocha a nádvoří	
	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba, LV 7880		
P	2343/13	7103 ostatní plocha	jiná plocha
	2516/1	262 ostatní plocha	jiná plocha
	2516/2	3 ostatní plocha	jiná plocha
	2528	253 ostatní plocha	jiná plocha
	2529	203 zastavěná plocha a nádvoří	
	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2529		
	2530	135 zastavěná plocha a nádvoří	
	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2530		
	2532	322 ostatní plocha	jiná plocha
	2533/1	307 zastavěná plocha a nádvoří	
	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2533/1		
	2536	1126 zastavěná plocha a nádvoří	
	Součástí je stavba: bez čp/če, výroba		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2536		

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 6.5.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 10.5.1999 -
právo přístupu k vodovodní přípojce -

Oprávnění pro

Parcela: 2341

Povinnost k

Parcela: 2339/37

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4150/1999.

POLVZ: 464/1999

Strana 175
Z-2700464/1999-702

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

ze dne 6.5.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 12.5.1999 -
právo vedení, vybudování a udržování plynového potrubí

Oprávnění pro

Parcela: 2341

Povinnost k

Parcela: 2339/35

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4244/1999.

POLVZ:351/1999

Z-2700351/1999-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

dle čl. II. smlouvy v rozsahu geometrického plánu č. 2765-20/2015

Oprávnění pro

Parcela: 2339/47, Parcela: 2339/7, Parcela: 2341

Povinnost k

Parcela: 2338/1, Parcela: 2339/1, Parcela: 2339/73, Parcela: 2339/79, Parcela:
2516/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.02.2015. Právní
účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 09:32:27. Zápis proveden dne 25.03.2015.
V-5122/2015-702

Pořadí k 02.03.2015 09:32

o **Věcné břemeno vedení**

vodovodního, kanalizačního a plynového dle čl. III. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/47, Parcela: 2339/7, Parcela: 2341

Povinnost k

Parcela: 2339/1, Parcela: 2339/73, Parcela: 2339/75, Parcela: 2339/79, Parcela:
2339/80, Parcela: 2339/82, Parcela: 2339/83

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.02.2015. Právní
účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 09:32:27. Zápis proveden dne 25.03.2015.
V-5122/2015-702

Pořadí k 02.03.2015 09:32

o **Věcné břemeno vedení**

elektrického dle čl. IV. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/47, Parcela: 2339/7, Parcela: 2341

Povinnost k

Parcela: 2339/1, Parcela: 2339/66, Parcela: 2339/73, Parcela: 2339/75, Parcela:
2339/79, Parcela: 2339/80, Parcela: 2339/82, Parcela: 2339/83

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.02.2015. Právní
účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 09:32:27. Zápis proveden dne 25.03.2015.
V-5122/2015-702

Pořadí k 02.03.2015 09:32

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

dle čl. I. smlouvy

Strana - 176 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Parcela: 2339/69, Parcela: 2339/73

Povinnost k

Parcela: 2338/5

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 12:00:51. Zápis proveden dne 18.12.2020. V-23101/2020-702

Pořadí k 23.11.2020 12:00

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

v rozsahu GP 3360-25/2020 dle čl. I. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/69, Parcela: 2339/73

Povinnost k

Parcela: 2338/1, Parcela: 2339/1, Parcela: 2339/79

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 12:00:51. Zápis proveden dne 18.12.2020. V-23101/2020-702

Pořadí k 23.11.2020 12:00

o **Věcné břemeno vedení**

splašková kanalizace v rozsahu GP 3417-41/2020 dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/69, Parcela: 2339/73

Povinnost k

Parcela: 2339/1, Parcela: 2339/79

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 12:00:51. Zápis proveden dne 18.12.2020. V-23101/2020-702

Pořadí k 23.11.2020 12:00

o **Věcné břemeno vedení**

dešťová kanalizace v rozsahu GP 3420-41/2020 dle čl. III. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/69, Parcela: 2339/73

Povinnost k

Parcela: 2339/79

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 12:00:51. Zápis proveden dne 18.12.2020. V-23101/2020-702

Pořadí k 23.11.2020 12:00

o **Věcné břemeno vedení**

vedení v multikanále v rozsahu GP 3422-41/2020 dle čl. IV. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/69, Parcela: 2339/73

Povinnost k

Parcela: 2339/79

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 12:00:51. Zápis proveden dne 18.12.2020.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-23101/2020-702

Pořadí k 23.11.2020 12:00

o Věcné břemeno vedení

vedení v zemním kolektoru v rozsahu GP 3421-41/2020 dle čl. V. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/69, Parcela: 2339/73

Povinnost k

Parcela: 2339/79

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 12:00:51. Zápis proveden dne 18.12.2020.

V-23101/2020-702

Pořadí k 23.11.2020 12:00

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení VN dle čl.III smlouvy v rozsahu dle geom.plánu zak.č.855, 880, 1501-8738/2006

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200

Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2329/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2006.

V-18115/2006-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnutí obchodních společností Krajský soud v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1772 ze dne 02.07.2008.

Z-34141/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení NN v rozsahu geom. plánu č. 2101-45/2011

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200

Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2329/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2011.

V-17174/2011-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

kabelového vedení VN v rozsahu stanoveném geom.plánem č .1775-120/2009

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200

Strana - 178 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2329/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2011.

V-18183/2011-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístění nového kabelového vedení VN podle čl. II. smlouvy v rozsahu dle GP 2088-1812/2012

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200

Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2329/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.04.2013.

V-4323/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového a venkovního vedení VN v rozsahu geom. plánu č. 2088-1812/2012

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200

Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2329/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná smlouva č. 5713061944 ze dne 16.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.11.2013.

V-18254/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelu VN a technologie TS dle článku II. smlouvy a v rozsahu GP č. 2551-43/2013

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200

Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2329/1, Parcela: 2339/1, Parcela: 2339/68

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2013.

V-23619/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelu VN a technologie TS dle článku II. smlouvy a v rozsahu situačního plánu "Půdorys VR"

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200
Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2339/66

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2013.

V-23619/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 6.5.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem

12.5.1999 - právo průchodu a průjezdu dle smlouvy a v rozsahu GP č. 1001-39/1999

Oprávnění pro

Parcela: 2526

Povinnost k

Parcela: 2338/1, Parcela: 2338/5, Parcela: 2339/1, Parcela: 2339/79

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4244/1999.

POLVZ:351/1999

Z-2700351/1999-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

veřejně prospěšná stavba VPS F/1

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Ředitelství silnic a dálnic s. p., Čerčanská 2023/12,
Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Povinnost k

Parcela: 2343/1, Parcela: 2343/13, Parcela: 2343/7

Listina Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.) čj. 5/2010 ze dne 22.06.2010. Vykonatelné ke dni 31.07.2010.

Z-1669/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

veřejně prospěšná stavba VPS F/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Ředitelství silnic a dálnic s. p., Čerčanská 2023/12,
Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Povinnost k

Parcela: 2343/1

Listina Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.) čj. 5/2010 ze dne 22.06.2010. Vykonatelné ke dni 31.07.2010.

Z-1669/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

dle čl. II. smlouvy v rozsahu geometrického plánu č. 2765-20/2015

Oprávnění pro

Parcela: 2339/47, Parcela: 2339/7, Parcela: 2341

Strana - 180 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2338/1, Parcela: 2339/1, Parcela: 2339/73, Parcela: 2339/79, Parcela: 2516/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 09:32:27. Zápis proveden dne 25.03.2015.
V-5122/2015-702

Pořadí k 02.03.2015 09:32

o Věcné břemeno vedení

vodovodního, kanalizačního a plynového dle čl. III. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/47, Parcela: 2339/7, Parcela: 2341

Povinnost k

Parcela: 2339/1, Parcela: 2339/73, Parcela: 2339/75, Parcela: 2339/79, Parcela: 2339/80, Parcela: 2339/82, Parcela: 2339/83

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 09:32:27. Zápis proveden dne 25.03.2015.
V-5122/2015-702

Pořadí k 02.03.2015 09:32

o Věcné břemeno vedení

elektrického dle čl. IV. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/47, Parcela: 2339/7, Parcela: 2341

Povinnost k

Parcela: 2339/1, Parcela: 2339/66, Parcela: 2339/73, Parcela: 2339/75, Parcela: 2339/79, Parcela: 2339/80, Parcela: 2339/82, Parcela: 2339/83

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 09:32:27. Zápis proveden dne 25.03.2015.
V-5122/2015-702

Pořadí k 02.03.2015 09:32

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

distribuční soustavy - sdělovacího vedení dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP 3136-2779/2017

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200
Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2329/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná BM-014330042791/011 ze dne 18.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2018 13:50:35. Zápis proveden dne 30.10.2018.

V-21907/2018-702

Pořadí k 08.10.2018 13:50

o Věcné břemeno chůze a jízdy

dle čl. I. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/69, Parcela: 2339/73

Povinnost k

Strana - 181 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2338/5

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 12:00:51. Zápis proveden dne 18.12.2020.
V-23101/2020-702

Pořadí k 23.11.2020 12:00

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

v rozsahu GP 3360-25/2020 dle čl. I. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/69, Parcela: 2339/73

Povinnost k

Parcela: 2338/1, Parcela: 2339/1, Parcela: 2339/79

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 12:00:51. Zápis proveden dne 18.12.2020.
V-23101/2020-702

Pořadí k 23.11.2020 12:00

o **Věcné břemeno vedení**

splašková kanalizace v rozsahu GP 3417-41/2020 dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/69, Parcela: 2339/73

Povinnost k

Parcela: 2339/1, Parcela: 2339/79

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 12:00:51. Zápis proveden dne 18.12.2020.
V-23101/2020-702

Pořadí k 23.11.2020 12:00

o **Věcné břemeno vedení**

dešťová kanalizace v rozsahu GP 3420-41/2020 dle čl. III. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/69, Parcela: 2339/73

Povinnost k

Parcela: 2339/79

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 12:00:51. Zápis proveden dne 18.12.2020.
V-23101/2020-702

Pořadí k 23.11.2020 12:00

o **Věcné břemeno vedení**

vedení v multikanále v rozsahu GP 3422-41/2020 dle čl. IV. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/69, Parcela: 2339/73

Povinnost k

Parcela: 2339/79

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 12:00:51. Zápis proveden dne 18.12.2020.
V-23101/2020-702

Pořadí k 23.11.2020 12:00

Strana - 182 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Věcné břemeno vedení**

vedení v zemním kolektoru v rozsahu GP 3421-41/2020 dle čl. V. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 2339/69, Parcela: 2339/73

Povinnost k

Parcela: 2339/79

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 12:00:51. Zápis proveden dne 18.12.2020.
V-23101/2020-702

Pořadí k 23.11.2020 12:00

o **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení**

kabelového vedení NN podle čl. III. smlouvy v rozsahu dle GP č. 3717-4511/2024

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200
Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2329/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná BM-014330092762/003-ADS ze dne 17.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 01.11.2024.

V-18460/2024-702

Pořadí k 04.10.2024 08:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti**

"Bezkontaktní automyčka"

Oprávnění pro

CAILLIN GROUP, s.r.o., Rakovecká 1358/13a, Bystrc,
63500 Brno, RČ/IČO: 05596530

Povinnost k

Parcela: 2339/75, Parcela: 2528

Listina Prohlášení vlastníka stroje o výhradě vlastnictví stroje (§ 508 obč.z.) ze dne 17.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2018 14:39:34. Zápis proveden dne 04.10.2018.

Z-10958/2018-702

o **Změna číslování parcel**

geom.plánem č.973-34/2000 z parc.PK 2015

Povinnost k

Parcela: 2343/7

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 2339/31, Parcela: 2340, Parcela: 2528, Parcela: 2529, Parcela: 2530,
Parcela: 2532

o **Změna číslování parcel**

Strana - 183 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2342/1

o **Změna číslování parcel**

Povinnost k

Parcela: 2339/44

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

V-10827/2024-702

Z-8098/2024-702

V-16011/2025-702

V-19080/2025-702

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Prohlášení vkladatele V5 422/2001 ze dne 20.12.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 17.1.2001,čj.V 5 - 422/2001.**

POLVZ:125/2001

Z-2700125/2001-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

o **Smlouva kupní ze dne 08.08.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.08.2001.**

V-6349/2001-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

o **Smlouva kupní ze dne 15.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.06.2004.**

V-9274/2004-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

o **Smlouva kupní ze dne 16.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2008.**

V-1170/2008-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

o **Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 07.07.2010.**

Z-17638/2010-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

o **Smlouva směnná ze dne 04.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2010.**

V-11899/2010-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

o **Smlouva kupní ze dne 21.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.03.2011.**

V-4858/2011-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

o **Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 12.03.2013.**

Z-6345/2013-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

Strana 184

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 2572

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 09.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.08.2013.

V-13039/2013-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 18.12.2013.

Z-31862/2013-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

- o Smlouva směnná 6315043887 ze dne 03.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2015 14:41:31. Zápis proveden dne 02.12.2015.

V-28279/2015-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

- o Smlouva kupní ze dne 10.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2020 09:36:37. Zápis proveden dne 09.12.2020.

V-22724/2020-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

- o Smlouva kupní ze dne 22.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2021 13:07:29. Zápis proveden dne 20.01.2022.

V-31442/2021-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

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

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

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

Vyhotoveno: 26.11.2025 10:39:49

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612171 Tuřany

List vlastnictví: 1723

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno	26236401	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3579/3

480 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva směnná ze dne 10.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.11.2005.

V-15535/2005-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.11.2025 10:41:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 4869

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Duplicitní zápis vlastnictví</i>		
AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno	26236401	1/2
Hromek František, Křehlíkova 886/42, Slatina, 62700 Brno	510906/123	1/2
Hromek Jiří, Mikulčická 1394/2d, Slatina, 62700 Brno	530504/068	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2339/49	1386	ostatní plocha	manipulační plocha	
2548	312	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vkladatele V5 422/2001 ze dne 20.12.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 17.1.2001,čj.V 5 - 422/2001.

POLVZ:125/2001

Z-2700125/2001-702

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 26236401

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o vlastnictví 110/91/9-RBD ze dne 20.10.2010. Právní moc ke dni 27.10.2010.

Z-28355/2010-702

Pro: Hromek František, Křehlíkova 886/42, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 510906/123

Hromek Jiří, Mikulčická 1394/2d, Slatina, 62700 Brno

530504/068

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 4869

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.11.2025 10:40:34

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583286 Lelekovice

Kat.území: 679895 Lelekovice

List vlastnictví: 1160

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno	26236401
--	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1563/4 77 lesní pozemek

1563/5 89 lesní pozemek

1564/2 69 ostatní plocha

jiná plocha

1565 1063 lesní pozemek

1594/1 37820 trvalý travní porost

1594/18 149 trvalý travní porost

1594/21 396 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Lelekovice, č.p. 545, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1594/21

1594/22 87 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1594/22

1594/23 79 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1594/23

1594/24 261 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1594/24

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

dle GP zak.č.950-208/2004 ze dne 4.1.2005 parcela vznikla z části parcely p.č.1594/1

Povinnost k

Parcela: 1594/21, Parcela: 1594/22

o Změna číslování parcel

dle GP zak.č.1014-82/2006 ze dne 17.5.2006 parcela vznikla z části parcely p.č.1594/1

Povinnost k

Parcela: 1594/23, Parcela: 1594/24

Strana - 189 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583286 Lelekovice

Kat.území: 679895 Lelekovice

List vlastnictví: 1160

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
dle GP zak.č.950-208/2004 ze dne 4.1.2005 a GP zak.č.1014-82/2006 ze dne 17.5.2006
Povinnost k
Parcela: 1594/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vkladatele V5 370/2001 ze dne 20.12.2000, právní účinky vkladu práva do KN vznikly
dnem 22.1.2001.

POLVZ:28/2001 Z-4700028/2001-733

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno RČ/IČO: 26236401
- o Notářský zápis NZ 1140/2000 NZ 1140/2000 N 1233/2000 ze dne 20.12.2000- zakladatelská
listina o založení akciové společnosti.
Výpis o obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 3542 ze dne 10.1.2001, číslo výpisu 1777/2001.

POLVZ:29/2001 Z-4700029/2001-733

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno RČ/IČO: 26236401
- o Smlouva kupní ze dne 12.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.03.2003.

V-358/2003-733

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno RČ/IČO: 26236401
- o Kolaudační rozhodnutí č.j.4765/OSVO/303/06/Ma vydané MěÚ Kuřim stavebním úřadem dne
28.4.2006, nabylo právní moci dne 19.5.2006, povoluje užívání stavby farmy.
Potvrzení OÚ v Lelekovicích ze dne 19.6.2006 o přidělení č.p.545.

Z-8946/2006-703

Pro: AREAL SLATINA,a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno RČ/IČO: 26236401

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1594/1	33234	5229
	33251	1
	33715	15732
	33755	16858
1594/18	33755	149

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583286 Lelekovice

Kat.území: 679895 Lelekovice

List vlastnictví: 1160

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-venkov, kód: 703.

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

Vyhotoveno: 26.11.2025 10:41:31

Podpis, razítko:

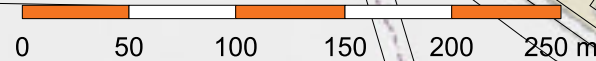
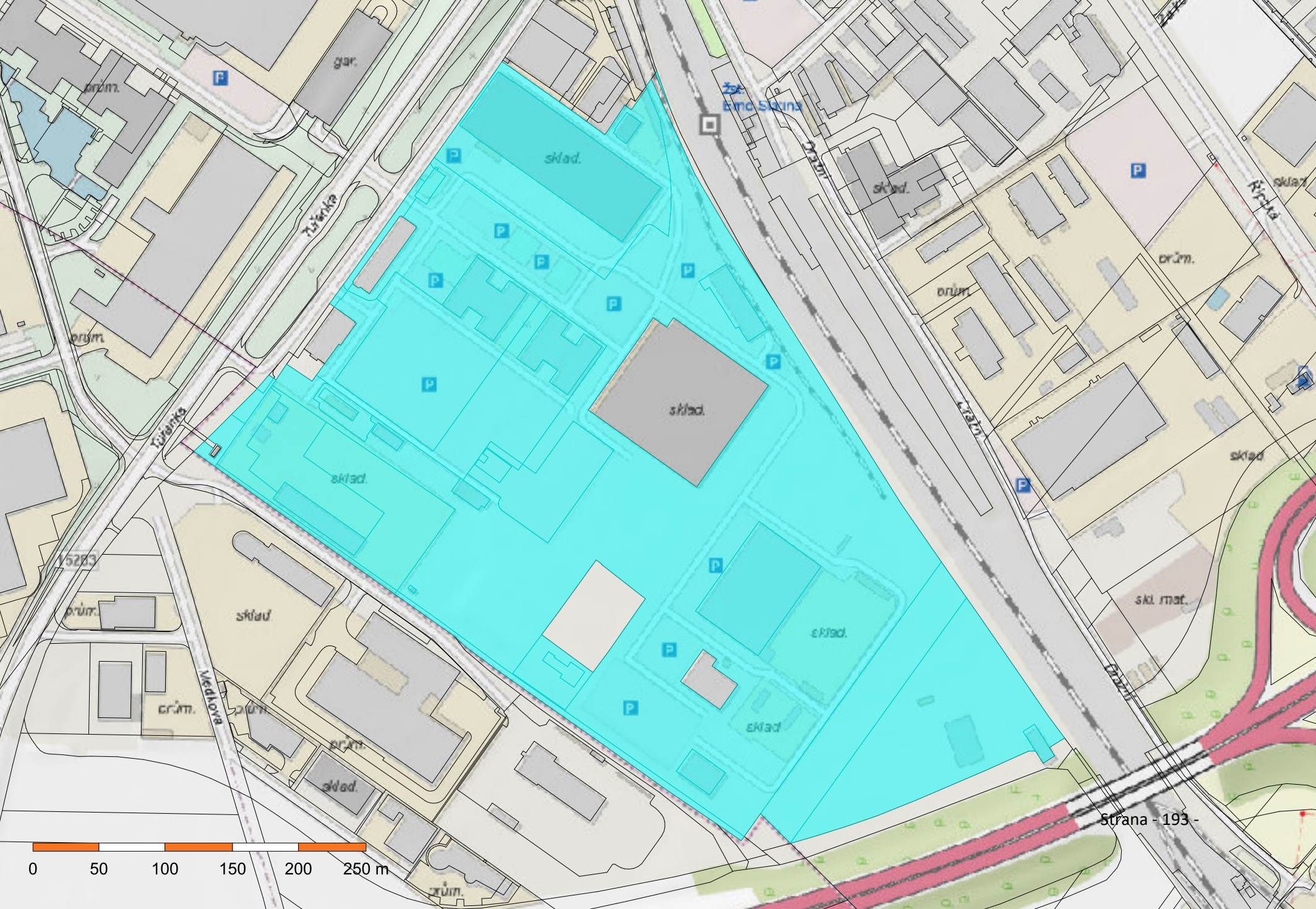
Řízení PÚ:

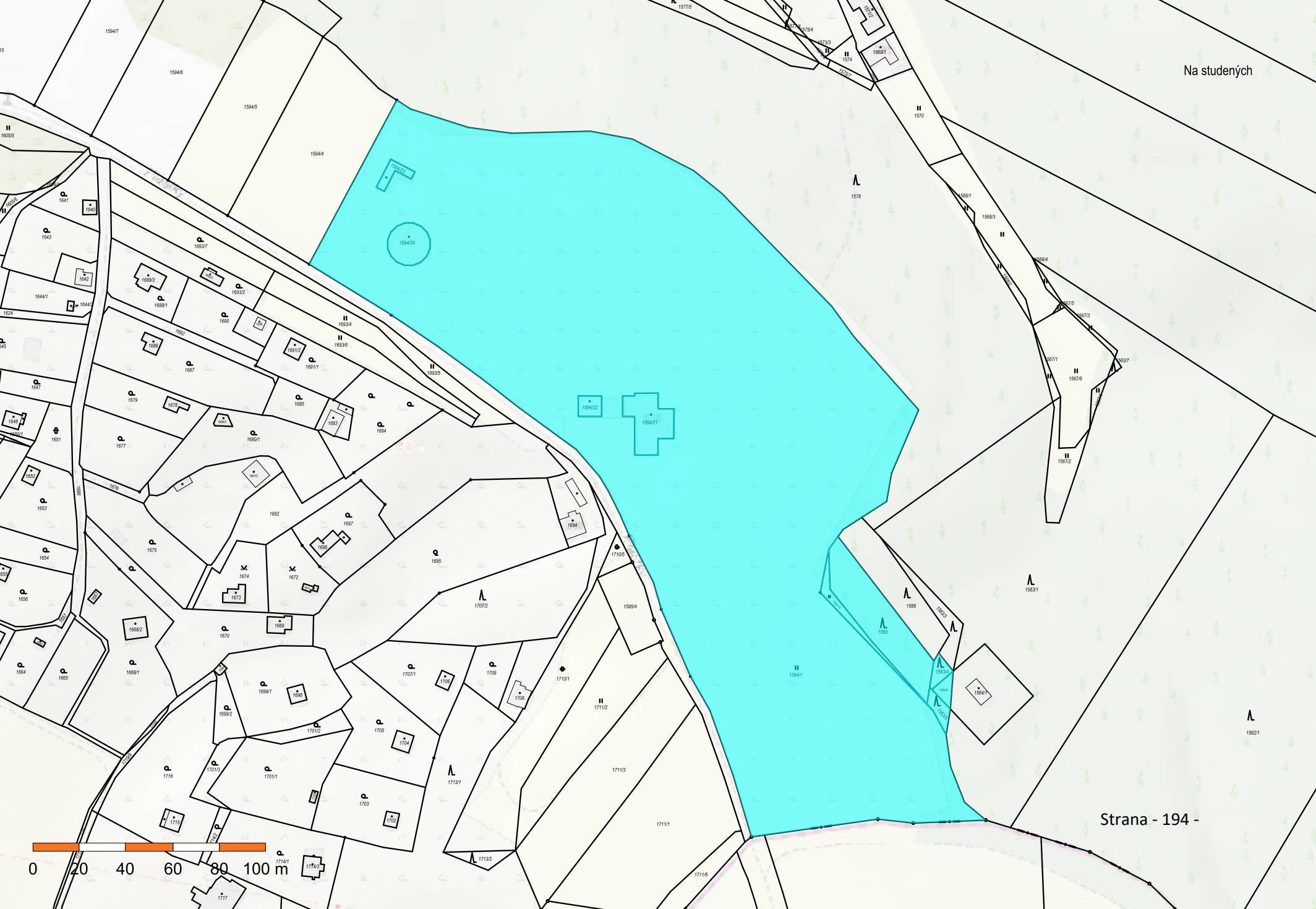
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nedílná součást přílohy č. 3

Náhledy KN-mapy

Počet listů: 3



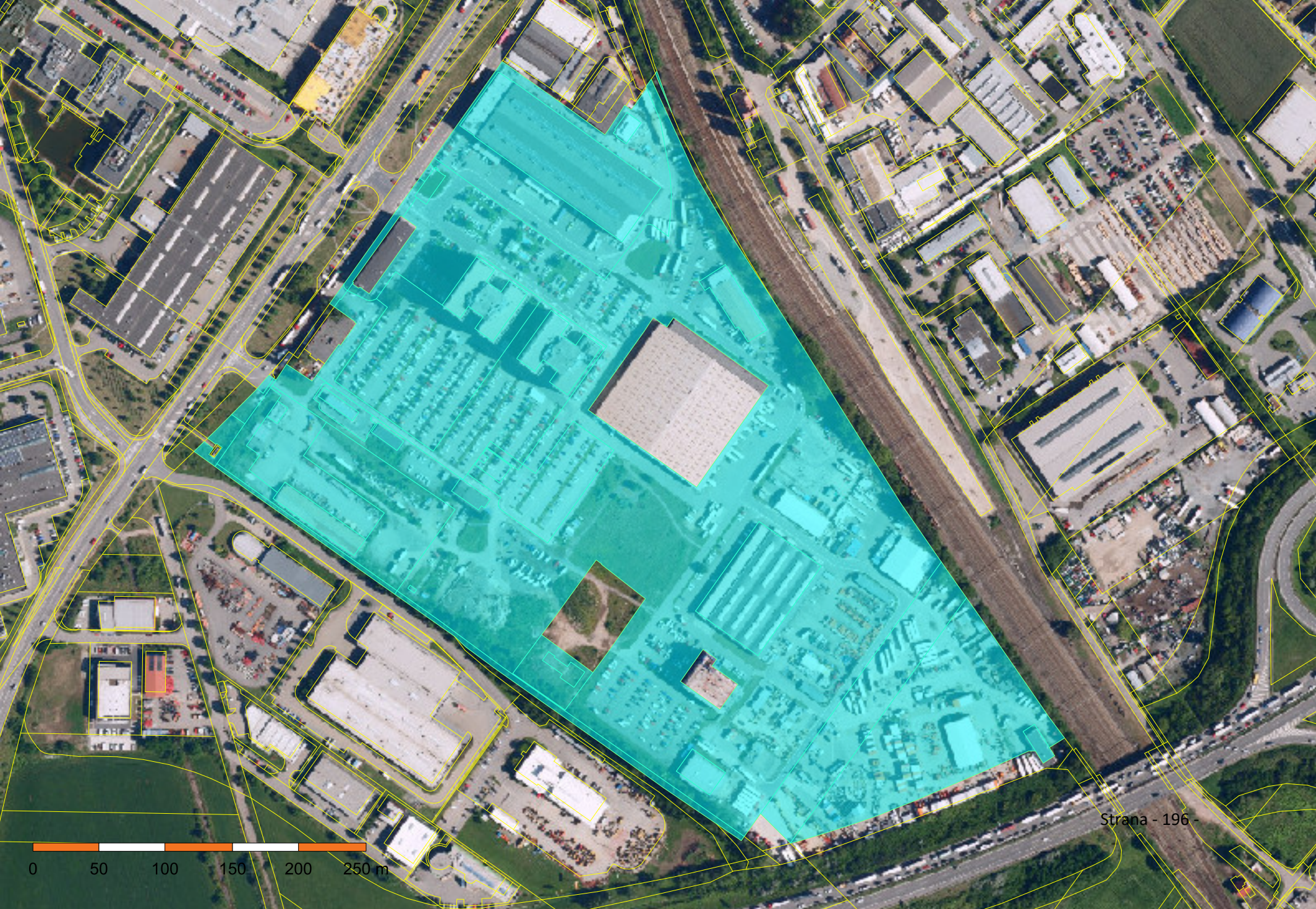


Na studených

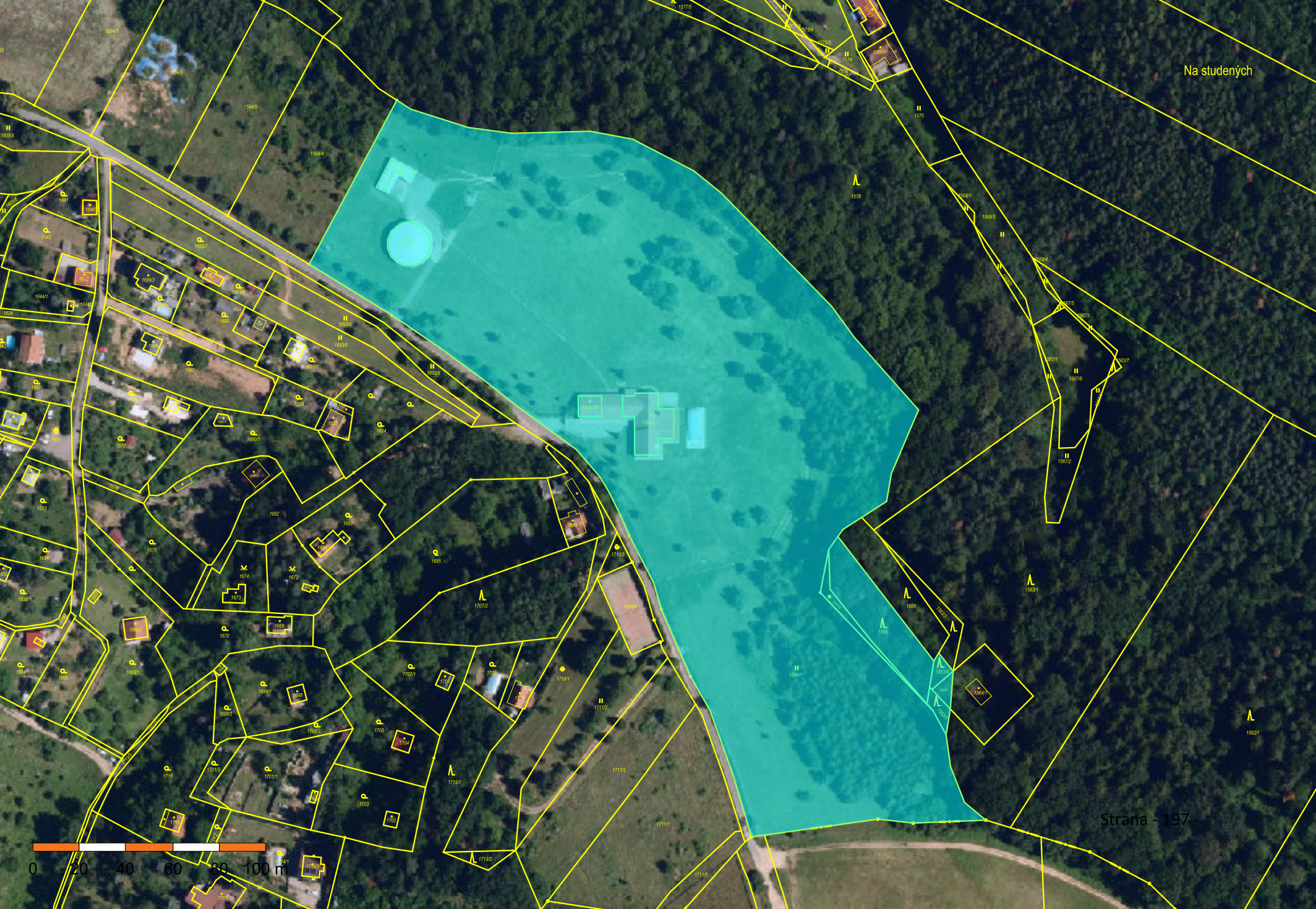
Nedílná součást přílohy č. 3

Náhledy Ortofoto-mapy

Počet listů: 3



Strana - 196



Na studených

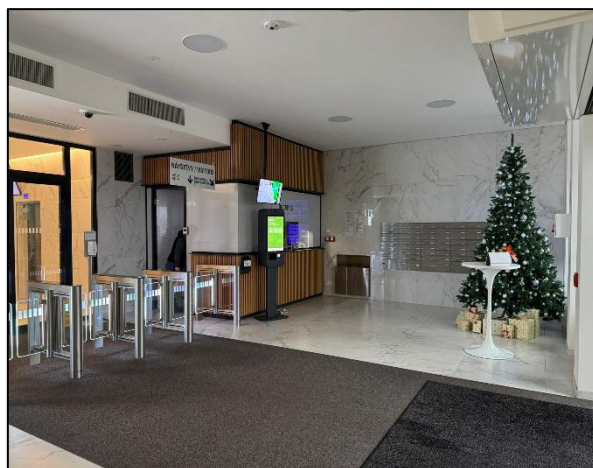
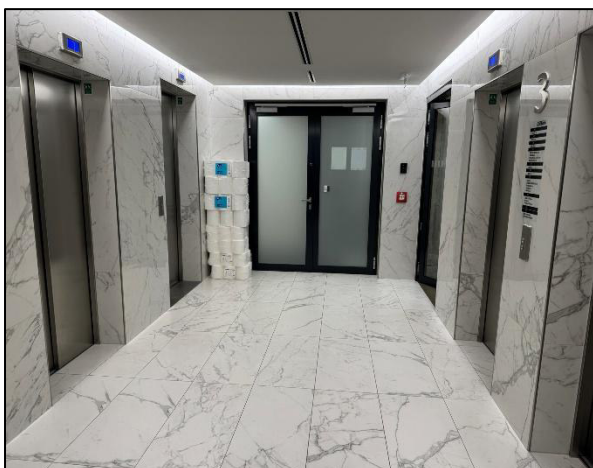
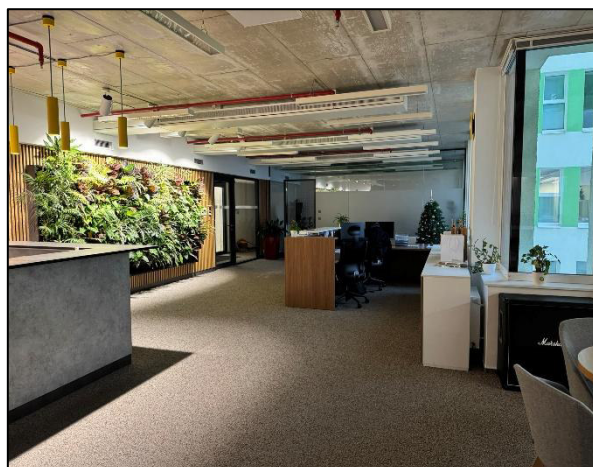
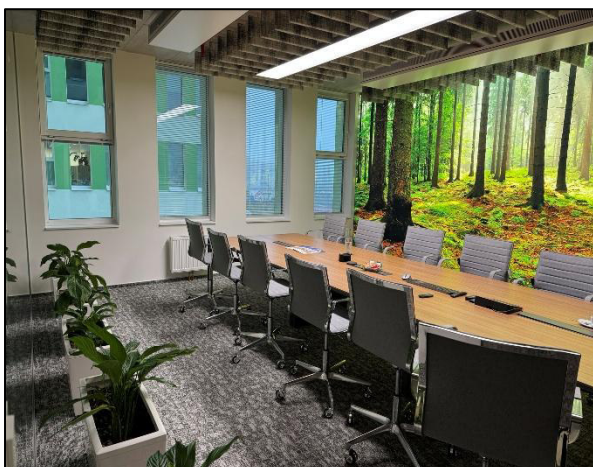


Nedílná součást přílohy č. 3

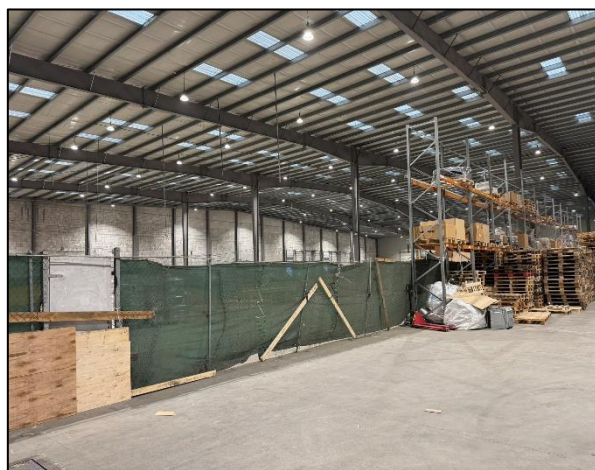
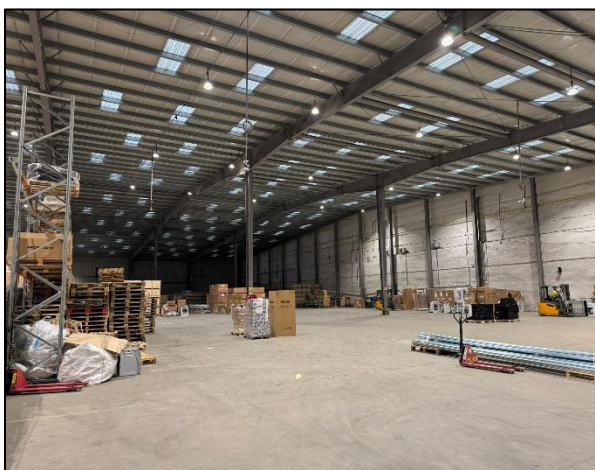
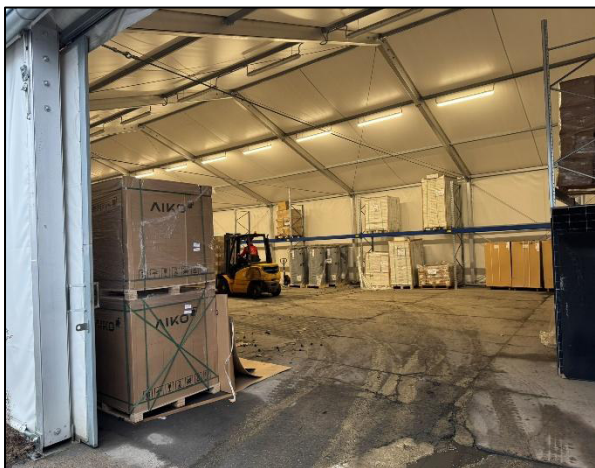
Fotodokumentace

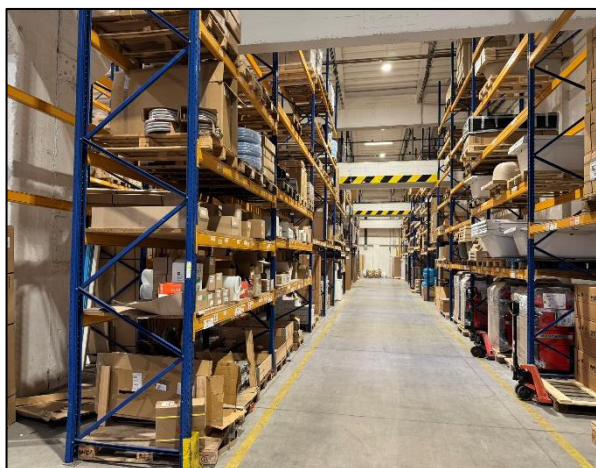
Počet listů: 7

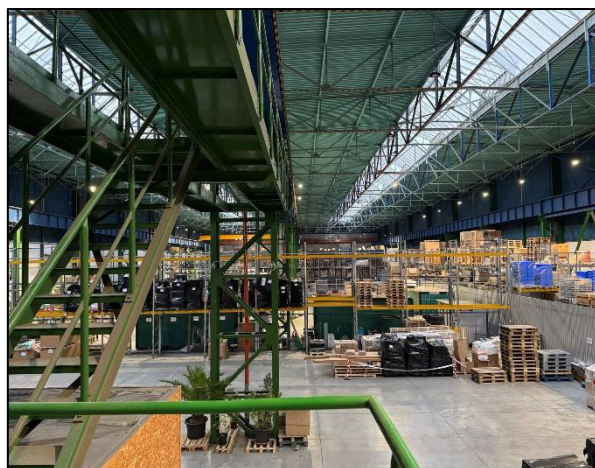
Areál Slatina, zapsaný na LV č. 2572 a LV č. 4869, k.ú. Slatina a LV č. 1723, k.ú. Tuřany





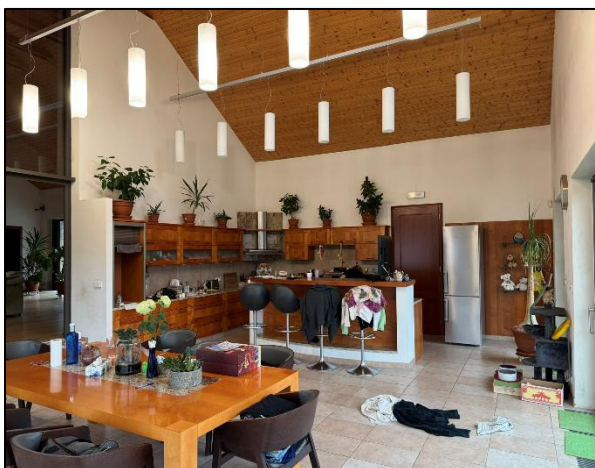
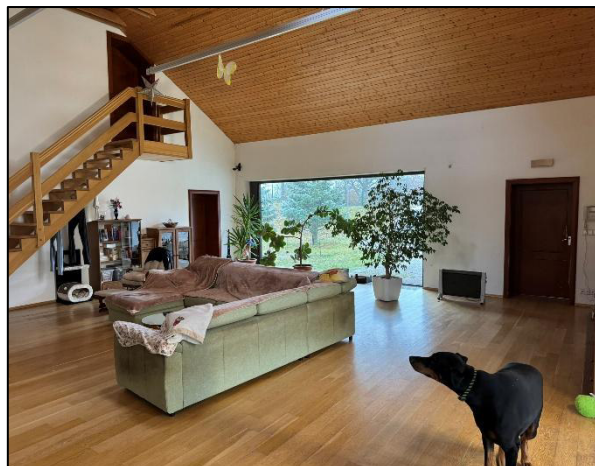






Rodinný dům a stáje, zapsané na LV č. 1160, k.ú. Lelekovice





Nedílná součást přílohy č. 3

Plné znění inzerátů – Rodinný dům s příslušenstvím a zahradou – Lelekovice

Počet listů: 9

Prodej, Rodinný dům, 335 m², Příhon č.p. 217/13, Lelekovice, okres Brno-venkov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Příhon č.p. 217/13, Lelekovice, okres Brno-venkov	Cena dle KS	21 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.08.2022	Číslo řízení	V-12923/2022-703
Poznámka k ceně	+ provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	569 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	335 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji velmi atraktivní rodinný dům na exkluzivní adrese v obci Lelekovice v okrese Brno - venkov. Dům se nachází na konci slepé ulice, což poskytuje jeho obyvatelům maximální klid a soukromí. Zastavěná plocha domu činí 279m², zahrada má výměru 258m² a 32m² zaujímá ostatní plocha. K domu lze využívat pronajatý přilehlý obecní pozemek o výměře 175m², který je oplocen a jsou na něm k dispozici 3 parkovací místa. Dům má navíc dvojgaráž. Užitná plocha domu činí 335m². Dům má atrium o výměře 21,9m² a sklep o výměře 22m². Dispozice domu je následující: - 1.NP - předsíň, technická místnost, dvojgaráž, šatna, komora, koupelna s WC, jídelna s kuchyňským koutem, obývací pokoj s krbem - dvorní křídlo - prádelna, koupelna s WC, chodba, obývací prostor s krbem, kuchyňský kout, atrium - sklep - 2.NP - komora, chodba, dětský pokoj s šatnou, pracovna, koupelna s WC, šatna, ložnice. Ve fotogalerii jsou k dispozici podrobné půdorysy s výměrami jednotlivých místností. Kuchyňská linka je vybavena následovně: dvoukřídla lednice Samsung, mrazák Miele, parní trouba, myčka Miele, varná deska Bosch, horkovzdušná a mikrovlnná trouba Bosch, další vestavěná lednice. Ve spodní koupelně je WC se sprchou, masážní vana, sprchový kout, topný žebřík a umyvadlo s umyvadlovou skříňkou, v horní koupelně je WC, vana, topný žebřík a umyvadlo. Dveře mají obložkové zárubně, schody jsou dřevěné, podlahy ve 2. NP jsou rovněž dřevěné, jsou použity nadstandardní materiály. Podlahy v přízemí tvoří dlažba, která je v předsíni a šatně pokryta kobercem. Dům se prodává včetně zařízení na fotografiích. K topení slouží plynový kotel Viessmann, ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Dům má zabezpečovací systém. V zahradě je zabudovaný bazén se zastřešením. O blaho rostlin se stará automatická závlaha. Obec Lelekovice má veškerou občanskou vybavenost, je zde školka, škola 1. stupeň, pošta, zdravotní středisko, obchod s potravinami, restaurace apod. Lze využít místní travnaté fotbalové hřiště a další možnosti ke sportovnímu vyžití. Lelekovice jsou obklopeny lesy a krásnou přírodou, je zde nespočet možností procházek či cyklostezek. Velmi známá je rozhledna Babí lom. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat si kupujícího na základě svých zvolených kritérií. Prohlídky možné po domluvě s níže uvedeným makléřem. Rychlý a kvalitní právní, hypoteční a daňový servis (znalecké posudky, PENB) je u nás samozřejmostí. S ohledem na legislativní požadavek jeho zveřejnění, musí být nemovitost označena v en. třídě "G", což ovšem neznamená, že do této en. třídy opravdu patří. více

Fotodokumentace





Prirazena transakce z katastru nemovitosti

Číslo řízení: V-12923/2022-703

Datum podání: 01.08.2022

Datum zplatnění: 23.08.2022

Cena: 21 000 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Rodinný dům, Příhon č.p. 217/13, Lelekovice, okres Brno-venkov

Konstrukce: cihlová, **Plocha pozemku:** 277 m²

č. 487 Lelekovice (součástí je stavba č.p. 217, čst obce Lelekovice)

Pozemek, Lelekovice, Lelekovice, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 258 m² **Typ pozemku:** zahrada

č. 488 Lelekovice

Pozemek, Lelekovice, Lelekovice, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 32 m² **Typ pozemku:** ostatní

č. 490/4 Lelekovice

Pozemek, Lelekovice, Lelekovice, okres Brno-venkov

Plocha pozemku: 2 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

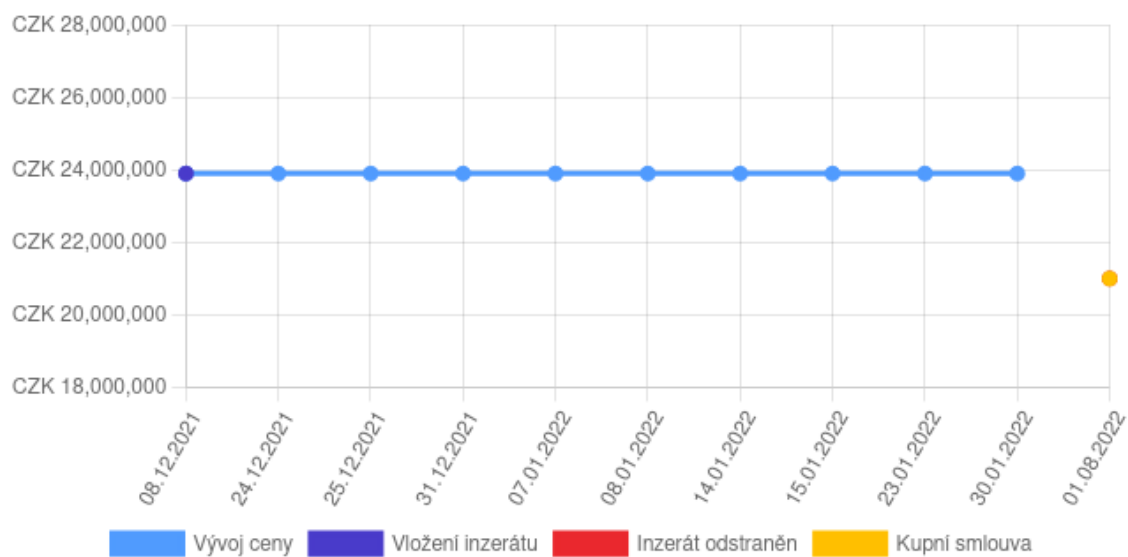
č. 490/5 Lelekovice

Pozemek, Lelekovice, Lelekovice, okres Brno-venkov

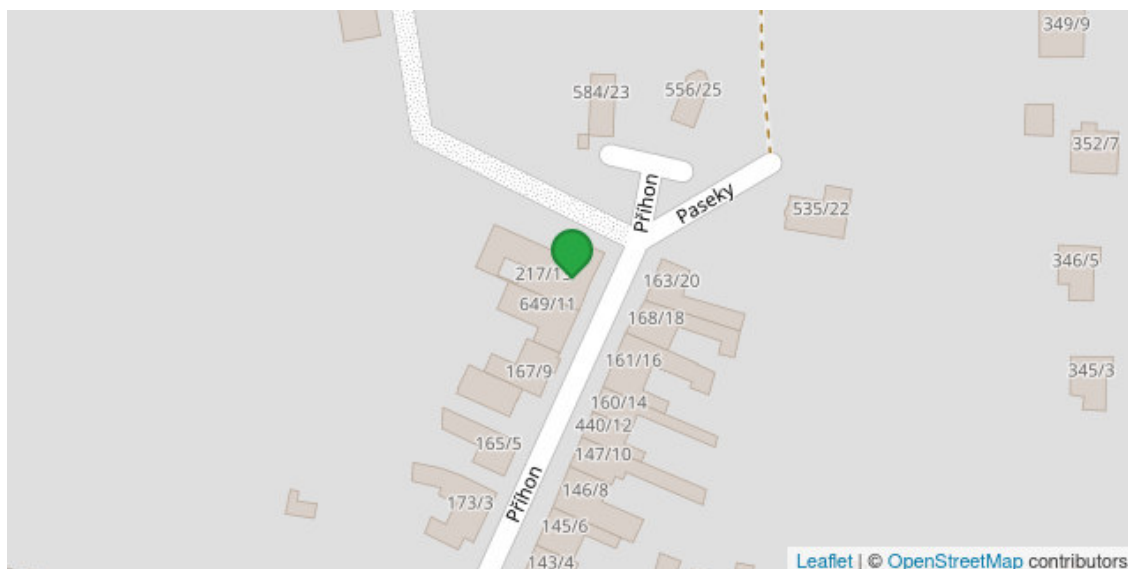
Plocha pozemku: 22 m² **Typ pozemku:** ostatní

č. 509/11 Lelekovice

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Prodej, Rodinný dům, 233 m², Kanice, okres Brno-venkov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

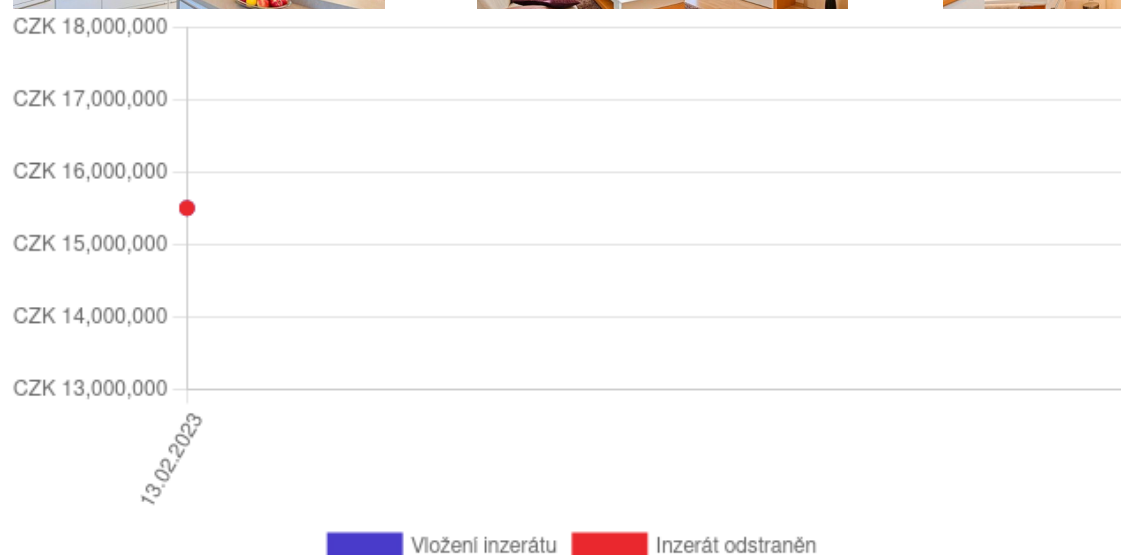
Lokalita	Kanice, okres Brno-venkov	Cena	15 500 000 Kč
Konstrukce	Skeletová	Plocha pozemku	1386 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Ústřední vytápění, Jiné
Užitná plocha	233 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod, Připojení ke studni		

Prodej nadstandardní nízkoenergetické vily 5+1 s prostornou udržovanou zahradou, bazénem a venkovním posezením s krbem v Kanicích. Dům je novostavbou z roku 2007. Jedná se samostatně stojící dům v klidné části obce, částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažkami. Nechybí prostorná dvojgaráž. K domu dále patří venkovní posezení s krbem pod hliníkovou pergolou s posuvným odstíněním. Dále venkovní zapuštěný bazén ohříváný tepelným čerpadlem. Na dvůr volně navazuje prostorná, mírně svažité, udržovaná zahrada s ovocnými stromy. Dům bude zájemci přenechán včetně veškerého vestavného nábytku, zbylý nábytek po osobní domluvě. Celková užitná plocha domu je 233 m², výměra všech pozemků činí 1.386 m². Dispozice: Sklep: - Chodba 5,2 m². - Prádelna a sklad 11,5 m². - Dvojgaráž 35,6 m². Přízemí: - Zádveří 3,4 m². - Předstíh 10 m². - Šatna 2,8 m². - Koupelna s WC 7 m². - Spíž 1,8 m². - Pracovna 17,2 m². - Obývací pokoj 25 m². - Jídelna 10,7 m². - Kuchyně 10,2 m². První patro: - Chodba 7,9 m². - Koupelna s WC 4,9 m². - Pokoj 12,2 m². - Dětský pokoj 13,5 m². - Ložnice 13,8 m². - Šatna 10 m². - Dětský pokoj 30,1 m². Stav a vybavení: Vytápění je řešeno plynovým kotlem, v přízemí podlahové topení, v pracovně a v patře deskové radiátory. Ohřev TUV plynovým bojlerem. Garáž osazena sekčními vraty s elektrickým pohonem, vstupní dveře plastové bezpečnostní. Všechny okna a balkonové dveře plastové s izolačním dvojsklem, střešní okna dřevěná s izolačním dvojsklem. Kompletní zateplení fasády celého domu. Střecha sedlová s dřevěnou vazbou, krytina – taška pálená, klempířské prvky pozinkovaný plech. Kuchyňská linka na míru s vestavnými spotřebiči – indukční varná deska, vestavná trouba, mikrovlnka, digestoř, lednice s mrazákem. Podlaha – v kuchyni, v chodbách a soc. zázemí – keramická dlažba. V obývacím pokoji, pracovně a pokojích plovoucí podlaha. V ložnici a pokoji pro hosty koberec. Z dětského pokoje přístup po sklápěcích schůdkách na zbytek půdy. V pokojích vestavné skříně. Interiérové dveře fóliované včetně zárubní, schodiště dřevěné – dubové. Celý dům zabezpečen alarmem. Klimatizace rozvedena do obývacího pokoje a v patře do všech obytných pokojů. Dům je připojen ke všem IS - veřejná kanalizace, obecní vodovod, elektřina 220/380V, plyn. Náklady - záloha na rok 2023: - Plyn 1.870,- Kč. - Elektřina 4.000,- Kč. - Voda 1.000,- Kč. Více o Kanicích: Obec Kanice se nachází 10 km severovýchodně od Brna na jižní hranici Moravského krasu. V obci se nachází široká občanská vybavenost, mateřská i základní škola 1. a 2. st., pošta, zdravotnické zařízení, lékárna, potraviny, restaurace, několik sportovišť a řada zájmových sdružení a spolků. Průkaz energetické náročnosti budovy je nyní v řešení. S ohledem na legislativní požadavek jeho zveřejnění v inzerci je nemovitost dočasně (do okamžiku jeho předložení) označena kategorií "G", což ale neznamená, že do této kategorie spadá.

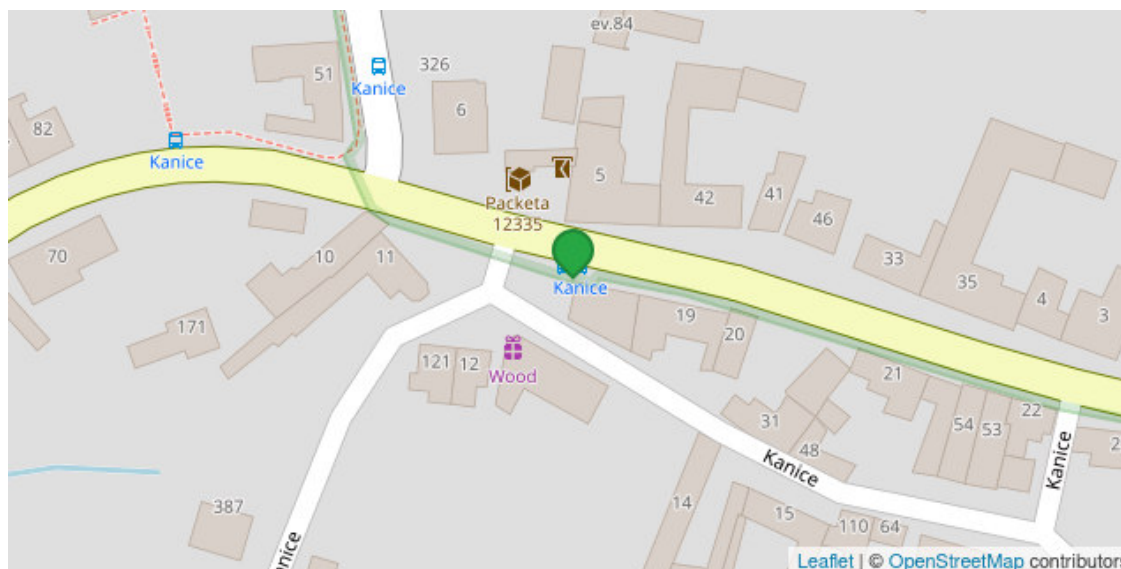
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



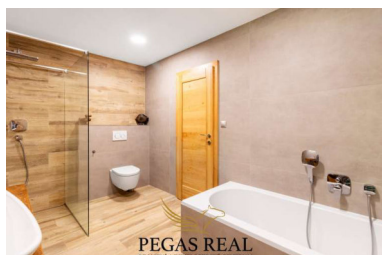
Prodej, Rodinný dům, 264 m², Milonice č.p. 62, okres Blansko

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

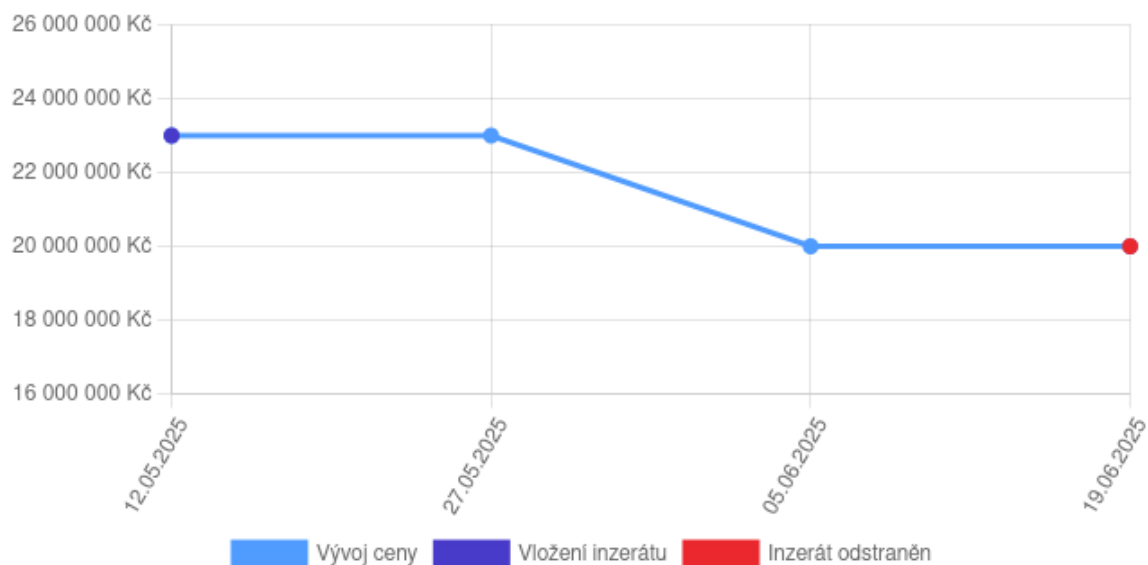
Lokalita	Milonice č.p. 62, okres Blansko	Cena	19 990 000 Kč
Poznámka k ceně	cena za nemovitost	Voda	Připojení ke studni, Vodovod
Kanalizace	Vlastní čov	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Výtah	Ne	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	3 186 m ²	Užitná plocha	264 m ²
Plocha zahrady	3 071 m ²	Vytápění	Tepelné čerpadlo
Poloha nemovitosti	Polosamota	Typ objektu	Patrový

Když otevřete ráno okno, slyšíte jen vítr v korunách stromů. Večer si z postele vychutnáte výhled na hvězdnou oblohu. Vítejte doma – v Milonicích u Lipůvky. Na okraji klidné obce, přímo u lesa, daleko od ruchu silnic, ale stále v dojezdové vzdálenosti od Brna, čeká na nové majitele tento výjimečný rodinný dům. Rozkládá se na pozemku o rozloze 3186 m², který vám poskytne tolik prostoru a soukromí, kolik si jen můžete přát. Zahrada s přírodním koupacím jezírkem je jako stvořená pro relax, pergola pro letní večery s přáteli a výhled do zeleně vás okouzlí každý den. Myšleno je i na parkování – na pozemku a v garáži je místo až pro 6 aut. Dům s celkovou užitnou plochou 264,15 m² nabízí promyšlenou dispozici 5+kk a tři podlaží. V přízemí vás přivítá prostorný obývací pokoj propojený s kuchyní, odkud je přímý vstup na terasu. Nechybí ani jeden samostatný pokoj, šatna, koupelna, technická místnost a praktická komora. V patře najdete hlavní ložnici s vlastní šatnou, další dvě prostorné ložnice, druhou koupelnu, komoru a balkon s dechberoucím výhledem. V suterénu je dvougaráž, tři sklepy, velká dílna, chodba, toaleta a technické zázemí – ideální místo pro všechny, kdo potřebují úložný prostor nebo rádi tvoří. V domě je podlahové vytápění napojené na tepelné čerpadlo, navíc krb s akumulací vložkou pro útulnou atmosféru. Je napojen na obecní vodovod, ale má i vlastní studnu – ideální pro zavlažování velké zahrady. Dům je také vybaven kamerovým systémem a alarmem. Přesná dispozice: Přízemí (93,45 m²): chodba (11,9 m²), schodiště (4,7 m²), ob. pokoj s kuchyní (41,2 m²), komora (3,75 m²), WC (1,45 m²), koupelna (8,3 m²), tech. místnost (3,75 m²), pokoj (13,8 m²), šatna (4,6 m²), terasa (8,3 m²). Patro (74,7 m²): galerie (10,9 m²), ložnice (12,9 m²), šatna (5,5 m²), koupelna (6,5 m²), pokoje (17,7 m² a 17,4 m²), komora (3,8 m²), balkon (8,5 m²). Suterén (96 m²): garáž (39,3 m²), sklepy (7,07 m², 7,4 m² a 12,73 m²), dílna (19,70 m²), chodba (3,7 m²), schodiště (4,6 m²), WC (1,5 m²). Milonice se nacházejí pouhých 22 km od Brna a 17 km od Blanska. Díky své poloze na samotném okraji obce, obklopené přírodou, nabízí tento dům naprostý klid, soukromí a jedinečný kontakt s okolní krajinou. Ať už hledáte místo pro rodinu, nebo klidné útočiště daleko od ruchu města, tady ho najdete. Zavřete oči a představte si, že večer usínáte s výhledem na hvězdy a ráno vás budí zpěv ptáků. Teď je na čase to proměnit ve skutečnost. Tato nemovitost má výjimečnou atmosféru, kterou stojí za to zažít na vlastní kůži.

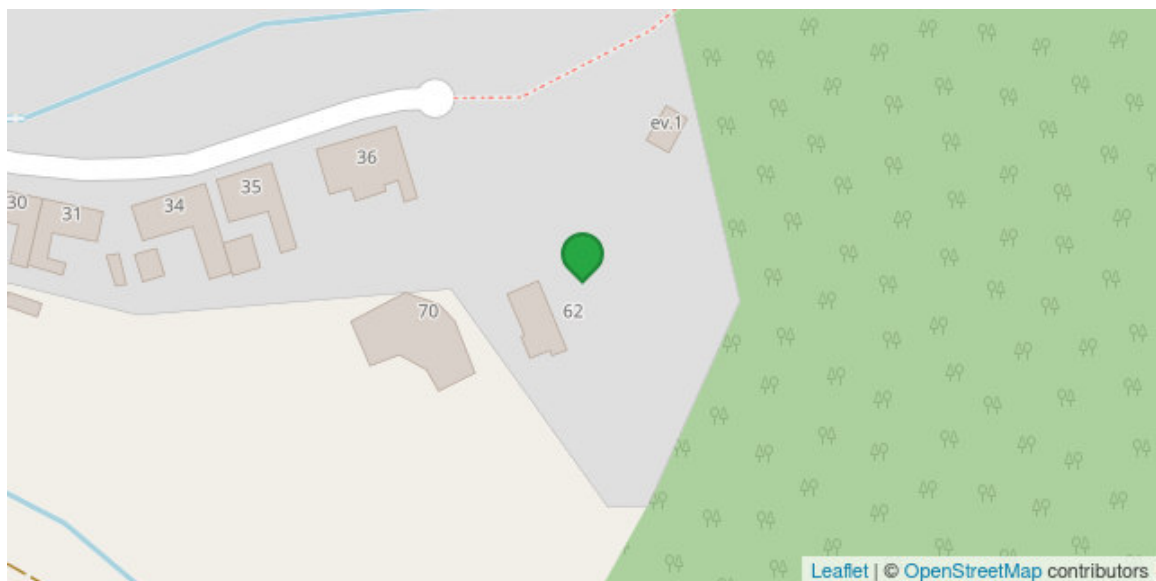
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Příloha: Ocenění movitého majetku

Předmětem ocenění je movitý majetek společnosti Areál SLATINA a.s. k datu 30.09.2025. Prohlídka a identifikace majetku nebyla znalcem provedena, zadavatelem dodána dokumentace v dostatečném rozsahu pro potřeby stanovení tržní hodnoty majetku.

Dle sdělení byla prováděna běžná údržba a u vozidel periodické výměny provozních náplní.

Technický stav hodnocen jako odpovídající uvažované době provozu.

Pro hodnocení a ocenění jsou ve znaleckém posudku použita obecně platná kritéria, užívaná pro **metodu věcné hodnoty (reprodukční ceny)**.

Hodnota časová (**HČ**) hodnoceného a oceňovaného movitého majetku je jeho zbytková užitnost (**ZU**), vyjádřená v Kč. Tržní hodnota (**HT**) majetku je stanovena z časové hodnoty s použitím údaje koeficientu prodejnosti (**KP**).

Výše základní amortizace (**ZA**) určena na základě prohlídky majetku.

Výchozí hodnota (**HN**) movitého majetku byla zjištěna na základě poptávek továrně nového zboží na trhu k datu ocenění a byla redukována koeficientem technické úrovně KTU.

Hodnota časová $HČ = HN \times ZU$ Tržní hodnota $HT = HČ \times KP$

K datu ocenění bylo dohledáno několik nabídek na obdobný movitý majetek např. na serverech sauto.cz, mobile.de, bazos.cz a dalších. Koeficienty prodejnosti se pohybují v rozmezí hodnot $KP = 0,50$ až $1,50$, viz následující tabulky:

Tabulka 1: Identifikace jednotlivých položek

Inv.č.	Název	RZ	VIN	km	Datum pořízení	Pořizovací cena
00000151	Škoda SUPERB COMBI LaK TS 110kW	3BJ 7026	TMBJN0NZ8 SC022438	17 901	09.12.2024	832 557 Kč
00000148	Porsche 718 Cayman	3BF 2923	WP0ZZZ985 RK251544	3 449	28.03.2024	1 657 815 Kč
00000152	HW server DELL PowerEdge R360 /8x2,5/Xeon E-2478/16GB/1x480GB SSD včetně doplňovaných komponentů				15.09.2025	130 106 Kč
00000140	Karcher MIC 50 - BELOS 5080		WK3442224 K4200413		21.12.2022	1 428 951 Kč
00000137	Jeřáb MJK 2x5t/22 2m a napájecí trolej				29.07.2022	1 395 397 Kč
00000134	Kamerový systém IX.etapa				30.06.2022	324 700 Kč
00000119	Škoda Fabia NEW Style 1,0 TSI 81 kW	2BH 3823	TMBER6PJ XN4012136	29 884	29.10.2021	340 579 Kč
00000132	Škoda Fabia NEW Style 1,0 TSI 70 kW	2BH 3695	TMBEP6PJ4 N4029696	23 134	02.05.2022	322 438 Kč
00000127	Dieselagregát – D517, UPS Avarra USMLT 90kW				31.12.2021	1 190 368 Kč
00000147	Škoda OCTAVIA combi Style 1,5 110 kW	3BF 0531	TMBJR8NX6 RY121614	31 419	06.03.2024	580 537 Kč
00000144	HYUNDAI Tuscon	3BC 7101	TMAJD81B GPJ395300	16 801	18.09.2023	667 161 Kč
00000146	Renault KANGOO VAN Extra	3BE 9243	VF1RFK000 71018941	5 823	27.12.2023	431 651 Kč
00000143	Audi Q7 55 TFSI	3BC 1684	WAUZZZ4M XPD022361	35 210	30.08.2023	1 356 198 Kč
00000138	Kamerový systém X.etapa				30.09.2022	2 424 236 Kč
00000142	TRANE STROJ - chladicí jednotka TRANE GVAF 175 XPG LN R 1234				31.05.2023	4 875 079 Kč



Inv.č.	Název	RZ	VIN	km	Datum pořízení	Pořizovací cena
00000150	Multifunkční zařízení Konica Minolta BIZHUB C301i				31.10.2024	107 540 Kč
00000149	Kubota ZD 1211R 60/60R Zero Tun – sekačka na trávu				30.06.2024	480 000 Kč
00000145	Škoda Superb Combi Style 1,5 TSI 110 kW	2BY 2541	TMBJN7NP1 R7027992	31 322	20.11.2023	748 407 Kč
00000091	Chlazený salátový bar se skleněnou nádstavbou X13				10.05.2019	60 432 Kč
00000092	Chladicí obslužná vitrina CUBE II 1000 X14				10.05.2019	78 900 Kč
00000093	Chladicí obslužná vitrina CUBE II 1000 X14				10.05.2019	78 900 Kč
00000094	Sokl + OBKLADY (X03 X05 X13 X14 X15 X17)				10.05.2019	68 383 Kč
00000095	Elektrický indukční gril Berner X01				10.05.2019	76 232 Kč
00000096	Stacionární vodní lázeň 3xGN 1/1 police, zadní opláštění				10.05.2019	50 494 Kč
00000097	Stacionární vodní lázeň 3xGN 1/1 police, zadní opláštění				10.05.2019	50 494 Kč
00000098	Stacionární vodní lázeň 3xGN 1/1 police, zadní opláštění				10.05.2019	50 494 Kč
00000099	VarioCooking Center 211 - multifunkční pánev + příslušenství				10.05.2019	508 682 Kč
00000073	Nerezová chladicí technologie včetně chladicího agregátu				31.10.2018	89 318 Kč
00000090	Holdmaker				02.01.2018	74 500 Kč
00000103	Termokanera testo 872				18.10.2019	66 960 Kč
00000104	Vrtulková sonda s BT, Hlavice sondy CO2, Sonda sz zhaveným drátkem s BT, Přístroj testo 400				18.10.2019	80 058 Kč
00000102	Plotter F9A28A HP DesignJet T830/24 MFP S/N: CN9447MO75				27.09.2019	51 850 Kč
00000108	Volkswagen Golf	2BI 8714	WVWZZZAU ZKP089293	46 081	01.06.2020	412 397 Kč
00000109	Kamerový systém - upgrade systému na IP CCTV - systém Wisenet WAVE				30.06.2020	2 086 848 Kč
00000110	Škoda SUPERB Style 110kW	2BF 3689	TMBAN7NP 5L7072831	68 944	20.07.2020	550 331 Kč
00000111	Škoda OCTAVIA COMBI AMBITION 1,5TSI/110 kW	2BI 9409	TMBJR7NE6 L0172366	68 330	22.07.2020	406 626 Kč
00000105	Konica Minolta BIZHUB C250iMultifunkční zařízení				07.02.2020	81 200 Kč
00000106	Porsche Cayenne Coupe	2BI 4851	WP1ZZZ9YZ LDA62357	36 432	13.03.2020	2 041 082 Kč
00000115	BMW M760i xDrive	2BM 4659	WBA7U6100 0CE19999	32 675	31.12.2020	3 384 888 Kč
00000117	Pokladna II. parkoviště před budovou P				16.09.2021	203 234 Kč
00000120	Chladicí box				30.11.2021	117 510 Kč
00000121	Mrazicí box - kompletní technologie				30.11.2021	97 925 Kč
00000122	Meiko, model K-M 280. Průběžný mycí košový automat				30.11.2021	1 316 110 Kč
00000123	Elektrický vaříč těstovin				30.11.2021	82 746 Kč
00000124	HoldMaker - zařízení pro nízkoteplotní vaření a šetrné udržování				30.11.2021	85 978 Kč
00000125	Sporák s indukčním ořevem				30.11.2021	142 774 Kč
00000126	Elektrický vaříč těstovin				30.11.2021	82 746 Kč
00000006	Telefonní ústředna HIPATH 4000				23.12.2010	675 656 Kč
00000019	Kamerový systém Lelekovice				31.12.2007	169 733 Kč
00000030	Stratifikátory budova C				31.12.2003	108 468 Kč



Inv.č.	Název	RZ	VIN	km	Datum pořízení	Pořizovací cena
00000040	Kávovar La Spaziale S9 EK AUTOMATICA				04.08.2016	96 786 Kč
00000066	DACIA DOKKER	1BV 4013	UU18SDRV 559318725	35 349	02.03.2018	232 346 Kč
00000068	HW do hlavní serverovny Dell PowerEdge R440/ Xeon 4110/64GB/3x600GB,				10.08.2018	126 931 Kč
00000070	BMW 540i Limousine	2BA 4832	WBAJB3108 0WW05652	93 364	03.10.2018	1 330 579 Kč
00000074	Závorový systém s pokladnou				30.11.2018	834 236 Kč
00000078	Chladicí stůl nápojový, 2sekce, 4zásuvka 006				02.01.2018	80 818 Kč
00000079	Výdejní modul s žulovou deskou + pizza stůl - 2sekce 101, 102				02.01.2018	144 690 Kč
00000080	Pizza pec dvoupatrová+ nerez. podstavec 105, 105.1				02.01.2018	68 951 Kč
00000081	Mycí stroj vč. rekuperace + úprava vody 205, 205.1				02.01.2018	400 038 Kč
00000082	Chladicí stůl na GN 3sekce, 2x dvířka, 2x zásuvka 401				02.01.2018	81 648 Kč
00000083	Indukční varná deska, napouštěcí ramínko, blok na indukč. plotnu 501, 502, 502.1				02.01.2018	123 052 Kč
00000084	Sporák elektrický se sklokeramickou deskou 503				02.01.2018	88 262 Kč
00000085	Konvektomat elektrický 6x GN 1/1 spojovací sada CombiDuo 505, 505.1				02.01.2018	274 580 Kč
00000086	Konvektomat elektrický 10 GN 1/1 506				02.01.2018	342 938 Kč
00000087	Chladicí stůl na GN 3sekce, 2x dvířka, 2x zásuvka 510				02.01.2018	81 648 Kč
00000088	Chladicí box komplet - izolace, dveře, technologie				02.01.2018	118 688 Kč
00000050	Termodynamický optimalizátor komínového tahu				27.07.2017	50 000 Kč
00000034	Jeřáb mostový				28.02.2001	35 000 Kč
00000035	Jeřáb mostový				28.02.2001	20 000 Kč
00000043	Kávovar DELONGHI ESAM6600				31.10.2007	28 952 Kč
00000052	Topidlo ROBUR				30.11.2007	38 000 Kč
00000055	Křovinořez OM755 MASTER				31.12.2007	16 954 Kč
00000076	HCP kalové čerpadlo AS215 400V				31.01.2011	11 175 Kč
00000082	SNOOOPER mini detekční soupr. - zemní plyn				29.02.2012	10 169 Kč
00000083	Hledač kabelů FLUKE UNITEST 2042				28.11.2012	17 030 Kč
00000104	Vysavač Scrubber , tyč teleskopická, hadice 15m				31.10.2015	23 985 Kč
00000113	Vysavač multifunkční systém Vivenso k bazénu				09.05.2016	18 752 Kč
00000145	Stojanový rozvaděč 42U š600xh900 RACK				28.08.2017	10 535 Kč
00000135	Kalové čerpadlo (objekt P)				30.06.2017	12 349 Kč
00000131	Vstupní systém do budovy "O" SLOUPEC				15.02.2017	36 786 Kč
00000132	NTB ASUS UX360UAK-BB328T 13,3HDF				28.02.2017	20 137 Kč
00000148	HP Aruba 2530 48 PoE+Switch (zařízení budova O)				28.02.2017	30 431 Kč
00000136	Pračka se sušičkou HOTPOINT AQD970D 49 EU/B				30.06.2017	12 760 Kč
00000224	Výrobník ledu 007				02.01.2018	21 547 Kč
00000225	Pracovní stůl s umyvadlem a dvířky 008				02.01.2018	17 330 Kč
00000226	Infralampa 107				02.01.2018	11 658 Kč
00000227	Vstupní stůl k myčce s pojezdy pro koše a dřezem 203 sprcha pro předmytí nádobí 203.1				02.01.2018	13 137 Kč



Inv.č.	Název	RZ	VIN	km	Datum pořízení	Pořizovací cena
00000228	Mycí stůl s dvěma dřezy 210				02.01.2018	11 900 Kč
00000229	Chladicí skříň 301				02.01.2018	18 278 Kč
00000230	Pracovní stůl s dřezem, policí a zásuvkou 303				02.01.2018	11 652 Kč
00000231	Pracovní stůl s dřezem, policí a zásuvkovým blokem 310				02.01.2018	17 791 Kč
00000232	Nářezový stroj 511				02.01.2018	22 018 Kč
00000233	Mrazicí skříň 512				02.01.2018	19 978 Kč
00000234	Hnětač těsta 513				02.01.2018	31 678 Kč
00000235	Regál čtyř policový 601.1				02.01.2018	17 386 Kč
00000236	Chladicí skříň na biologický odpad 620				02.01.2018	11 379 Kč
00000237	Sodobar – BaseStream – LIMA + baterie6180 + příslušenství				02.01.2018	33 576 Kč
00000202	HW do hlavní serverovny APC Smart-UPC C 1500VA 2U RM LCD 230 V				05.06.2018	14 958 Kč
00000203	HW do hlavní serverovny APC Smart-UPC C 1500VA 2U RM LCD 230 V				05.06.2018	14 958 Kč
00000205	Sekačka ben. MAX 53 VBD ALL				14.06.2018	14 187 Kč
00000206	Kamera na sloup (Technologie IP CCTV)				22.06.2018	32 277 Kč
00000208	Vezeko Vario A 08.2	3BE 0771	TJ5R1X1X0 J1074803		31.07.2018	21 265 Kč
00000209	PC DELL Optiplex 2050 SF i5-7500/8G/256GB SSD/DP/HDMI/DVD				10.08.2018	15 868 Kč
00000212	PC HP ProDesk 400 G5 MT i5-8500/8GB/256SSD/DVD/W10P				15.11.2018	17 412 Kč
00000213	PC HP ProDesk 400 G5 MT i5-8500/8GB/256SSD/DVD/W10P				15.11.2018	22 043 Kč
00000214	PC HP Z2 G4 T i7-8700/16GB/512SSD/DVD/W10P				15.11.2018	38 034 Kč
00000288	Výstupní stůl s válečkovým posuvem pro koše k myčce UPster K-S 280				30.11.2021	67 079 Kč
00000289	Nádoba na namáčení nádobí – model A Meiko				30.11.2021	43 087 Kč
00000290	Stůl chlazený s dřezem dvousekcový, 4x zásuvka				30.11.2021	67 485 Kč
00000291	Chladicí obslužná vitrina CUBE II Static 1000				30.11.2021	77 544 Kč
00000292	Mycí stroj na sklo a nádobí s vestavěným odpadovým čerpadlem, posilou opl				30.11.2021	72 789 Kč
00000293	Stacionární vodní lázeň 4xGN 1/1, ovládání na kratší straně				30.11.2021	41 647 Kč
00000294	Elektrická fritéza 9+9L				30.11.2021	76 093 Kč
00000295	Elektrická fritéza 9L				30.11.2021	42 118 Kč
00000296	Elektrická grilovací deska hladká				30.11.2021	67 862 Kč
00000297	Stacionární vodní lázeň 3xGN 1/1, ovládání na kratší straně				30.11.2021	46 906 Kč
00000298	Chlazená výdejní vestavná vana				30.11.2021	44 556 Kč
00000299	Stůl chlazený dvousekcový na GN, 2x dveře				30.11.2021	46 808 Kč
00000300	Chladicí obslužná vitrina CUBE II Static 1000				30.11.2021	77 544 Kč
00000301	Kondenzační jednotka (na mrazák)				30.11.2021	55 000 Kč
00000302	Kondenzační jednotka (na chladicí box)				30.11.2021	55 000 Kč
00000280	PC Dell Precision 3440 SF i7-10700/16GB/512SSD/int/W10P				30.09.2020	26 412 Kč



Inv.č.	Název	RZ	VIN	km	Datum pořízení	Pořizovací cena
00000281	iPad -Apple 12.9-inch iPad ori 128GB - Space Grey				31.12.2020	23 959 Kč
00000303	Digestoř OZV13(1200x1300x500/600)				31.12.2021	49 191 Kč
00000304	Digestoř OZV13(2700x1300x500/600)				31.12.2021	69 337 Kč
00000305	Digestoř OZV12(3000x1200x500/600)				31.12.2021	77 428 Kč
00000306	Digestoř OZV15(1500x1500x500/600)				31.12.2021	54 559 Kč
00000307	Digestoř OZV10(1600x1000x500/600)				31.12.2021	51 256 Kč
00000308	Digestoř OZV11(1000x1100x500/600)				31.12.2021	19 801 Kč
00000309	Digestoř OZV11(1000x1100x500/600)				31.12.2021	19 801 Kč
00000313	Dřevěný obklad gastropultu - příprava minutek délka 17,5 m				31.12.2021	59 724 Kč
00000314	Dřevěný obklad gastropultu - varna minutek délka 14,5 m				31.12.2021	68 676 Kč
00000271	TSURUMI -ponorné čerpadlo s 1 připojením				15.08.2019	18 798 Kč
00000273	PC iMac 21.5" QC 3.0GHz Retina 4K/8GB/1TB/Radeon Pro				25.09.2019	24 042 Kč
00000248	MacBook Air 13" Retina/DC i5 1.6GHz/8GB/128GB/Intel UHB G 617 v.č.SC02XL6NZJK77 + prodloužená záruka				12.03.2019	33 940 Kč
00000249	Kamerový systém Technologie IP CCTV - Kamery				01.04.2019	18 781 Kč
00000250	Kamerový systém Technologie IP CCTV - Kamery				01.04.2019	18 781 Kč
00000252	APC Smart UPS C 1500VA LCD RM 2U 230V with SmartConnect + síťový kabel pro výstup UPC (UPC do budovy				03.05.2019	16 545 Kč
00000275	NTB HP Zbook 15 G5, i7-9750H, 512GB, 16GB v.č.:8CJ908B281				28.11.2019	39 760 Kč
00000277	Mobilní telefon Samsung Galaxy S10+ DualSim 128GB - černá				04.08.2020	14 079 Kč
00000279	NTB DELL Vostro 15 3000/i3/8GB SSD/ 16.6" FHDú W10Pro				22.09.2020	15 087 Kč
00000247	HP ProDesk 400 G5 MT i5-8500/8GB/256SSD/DVD/W10P, + Office 2019NK366-002100				28.02.2019	22 184 Kč
00000254	Pojezdová dráha čtyř trubková X6 (7m)				10.05.2019	27 286 Kč
00000255	Vitrína stolní vyhřívaná VD 38 na pizzu X07				10.05.2019	22 212 Kč
00000256	Vozík vyhřívaný na talíře X04				10.05.2019	25 354 Kč
00000257	Hygienická nástavby se skleněnou policí X05				10.05.2019	36 067 Kč
00000258	Vozík vyhřívaný na talíře X04				10.05.2019	25 354 Kč
00000259	Vitrína stolní vyhřívaná VD 38 na pizzu X07				10.05.2019	22 212 Kč
00000260	Pojezdová dráha čtyř trubková X12 (7,5m)				10.05.2019	29 047 Kč
00000261	Stůl jednoduchý X15				10.05.2019	23 332 Kč
00000262	Pokladní box - stolek na pokladnu X17				10.05.2019	22 156 Kč
00000324	Kamerový systém a ovládání výtahů pro MVČR				28.04.2023	56 234 Kč
00000326	Analýzátor sítě třífázový C.A8331+MA194/350+PAC93+DataView + 2 ks magnetické adaptéry				13.09.2023	60 751 Kč
00000328	Kamera k závorám před vjezd na parkoviště pro lepší čtení RZ				09.02.2024	41 858 Kč
00000329	Kamera k závorám před vjezd na parkoviště pro lepší čtení RZ				09.02.2024	41 858 Kč

Inv.č.	Název	RZ	VIN	km	Datum pořízení	Pořizovací cena
00000315	Zesilovač signálu EGSM /LTE 800, 23 včetně montáže				27.05.2022	54 195 Kč
00000319	Apple MBP 14.2 Space Gray/M1 Pro/8C, prodloužená záruka				31.08.2022	47 632 Kč
00000323	Souprava pro video konference (Logitech Tap IP, Logitech Rally B , Logitech Rally Mic Pod, Logitech				28.12.2022	61 080 Kč
00000321	DELL Precision 3660MT/i7-12700/16GB/512GB SSD+1TB/Nvidia T10C				30.11.2022	44 597 Kč
00000334	PC Delle Precision/3680/Tower i7-14700/32GB				30.07.2025	42 528 Kč
00000335	Zařízení pro videokonference včetně ovládacího panelu a přídavného mikrofonu značky Logitech do velk				30.07.2025	47 813 Kč
00000336	INTERKOM 2N IP Style včetně rámečku a ochranného skla (HW) 210/700				01.09.2025	73 490 Kč
00000001	Ametyst drůza BR 128,3 kg				06.12.2024	26 677 Kč
00000002	Ametyst drůza BR 13,3 kg				06.12.2024	4 342 Kč
00000003	Ametyst/citrín geoda - velká 1089,7 kg				06.12.2024	164 472 Kč
00000004	Ametyst/citrín geoda - velká 79kg				06.12.2024	18 792 Kč
00000005	Ametystová deoda 511kg				06.12.2024	77 667 Kč
00000006	Ametystový stůl 153 kg				06.12.2024	46 917 Kč

Tabulka 2: Výpočet základní amortizace a zbytkové užitnosti jednotlivých položek

Inv.č.	Název	D P	AS	ZAD	ZAP	VU	ZA	ZU [%]
00000151	Škoda SUPERB COMBI LaK TS 110kW	1	M1	33%	13%	100%	23%	77%
00000148	Porsche 718 Cayman	2	M1	40%	2%	100%	21%	79%
00000152	HW server DELL PowerEdge R360 /8x2,5/Xeon E-2478/16GB/1x480GB SSD včetně doplňovaných komponentů	1	10	20%		100%	20%	80%
00000140	Karcher MIC 50 - BELOS 5080	3	15	27%		100%	27%	73%
00000137	Jeřáb MJK 2x5t/22 2m a napájecí trolej	4	25	20%		100%	20%	80%
00000134	Kamerový systém IX.etapa	4	15	34%		100%	34%	66%
00000119	Škoda Fabia NEW Style 1,0 TSI 81 kW	4	M1	50%	21%	100%	36%	65%
00000132	Škoda Fabia NEW Style 1,0 TSI 70 kW	4	M1	50%	16%	100%	33%	67%
00000127	Dieselažregát -D517, UPS Avarra USMLT 90kW	4	20	25%		100%	25%	75%
00000147	Škoda OCTAVIA combi Style 1,5 110 kW	2	M1	40%	21%	100%	31%	70%
00000144	HYUNDAI Tuscon	3	M1	45%	17%	100%	31%	69%
00000146	Renault KANGOO VAN Extra	2	M1	40%	4%	100%	22%	78%
00000143	Audi Q7 55 TFSI	3	M1	45%	23%	100%	34%	66%
00000138	Kamerový systém X.etapa	4	15	34%		100%	34%	66%
00000142	TRANE STROJ - chladicí jednotka TRANE GVAF 175 XPG LN R 1234	3	15	27%		100%	27%	73%
00000150	Multifunkční zařízení Konica Minolta BIZHUB C301i	1	10	20%		100%	20%	80%
00000149	Kubota ZD 1211R 60/60R Zero Tun - sekačka na trávu	2	10	30%		100%	30%	70%
00000145	Škoda Superb Combi Style 1,5 TSI 110 kW	2	M1	40%	21%	100%	31%	70%
00000091	Chlazený salátový bar se skleněnou nádstavbou X13	7	20	40%		100%	40%	60%
00000092	Chladicí obslužná vitrína CUBE II 1000 X14	7	20	40%		100%	40%	60%
00000093	Chladicí obslužná vitrína CUBE II 1000 X14	7	20	40%		100%	40%	60%

Inv.č.	Název	D P	AS	ZAD	ZAP	VU	ZA	ZU [%]
00000094	Sokl + OBKLADY (X03 X05 X13 X14 X15 X17)	7	15	54%		100%	54%	46%
00000095	Elektrický indukční gril Berner X01	7	10	80%		100%	80%	20%
00000096	Stacionární vodní lázeň 3xGN 1/1 police, zadní opláštění	7	15	54%		100%	54%	46%
00000097	Stacionární vodní lázeň 3xGN 1/1 police, zadní opláštění	7	15	54%		100%	54%	46%
00000098	Stacionární vodní lázeň 3xGN 1/1 police, zadní opláštění	7	15	54%		100%	54%	46%
00000099	VarioCooking Center 211 - multifunkční pánev + příslušenství	7	15	54%		100%	54%	46%
00000073	Nerezová chladicí technologie včetně chladicího agregátu	7	20	40%		100%	40%	60%
00000090	Holdmaker	8	15	61%		100%	61%	39%
00000103	Termokanera testo 872	6	15	47%		100%	47%	53%
00000104	Vrtulková sonda s BT, Hlavice sondy CO2, Sonda sz žhaveným drátkem s BT, Přístroj testo 400	6	10	70%		100%	70%	30%
00000102	Plotter F9A28A HP DesignJet T830/24 MFP S/N: CN9447MO75	7	10	80%		100%	80%	20%
00000108	Volkswagen Golf	6	M1	60%	26%	100%	43%	57%
00000109	Kamerový systém - upgrade systému na IP CCTV - systém Wisenet WAVE	6	15	47%		100%	47%	53%
00000110	Škoda SUPERB Style 110kW	6	M1	60%	33%	100%	47%	54%
00000111	Škoda OCTAVIA COMBI AMBITION 1,5TSI/110 kW	6	M1	60%	32%	100%	46%	54%
00000105	Konica Minolta BIZHUB C250iMultifunkční zařízení	6	10	70%		100%	70%	30%
00000106	Porsche Cayenne Coupe	6	M1	60%	23%	100%	42%	59%
00000115	BMW M760i xDrive	6	M1	60%	22%	100%	41%	59%
00000117	Pokladna II. parkoviště před budovou P	5	15	41%		100%	41%	59%
00000120	Chladicí box	4	20	25%		100%	25%	75%
00000121	Mrazicí box - kompletní technologie	4	20	25%		100%	25%	75%
00000122	Meiko, model K-M 280. Průběžný mycí košový automat	4	20	25%		100%	25%	75%
00000123	Elektrický vaříč těstovin	4	10	50%		100%	50%	50%
00000124	HoldMaker - zařízení pro nízkoteplotní vaření a šetrné udržování	4	15	34%		100%	34%	66%
00000125	Sporák s indukčním ořevem	4	10	50%		100%	50%	50%
00000126	Elektrický vaříč těstovin	4	10	50%		100%	50%	50%
00000006	Telefonní ústředna HIPATH 4000	15	15	89%		100%	89%	11%
00000019	Kamerový systém Lelekovice	18	15	90%		100%	90%	10%
00000030	Stratifikátory budova C	22	20	90%		100%	90%	10%
00000040	Kávovar La Spaziale S9 EK AUTOMATICA	10	20	55%		100%	55%	45%
00000066	DACIA DOKKER	8	M1	70%	23%	100%	47%	54%
00000068	HW do hlavní serverovny Dell PowerEdge R440/ Xeon 4110/64GB/3x600GB,	8	10	83%		100%	83%	17%
00000070	BMW 540i Limousine	7	M1	65%	40%	100%	53%	48%
00000074	Závorový systém s pokladnou	7	10	80%		100%	80%	20%
00000078	Chladicí stůl nápojový,2sekce,4xzásovka 006	8	20	45%		100%	45%	55%
00000079	Výdejní modul s žulovou deskou + pizza stůl - 2sekce 101, 102	8	25	40%		100%	40%	60%
00000080	Pizza pec dvoupatrová+ nerez. podstavec 105, 105.1	8	15	61%		100%	61%	39%
00000081	Mycí stroj vč. rekuperace + úpravna vody 205, 205.1	8	15	61%		100%	61%	39%
00000082	Chladicí stůl na GN 3sekce,2x dvířka, 2x zásuvka 401	8	20	45%		100%	45%	55%
00000083	Indukční varná deska, napouštěcí ramínko,blok na indukč.plotnu 501,502,502.1	8	10	83%		100%	83%	17%
00000084	Sporák elektrický se sklokeramickou deskou 503	8	10	83%		100%	83%	17%

Inv.č.	Název	D P	AS	ZAD	ZAP	VU	ZA	ZU [%]
00000085	Konvektomat elektrický 6x GN 1/1 spojovací sada CombiDuo 505,505.1	8	20	45%		100%	45%	55%
00000086	Konvektomat elektrický 10 GN 1/1 506	8	20	45%		100%	45%	55%
00000087	Chladicí stůl na GN 3sekcce,2x dvířka, 2x zásuvka 510	8	20	45%		100%	45%	55%
00000088	Chladicí box komplet - izolace, dveře, technologie	8	20	45%		100%	45%	55%
00000050	Termodynamický optimalizátor komínového tahu	9	10	86%		100%	86%	14%
00000034	Jeřáb mostový	25	25	90%		100%	90%	10%
00000035	Jeřáb mostový	25	25	90%		100%	90%	10%
00000043	Kávovar DELONGHI ESAM6600	18	20	86%		100%	86%	14%
00000052	Topidlo ROBUR	18	20	86%		100%	86%	14%
00000055	Křovinořez OM755 MASTER	18	5	90%		100%	90%	10%
00000076	HCP kalové čerpadlo AS215 400V	15	20	80%		100%	80%	20%
00000082	SNOOOPER mini detekční soupr. - zemní plyn	14	15	87%		100%	87%	13%
00000083	Hledač kabelů FLUKE UNITEST 2042	13	15	84%		100%	84%	16%
00000104	Vysavač Scrubber , tyč teleskopická, hadice 15m	10	10	88%		100%	88%	12%
00000113	Vysavač multifunkční systém Vivenso k bazénu	10	10	88%		100%	88%	12%
00000145	Stojanový rozvaděč 42U š600xh900 RACK	9	20	50%		100%	50%	50%
00000135	Kalové čerpadlo (objekt P)	9	20	50%		100%	50%	50%
00000131	Vstupní systém do budovy "O" SLOUPEC	9	15	68%		100%	68%	32%
00000132	NTB ASUS UX360UAK-BB328T 13,3HDF	9	5	90%		100%	90%	10%
00000148	HP Aruba 2530 48 PoE+Switch (zařízení budova O)	9	10	86%		100%	86%	14%
00000136	Pračka se sušičkouHOTPOINT AQD970D 49 EU/B	9	10	86%		100%	86%	14%
00000224	Výrobník ledu 007	8	20	45%		100%	45%	55%
00000225	Pracovní stůl s umyvadlem a dvířky 008	8	25	40%		100%	40%	60%
00000226	Infralampa 107	8	10	83%		100%	83%	17%
00000227	Vstupní stůl k myčce s pojezdy pro koše a dřezem 203 sprcha pro předmytí nádobí 203.1	8	15	61%		100%	61%	39%
00000228	Mycí stůl s dvěma dřezy 210	8	20	45%		100%	45%	55%
00000229	Chladicí skříň 301	8	15	61%		100%	61%	39%
00000230	Pracovní stůl s dřezem, policí a zásuvkou 303	8	25	40%		100%	40%	60%
00000231	Pracovní stůl s dřezem, policí a zásuvkovým blokem 310	8	25	40%		100%	40%	60%
00000232	Nářezový stroj 511	8	15	61%		100%	61%	39%
00000233	Mrazicí skříň 512	8	15	61%		100%	61%	39%
00000234	Hnětač těsta 513	8	15	61%		100%	61%	39%
00000235	Regál čtyř policový 601.1	8	25	40%		100%	40%	60%
00000236	Chladicí skříň na biologický odpad 620	8	15	61%		100%	61%	39%
00000237	Sodobar - BaseStream - LIMA + baterie6180 + příslušenství	8	10	83%		100%	83%	17%
00000202	HW do hlavní serverovny APC Smart-UPC C 1500VA 2U RM LCD 230 V	8	10	83%		100%	83%	17%
00000203	HW do hlavní serverovny APC Smart-UPC C 1500VA 2U RM LCD 230 V	8	10	83%		100%	83%	17%
00000205	Sekačka ben. MAX 53 VBD ALL	8	5	90%		100%	90%	10%
00000206	Kamera na sloup (Technologie IP CCTV)	8	15	61%		100%	61%	39%
00000208	Vezeko Vario A 08.2	8	10	83%		100%	83%	17%
00000209	PC DELL Optiplex 2050 SF i5-7500/8G/256GB SSD/DP/HDMI/DVD	8	10	83%		100%	83%	17%

Inv.č.	Název	D P	AS	ZAD	ZAP	VU	ZA	ZU [%]
00000212	PC HP ProDesk 400 G5 MT i5-8500/8GB/256SSD/DVD/W10P	7	10	80%		100%	80%	20%
00000213	PC HP ProDesk 400 G5 MT i5-8500/8GB/256SSD/DVD/W10P	7	10	80%		100%	80%	20%
00000214	PC HP Z2 G4 T i7-8700/16GB/512SSD/DVD/W10P	7	10	80%		100%	80%	20%
00000288	Výstupní stůl s válečkovým posuvem pro koše k myčce UPster K-S 280	4	20	25%		100%	25%	75%
00000289	Nádoba na namáčení nádobí - model A Meiko	4	25	20%		100%	20%	80%
00000290	Stůl chlazený s dřezem dvousekcový, 4x zásuvka	4	15	34%		100%	34%	66%
00000291	Chladicí obslužná vitrina CUBE II Static 1000	4	20	25%		100%	25%	75%
00000292	Mycí stroj na sklo a nádobí s vestavěným odpadovým čerpadlem, posilou opl	4	15	34%		100%	34%	66%
00000293	Stacionární vodní lázeň 4xGN 1/1, ovládání na kratší straně	4	15	34%		100%	34%	66%
00000294	Elektrická fritéza 9+9L	4	10	50%		100%	50%	50%
00000295	Elektrická fritéza 9L	4	10	50%		100%	50%	50%
00000296	Elektrická grilovací deska hladká	4	10	50%		100%	50%	50%
00000297	Stacionární vodní lázeň 3xGN 1/1, ovládání na kratší straně	4	15	34%		100%	34%	66%
00000298	Chlazená výdejní vestavná vana	4	15	34%		100%	34%	66%
00000299	Stůl chlazený dvousekcový na GN, 2x dveře	4	15	34%		100%	34%	66%
00000300	Chladicí obslužná vitrina CUBE II Static 1000	4	20	25%		100%	25%	75%
00000301	Kondenzační jednotka (na mrazák)	4	20	25%		100%	25%	75%
00000302	Kondenzační jednotka (na chladicí box)	4	20	25%		100%	25%	75%
00000280	PC Dell Precision 3440 SF i7-10700/16GB/512SSD/int/W10P	5	10	60%		100%	60%	40%
00000281	iPad -Apple 12.9-inch iPad ori 128GB - Space Grey	5	10	60%		100%	60%	40%
00000303	Digestoř OZV13(1200x1300x500/600)	4	20	25%		100%	25%	75%
00000304	Digestoř OZV13(2700x1300x500/600)	4	20	25%		100%	25%	75%
00000305	Digestoř OZV12(3000x1200x500/600)	4	20	25%		100%	25%	75%
00000306	Digestoř OZV15(1500x1500x500/600)	4	20	25%		100%	25%	75%
00000307	Digestoř OZV10(1600x1000x500/600)	4	20	25%		100%	25%	75%
00000308	Digestoř OZV11(1000x1100x500/600)	4	20	25%		100%	25%	75%
00000309	Digestoř OZV11(1000x1100x500/600)	4	20	25%		100%	25%	75%
00000313	Dřevěný obklad gastropultu - příprava minutek délka 17,5 m	4	15	34%		100%	34%	66%
00000314	Dřevěný obklad gastropultu - varna minutek délka 14,5 m	4	15	34%		100%	34%	66%
00000271	TSURUMI -ponorné čerpadlo s 1 připojením	7	20	40%		100%	40%	60%
00000273	PC iMac 21.5" QC 3.0GHz Retina 4K/8GB/1TB/Radeon Pro	7	10	80%		100%	80%	20%
00000248	MacBook Air 13" Retina/DC i5 1.6GHz/8GB/128GB/Intel UHB G 617 v.č.SC02XL6NZJK77 + prodloužená záruka	7	10	80%		100%	80%	20%
00000249	Kamerový systém Technologie IP CCTV - Kamery	7	15	54%		100%	54%	46%
00000250	Kamerový systém Technologie IP CCTV - Kamery	7	15	54%		100%	54%	46%
00000252	APC Smart UPS C 1500VA LCD RM 2U 230V with SmartConnect + síťový kabel pro výstup UPC (UPC do budovy)	7	10	80%		100%	80%	20%
00000275	NTB HP Zbook 15 G5, i7-9750H, 512GB, 16GB v.č.:8CJ908B281	6	10	70%		100%	70%	30%
00000277	Mobilní telefon Samsung Galaxy S10+ DualSim 128GB - černá	6	10	70%		100%	70%	30%
00000279	NTB DELL Vostro 15 3000/i3/8GB SSD/ 16.6" FHDú W10Pro	6	10	70%		100%	70%	30%
00000247	HP ProDesk 400 G5 MT i5-8500/8GB/256SSD/DVD/W10P, + Office 2019NK366- 002100	7	10	80%		100%	80%	20%
00000254	Pojezdová dráha čtyř trubková X6 (7m)	7	25	35%		100%	35%	65%

Inv.č.	Název	D P	AS	ZAD	ZAP	VU	ZA	ZU [%]
00000255	Vitrína stolní vyhřívaná VD 38 na pizzu X07	7	15	54%		100%	54%	46%
00000256	Vozík vyhřívaný na talíře X04	7	20	40%		100%	40%	60%
00000257	Hygienická nástavby se skleněnou policí X05	7	20	40%		100%	40%	60%
00000258	Vozík vyhřívaný na talíře X04	7	20	40%		100%	40%	60%
00000259	Vitrína stolní vyhřívaná VD 38 na pizzu X07	7	15	54%		100%	54%	46%
00000260	Pojezdová dráha čtyř trubková X12 (7,5m)	7	25	35%		100%	35%	65%
00000261	Stůl jednoduchý X15	7	25	35%		100%	35%	65%
00000262	Pokladní box - stolek na pokladnu X17	7	15	54%		100%	54%	46%
00000324	Kamerový systém a ovládání výtahů pro MVČR	3	15	27%		100%	27%	73%
00000326	Analyzátor sítě třífázový C.A8331+MA194/350+PAC93+DataView + 2 ks magnetické adaptéry	3	20	20%		100%	20%	80%
00000328	Kamera k závorám před vjezd na parkoviště pro lepší čtení RZ	2	15	21%		100%	21%	79%
00000329	Kamera k závorám před vjezd na parkoviště pro lepší čtení RZ	2	15	21%		100%	21%	79%
00000315	Zesilovač signálu EGSM /LTE 800, 23 včetně montáže	4	10	50%		100%	50%	50%
00000319	Apple MBP 14.2 Space Gray/M1 Pro/8C, prodloužená záruka	4	10	50%		100%	50%	50%
00000323	Souprava pro video konference (Logitech Tap IP, Logitech Rally B , Logitech Rally Mic Pod, Logitech	3	10	40%		100%	40%	60%
00000321	DELL Precision 3660MT/i7-12700/16GB/512GB SSD+1TB/Nvidia T10C	3	10	40%		100%	40%	60%
00000334	PC Delle Precision/3680/Tower i7-14700/32GB	1	10	20%		100%	20%	80%
00000335	Zařízení pro videokonference včetně ovládacího panelu a přídatného mikrofonu značky Logitech do velk	1	10	20%		100%	20%	80%
00000336	INTERKOM 2N IP Style včetně rámečku a ochranného skla (HW) 210/700	1	15	15%		100%	15%	85%
00000001	Ametyst drůza BR 128,3 kg	1	25	5%		100%	5%	95%
00000002	Ametyst drůza BR 13,3 kg	1	25	5%		100%	5%	95%
00000003	Ametyst/citrín geoda - velká 1089,7 kg	1	25	5%		100%	5%	95%
00000004	Ametyst/citrín geoda - velká 79kg	1	25	5%		100%	5%	95%
00000005	Ametystová deoda 511kg	1	25	5%		100%	5%	95%
00000006	Ametystový stůl 153 kg	1	25	5%		100%	5%	95%

Tabulka 3: Výpočet tržní hodnoty majetku

Inv.č.	Název	CNSH [bez DPH]	KTU	HNr [bez DPH]	HČ [bez DPH]	KP	HTzaokr. [bez DPH]
00000151	Škoda SUPERB COMBI LaK TS 110kW	814 900 Kč	1,00	814 900 Kč	627 473 Kč	1,15	722 000 Kč
00000148	Porsche 718 Cayman	1 620 400 Kč	1,00	1 620 400 Kč	1 280 116 Kč	1,05	1 340 000 Kč
00000152	HW server DELL PowerEdge R360 /8x2,5/Xeon E-2478/16GB/1x480GB SSD včetně doplňovaných komponentů	130 100 Kč	1,00	130 100 Kč	104 080 Kč	1,10	114 000 Kč
00000140	Karcher MIC 50 - BELOS 5080	1 458 500 Kč	1,00	1 458 500 Kč	1 064 705 Kč	1,00	1 060 000 Kč
00000137	Jeřáb MJK 2x5t/22 2m a napájecí trolej	1 417 200 Kč	1,00	1 417 200 Kč	1 133 760 Kč	1,00	1 130 000 Kč
00000134	Kamerový systém IX.etapa	330 700 Kč	1,00	330 700 Kč	218 262 Kč	0,70	153 000 Kč
00000119	Škoda Fabia NEW Style 1,0 TSI 81 kW	422 300 Kč	1,00	422 300 Kč	272 384 Kč	1,05	286 000 Kč
00000132	Škoda Fabia NEW Style 1,0 TSI 70 kW	332 900 Kč	1,00	332 900 Kč	223 043 Kč	1,05	234 000 Kč
00000127	Diesलगрегáг -D517, UPS Avarra USMLT 90kW	1 459 700 Kč	1,00	1 459 700 Kč	1 094 775 Kč	0,90	985 000 Kč
00000147	Škoda OCTAVIA combi Style 1,5 110 kW	567 500 Kč	1,00	567 500 Kč	394 413 Kč	1,30	513 000 Kč



Inv.č.	Název	CNSH [bez DPH]	KTU	HNr [bez DPH]	HČ [bez DPH]	KP	HTzaokr. [bez DPH]
00000144	HYUNDAI Tuscon	664 800 Kč	1,00	664 800 Kč	458 712 Kč	1,10	505 000 Kč
00000146	Renault KANGOO VAN Extra	434 400 Kč	1,00	434 400 Kč	338 832 Kč	1,10	373 000 Kč
00000143	Audi Q7 55 TFSI	1 355 300 Kč	1,00	1 355 300 Kč	894 498 Kč	1,25	1 120 000 Kč
00000138	Kamerový systém X.etapa	2 436 200 Kč	1,00	2 436 200 Kč	1 607 892 Kč	0,70	1 130 000 Kč
00000142	TRANE STROJ - chladicí jednotka TRANE GVAF 175 XPG LN R 1234	4 858 100 Kč	1,00	4 858 100 Kč	3 546 413 Kč	1,00	3 550 000 Kč
00000150	Multifunkční zařízení Konica Minolta BIZHUB C301i	106 400 Kč	1,00	106 400 Kč	85 120 Kč	1,10	93 600 Kč
00000149	Kubota ZD 1211R 60/60R Zero Tun - sekačka na trávu	475 000 Kč	1,00	475 000 Kč	332 500 Kč	0,85	283 000 Kč
00000145	Škoda Superb Combi Style 1,5 TSI 110 kW	749 500 Kč	1,00	749 500 Kč	520 903 Kč	1,25	651 000 Kč
00000091	Chlazený salátový bar se skleněnou nádstavbou X13	83 200 Kč	0,95	79 000 Kč	47 400 Kč	0,75	35 600 Kč
00000092	Chladicí obslužná vitrina CUBE II 1000 X14	108 600 Kč	0,95	103 200 Kč	61 920 Kč	0,75	46 400 Kč
00000093	Chladicí obslužná vitrina CUBE II 1000 X14	108 600 Kč	0,95	103 200 Kč	61 920 Kč	0,75	46 400 Kč
00000094	Sokl + OBKLADY (X03 X05 X13 X14 X15 X17)	94 100 Kč	0,95	89 400 Kč	41 124 Kč	0,60	24 700 Kč
00000095	Elektrický idukční gril Berner X01	104 900 Kč	0,95	99 700 Kč	19 940 Kč	0,80	16 000 Kč
00000096	Stacionární vodní lázeň 3xGN 1/1 police, zadní opláštění	69 500 Kč	0,95	66 000 Kč	30 360 Kč	0,75	22 800 Kč
00000097	Stacionární vodní lázeň 3xGN 1/1 police, zadní opláštění	69 500 Kč	0,95	66 000 Kč	30 360 Kč	0,75	22 800 Kč
00000098	Stacionární vodní lázeň 3xGN 1/1 police, zadní opláštění	69 500 Kč	0,95	66 000 Kč	30 360 Kč	0,75	22 800 Kč
00000099	VarioCooking Center 211 - multifunkční pánev + příslušenství	699 900 Kč	0,95	664 900 Kč	305 854 Kč	1,10	336 000 Kč
00000073	Nerezová chladicí technologie včetně chladicího agregátu	125 100 Kč	0,95	118 800 Kč	71 280 Kč	0,75	53 500 Kč
00000090	Holdmaker	107 600 Kč	0,95	102 200 Kč	39 858 Kč	0,90	35 900 Kč
00000103	Termokanera testo 872	92 900 Kč	0,95	88 300 Kč	46 799 Kč	1,00	46 800 Kč
00000104	Vrtulková sonda s BT, Hlavice sondy CO2, Sonda sz žhaveným drátkem s BT, Přístroj testo 400	111 100 Kč	0,95	105 500 Kč	31 650 Kč	1,00	31 700 Kč
00000102	Plotter F9A28A HP DesignJet T830/24 MFP S/N: CN9447MO75	71 800 Kč	0,95	68 200 Kč	13 640 Kč	1,20	16 400 Kč
00000108	Volkswagen Golf	573 000 Kč	0,95	544 400 Kč	310 308 Kč	1,10	341 000 Kč
00000109	Kamerový systém - upgrade systému na IP CCTV - systém Wisenet WAVE	2 899 300 Kč	0,95	2 754 300 Kč	1 459 779 Kč	0,70	1 020 000 Kč
00000110	Škoda SUPERB Style 110kW	763 800 Kč	0,95	725 600 Kč	388 196 Kč	1,15	446 000 Kč
00000111	Škoda OCTAVIA COMBI AMBITION 1,5TSI/110 kW	564 400 Kč	0,95	536 200 Kč	289 548 Kč	1,20	347 000 Kč
00000105	Konica Minolta BIZHUB C250iMultifunkční zařízení	112 100 Kč	0,95	106 500 Kč	31 950 Kč	1,10	35 100 Kč
00000106	Porsche Cayenne Coupe	2 830 200 Kč	0,95	2 688 700 Kč	1 572 890 Kč	0,90	1 420 000 Kč
00000115	BMW M760i xDrive	4 698 100 Kč	0,95	4 463 200 Kč	2 633 288 Kč	0,85	2 240 000 Kč
00000117	Pokladna II. parkoviště před budovou P	256 900 Kč	0,95	244 100 Kč	144 019 Kč	0,80	115 000 Kč
00000120	Chladicí box	144 000 Kč	1,00	144 000 Kč	108 000 Kč	0,75	81 000 Kč
00000121	Mrazicí box - kompletní technologie	120 000 Kč	1,00	120 000 Kč	90 000 Kč	0,80	72 000 Kč
00000122	Meiko, model K-M 280. Průběžný mycí košový automat	1 612 500 Kč	1,00	1 612 500 Kč	1 209 375 Kč	0,90	1 090 000 Kč
00000123	Elektrický vařič těstovin	101 400 Kč	1,00	101 400 Kč	50 700 Kč	0,80	40 600 Kč
00000124	HoldMaker - zařízení pro nízkoteplotní vaření a šetrné udržování	105 300 Kč	1,00	105 300 Kč	69 498 Kč	0,90	62 500 Kč
00000125	Sporák s indukčním ořevem	174 900 Kč	1,00	174 900 Kč	87 450 Kč	0,80	70 000 Kč
00000126	Elektrický vařič těstovin	101 400 Kč	1,00	101 400 Kč	50 700 Kč	0,80	40 600 Kč



Inv.č.	Název	CNSH [bez DPH]	KTU	HNr [bez DPH]	HČ [bez DPH]	KP	HTzaokr. [bez DPH]
00000006	Telefonní ústředna HIPATH 4000	1 009 300 Kč	0,85	857 900 Kč	94 369 Kč	0,90	84 900 Kč
00000019	Kamerový systém Lelekovice	259 800 Kč	0,85	220 800 Kč	22 080 Kč	0,70	15 500 Kč
00000030	Stratifikátory budova C	190 900 Kč	0,80	152 700 Kč	15 270 Kč	1,00	15 300 Kč
00000040	Kávovar La Spaziale S9 EK AUTOMATICA	143 400 Kč	0,90	129 100 Kč	58 095 Kč	0,85	49 400 Kč
00000066	DACIA DOKKER	335 800 Kč	0,95	319 000 Kč	170 665 Kč	1,25	213 000 Kč
00000068	HW do hlavní serverovny Dell PowerEdge R440/ Xeon 4110/64GB/3x600GB,	179 500 Kč	0,95	170 500 Kč	28 985 Kč	0,60	17 400 Kč
00000070	BMW 540i Limousine	1 863 100 Kč	0,95	1 769 900 Kč	840 703 Kč	0,80	673 000 Kč
00000074	Závorový systém s pokladnou	1 169 200 Kč	0,95	1 110 700 Kč	222 140 Kč	0,70	155 000 Kč
00000078	Chladicí stůl nápojový,2sekce,4xzásuvka 006	116 700 Kč	0,95	110 900 Kč	60 995 Kč	0,75	45 700 Kč
00000079	Výdejní modul s žulovou deskou + pizza stůl - 2sekce 101, 102	208 900 Kč	0,95	198 500 Kč	119 100 Kč	0,80	95 300 Kč
00000080	Pizza pec dvoupatrová+ nerez. podstavec 105, 105.1	99 600 Kč	0,95	94 600 Kč	36 894 Kč	0,90	33 200 Kč
00000081	Mycí stroj vč. rekuperace + úpravna vody 205, 205.1	577 700 Kč	0,95	548 800 Kč	214 032 Kč	0,90	193 000 Kč
00000082	Chladicí stůl na GN 3sekce,2x dvířka, 2x zásuvka 401	117 900 Kč	0,95	112 000 Kč	61 600 Kč	0,75	46 200 Kč
00000083	Indukční varná deska, napouštěcí ramínko,blok na indukč.plotnu 501,502,502.1	177 700 Kč	0,95	168 800 Kč	28 696 Kč	0,90	25 800 Kč
00000084	Sporák elektrický se sklokeramickou deskou 503	127 500 Kč	0,95	121 100 Kč	20 587 Kč	0,80	16 500 Kč
00000085	Konvektomat elektrický 6x GN 1/1 spojovací sada CombiDuo 505,505.1	396 500 Kč	0,95	376 700 Kč	207 185 Kč	0,90	186 000 Kč
00000086	Konvektomat elektrický 10 GN 1/1 506	495 200 Kč	0,95	470 400 Kč	258 720 Kč	0,90	233 000 Kč
00000087	Chladicí stůl na GN 3sekce,2x dvířka, 2x zásuvka 510	117 900 Kč	0,95	112 000 Kč	61 600 Kč	0,75	46 200 Kč
00000088	Chladicí box komplet - izolace, dveře, technologie	171 400 Kč	0,95	162 800 Kč	89 540 Kč	0,75	67 200 Kč
00000050	Termodynamický optimalizátor komínového tahu	73 200 Kč	0,95	69 500 Kč	9 730 Kč	1,00	9 730 Kč
00000034	Jeřáb mostový	61 000 Kč	0,75	45 800 Kč	4 580 Kč	1,20	5 500 Kč
00000035	Jeřáb mostový	34 900 Kč	0,75	26 200 Kč	2 620 Kč	1,20	3 140 Kč
00000043	Kávovar DELONGHI ESAM6600	44 300 Kč	0,85	37 700 Kč	5 278 Kč	0,80	4 220 Kč
00000052	Topidlo ROBUR	58 200 Kč	0,85	49 500 Kč	6 930 Kč	1,00	6 930 Kč
00000055	Křovinořez OM755 MASTER	25 900 Kč	0,85	22 000 Kč	2 200 Kč	0,90	1 980 Kč
00000076	HCP kalové čerpadlo AS215 400V	16 200 Kč	0,85	13 800 Kč	2 760 Kč	1,10	3 040 Kč
00000082	SNOOOPER mini detekční soupr. - zemní plyn	14 100 Kč	0,90	12 700 Kč	1 651 Kč	1,00	1 650 Kč
00000083	Hledač kabelů FLUKE UNITEST 2042	23 500 Kč	0,90	21 200 Kč	3 392 Kč	1,10	3 730 Kč
00000104	Vysavač Scrubber , tyč teleskopická, hadice 15m	34 700 Kč	0,90	31 200 Kč	3 744 Kč	0,70	2 620 Kč
00000113	Vysavač multifunkční systém Vivenso k bazénu	27 800 Kč	0,90	25 000 Kč	3 000 Kč	0,70	2 100 Kč
00000145	Stojanový rozvaděč 42U š600xh900 RACK	15 400 Kč	0,95	14 600 Kč	7 300 Kč	0,70	5 110 Kč
00000135	Kalové čerpadlo (objekt P)	18 000 Kč	0,95	17 100 Kč	8 550 Kč	1,00	8 550 Kč
00000131	Vstupní systém do budovy "O" SLOUPEC	53 200 Kč	0,95	50 500 Kč	16 160 Kč	0,70	11 300 Kč
00000132	NTB ASUS UX360UAK-BB328T 13,3HDF	29 100 Kč	0,95	27 600 Kč	2 760 Kč	0,60	1 660 Kč
00000148	HP Aruba 2530 48 PoE+Switch (zařízení budova O)	44 000 Kč	0,95	41 800 Kč	5 852 Kč	0,80	4 680 Kč
00000136	Pračka se sušičkouHOTPOINT AQD970D 49 EU/B	18 600 Kč	0,95	17 700 Kč	2 478 Kč	0,90	2 230 Kč
00000224	Výrobník ledu 007	31 100 Kč	0,95	29 500 Kč	16 225 Kč	0,80	13 000 Kč
00000225	Pracovní stůl s umyvadlem a dvířky 008	25 000 Kč	0,95	23 800 Kč	14 280 Kč	0,70	10 000 Kč
00000226	Infralampa 107	16 800 Kč	0,95	16 000 Kč	2 720 Kč	0,50	1 360 Kč

Inv.č.	Název	CNSH [bez DPH]	KTU	HNr [bez DPH]	HČ [bez DPH]	KP	HTzaokr. [bez DPH]
00000227	Vstupní stůl k myčce s pojezdy pro koše a dřezem 203 sprcha pro předmytí nádobí 203.1	19 000 Kč	0,95	18 100 Kč	7 059 Kč	0,90	6 350 Kč
00000228	Mycí stůl s dvěma dřezy 210	17 200 Kč	0,95	16 300 Kč	8 965 Kč	0,90	8 070 Kč
00000229	Chladicí skříň 301	26 400 Kč	0,95	25 100 Kč	9 789 Kč	0,75	7 340 Kč
00000230	Pracovní stůl s dřezem, policí a zásuvkou 303	16 800 Kč	0,95	16 000 Kč	9 600 Kč	0,70	6 720 Kč
00000231	Pracovní stůl s dřezem, policí a zásuvkovým blokem 310	25 700 Kč	0,95	24 400 Kč	14 640 Kč	0,70	10 200 Kč
00000232	Nářezový stroj 511	31 800 Kč	0,95	30 200 Kč	11 778 Kč	0,90	10 600 Kč
00000233	Mrazicí skříň 512	28 800 Kč	0,95	27 400 Kč	10 686 Kč	0,80	8 550 Kč
00000234	Hnětač těsta 513	45 700 Kč	0,95	43 400 Kč	16 926 Kč	0,90	15 200 Kč
00000235	Regál čtyř policový 601.1	25 100 Kč	0,95	23 800 Kč	14 280 Kč	0,70	10 000 Kč
00000236	Chladicí skříň na biologický odpad 620	16 400 Kč	0,95	15 600 Kč	6 084 Kč	0,75	4 560 Kč
00000237	Sodobar - BaseStream - LIMA + baterie6180 + příslušenství	48 500 Kč	0,95	46 100 Kč	7 837 Kč	0,70	5 490 Kč
00000202	HW do hlavní serverovny APC Smart-UPC C 1500VA 2U RM LCD 230 V	21 200 Kč	0,95	20 100 Kč	3 417 Kč	0,60	2 050 Kč
00000203	HW do hlavní serverovny APC Smart-UPC C 1500VA 2U RM LCD 230 V	21 200 Kč	0,95	20 100 Kč	3 417 Kč	0,60	2 050 Kč
00000205	Sekačka ben. MAX 53 VBD ALL	20 100 Kč	0,95	19 100 Kč	1 910 Kč	1,10	2 100 Kč
00000206	Kamera na sloup (Technologie IP CCTV)	45 800 Kč	0,95	43 500 Kč	16 965 Kč	0,70	11 900 Kč
00000208	Vezeko Vario A 08.2	30 100 Kč	0,95	28 600 Kč	4 862 Kč	1,50	7 290 Kč
00000209	PC DELL Optiplex 2050 SF i5-7500/8G/256GB SSD/DP/HDMI/DVD	22 400 Kč	0,95	21 300 Kč	3 621 Kč	0,60	2 170 Kč
00000212	PC HP ProDesk 400 G5 MT i5-8500/8GB/256SSD/DVD/W10P	24 400 Kč	0,95	23 200 Kč	4 640 Kč	0,60	2 780 Kč
00000213	PC HP ProDesk 400 G5 MT i5-8500/8GB/256SSD/DVD/W10P	30 900 Kč	0,95	29 400 Kč	5 880 Kč	0,60	3 530 Kč
00000214	PC HP Z2 G4 T i7-8700/16GB/512SSD/DVD/W10P	53 300 Kč	0,95	50 600 Kč	10 120 Kč	0,60	6 070 Kč
00000288	Výstupní stůl s válečkovým posuvem pro koše k myčce UPster K-S 280	82 200 Kč	1,00	82 200 Kč	61 650 Kč	0,70	43 200 Kč
00000289	Nádoba na namáčení nádobí - model A Meiko	52 800 Kč	1,00	52 800 Kč	42 240 Kč	0,80	33 800 Kč
00000290	Stůl chlazený s dřezem dvousekový, 4x zásuvka	82 700 Kč	1,00	82 700 Kč	54 582 Kč	0,75	40 900 Kč
00000291	Chladicí obslužná vitrina CUBE II Static 1000	95 000 Kč	1,00	95 000 Kč	71 250 Kč	0,75	53 400 Kč
00000292	Mycí stroj na sklo a nádobí s vestavěným odpadovým čerpadlem, posilou opl	89 200 Kč	1,00	89 200 Kč	58 872 Kč	0,90	53 000 Kč
00000293	Stacionární vodní lázeň 4xGN 1/1, ovládání na kratší straně	51 000 Kč	1,00	51 000 Kč	33 660 Kč	0,75	25 200 Kč
00000294	Elektrická fritéza 9+9L	93 200 Kč	1,00	93 200 Kč	46 600 Kč	0,80	37 300 Kč
00000295	Elektrická fritéza 9L	51 600 Kč	1,00	51 600 Kč	25 800 Kč	0,80	20 600 Kč
00000296	Elektrická grilovací deska hladká	83 100 Kč	1,00	83 100 Kč	41 550 Kč	0,80	33 200 Kč
00000297	Stacionární vodní lázeň 3xGN 1/1, ovládání na kratší straně	57 500 Kč	1,00	57 500 Kč	37 950 Kč	0,75	28 500 Kč
00000298	Chlazená výdejní vestavná vana	54 600 Kč	1,00	54 600 Kč	36 036 Kč	0,75	27 000 Kč
00000299	Stůl chlazený dvousekový na GN, 2x dveře	57 300 Kč	1,00	57 300 Kč	37 818 Kč	0,75	28 400 Kč
00000300	Chladicí obslužná vitrina CUBE II Static 1000	95 000 Kč	1,00	95 000 Kč	71 250 Kč	0,75	53 400 Kč
00000301	Kondenzační jednotka (na mrazák)	67 400 Kč	1,00	67 400 Kč	50 550 Kč	0,70	35 400 Kč
00000302	Kondenzační jednotka (na chladicí box)	67 400 Kč	1,00	67 400 Kč	50 550 Kč	0,70	35 400 Kč
00000280	PC Dell Precision 3440 SF i7-10700/16GB/512SSD/int/W10P	36 700 Kč	0,95	34 900 Kč	13 960 Kč	0,60	8 380 Kč



Inv.č.	Název	CNSH [bez DPH]	KTU	HNr [bez DPH]	HČ [bez DPH]	KP	HTzaokr. [bez DPH]
00000281	iPad -Apple 12.9-inch iPad ori 128GB - Space Grey	33 300 Kč	0,95	31 600 Kč	12 640 Kč	1,10	13 900 Kč
00000303	Digestoř OZV13(1200x1300x500/600)	60 300 Kč	1,00	60 300 Kč	45 225 Kč	0,80	36 200 Kč
00000304	Digestoř OZV13(2700x1300x500/600)	85 000 Kč	1,00	85 000 Kč	63 750 Kč	0,80	51 000 Kč
00000305	Digestoř OZV12(3000x1200x500/600)	94 900 Kč	1,00	94 900 Kč	71 175 Kč	0,80	56 900 Kč
00000306	Digestoř OZV15(1500x1500x500/600)	66 900 Kč	1,00	66 900 Kč	50 175 Kč	0,80	40 100 Kč
00000307	Digestoř OZV10(1600x1000x500/600)	62 900 Kč	1,00	62 900 Kč	47 175 Kč	0,80	37 700 Kč
00000308	Digestoř OZV11(1000x1100x500/600)	24 300 Kč	1,00	24 300 Kč	18 225 Kč	0,80	14 600 Kč
00000309	Digestoř OZV11(1000x1100x500/600)	24 300 Kč	1,00	24 300 Kč	18 225 Kč	0,80	14 600 Kč
00000313	Dřevěný obklad gastropultu - příprava minutek délka 17,5 m	73 200 Kč	1,00	73 200 Kč	48 312 Kč	0,60	29 000 Kč
00000314	Dřevěný obklad gastropultu - varna minutek délka 14,5 m	84 200 Kč	1,00	84 200 Kč	55 572 Kč	0,60	33 300 Kč
00000271	TSURUMI -ponorné čerpadlo s 1 připojením	26 000 Kč	0,95	24 700 Kč	14 820 Kč	1,00	14 800 Kč
00000273	PC iMac 21.5" QC 3.0GHz Retina 4K/8GB/1TB/Radeon Pro	33 300 Kč	0,95	31 600 Kč	6 320 Kč	1,15	7 270 Kč
00000248	MacBook Air 13" Retina/DC i5 1.6GHz/8GB/128GB/Intel UHB G 617 v.č.SC02XL6NZJK77 + prodloužená záruka	47 200 Kč	0,95	44 800 Kč	8 960 Kč	1,15	10 300 Kč
00000249	Kamerový systém Technologie IP CCTV - Kamery	26 000 Kč	0,95	24 700 Kč	11 362 Kč	0,70	7 950 Kč
00000250	Kamerový systém Technologie IP CCTV - Kamery	26 000 Kč	0,95	24 700 Kč	11 362 Kč	0,70	7 950 Kč
00000252	APC Smart UPS C 1500VA LCD RM 2U 230V with SmartConnect + síťový kabel pro výstup UPC (UPC do budovy	22 800 Kč	0,95	21 700 Kč	4 340 Kč	0,70	3 040 Kč
00000275	NTB HP Zbook 15 G5, i7-9750H, 512GB, 16GB v.č.:8CJ908B281	55 200 Kč	0,95	52 400 Kč	15 720 Kč	0,60	9 430 Kč
00000277	Mobilní telefon Samsung Galaxy S10+ DualSim 128GB - černá	19 600 Kč	0,95	18 600 Kč	5 580 Kč	0,70	3 910 Kč
00000279	NTB DELL Vostro 15 3000/i3/8GB SSD/ 16.6" FHDú W10Pro	21 000 Kč	0,95	20 000 Kč	6 000 Kč	0,60	3 600 Kč
00000247	HP ProDesk 400 G5 MT i5-8500/8GB/256SSD/DVD/W10P, + Office 2019NK366-002100	31 000 Kč	0,95	29 500 Kč	5 900 Kč	0,80	4 720 Kč
00000254	Pojezdová dráha čtyř trubková X6 (7m)	37 500 Kč	0,95	35 600 Kč	23 140 Kč	0,60	13 900 Kč
00000255	Vitrína stolní vyhřívaná VD 38 na pizzu X07	30 600 Kč	0,95	29 100 Kč	13 386 Kč	0,75	10 000 Kč
00000256	Vozík vyhřívaný na talíře X04	34 900 Kč	0,95	33 200 Kč	19 920 Kč	0,75	14 900 Kč
00000257	Hygienická nástavby se skleněnou policí X05	49 600 Kč	0,95	47 100 Kč	28 260 Kč	0,70	19 800 Kč
00000258	Vozík vyhřívaný na talíře X04	34 900 Kč	0,95	33 200 Kč	19 920 Kč	0,75	14 900 Kč
00000259	Vitrína stolní vyhřívaná VD 38 na pizzu X07	30 600 Kč	0,95	29 100 Kč	13 386 Kč	0,75	10 000 Kč
00000260	Pojezdová dráha čtyř trubková X12 (7,5m)	40 000 Kč	0,95	38 000 Kč	24 700 Kč	0,60	14 800 Kč
00000261	Stůl jednoduchý X15	32 100 Kč	0,95	30 500 Kč	19 825 Kč	0,90	17 800 Kč
00000262	Pokladní box - stolek na pokladnu X17	30 500 Kč	0,95	29 000 Kč	13 340 Kč	0,70	9 340 Kč
00000324	Kamerový systém a ovládání výtahů pro MVČR	55 600 Kč	1,00	55 600 Kč	40 588 Kč	0,70	28 400 Kč
00000326	Analýzátor sítě třířákový C.A8331+MA194/350+PAC93+DataView + 2 ks magnetické adaptéry	60 500 Kč	1,00	60 500 Kč	48 400 Kč	0,90	43 600 Kč
00000328	Kamera k závorám před vjezd na parkoviště pro lepší čtení RZ	40 900 Kč	1,00	40 900 Kč	32 311 Kč	1,00	32 300 Kč
00000329	Kamera k závorám před vjezd na parkoviště pro lepší čtení RZ	40 900 Kč	1,00	40 900 Kč	32 311 Kč	1,00	32 300 Kč
00000315	Zesilovač signálu EGSM /LTE 800, 23 včetně montáže	56 000 Kč	1,00	56 000 Kč	28 000 Kč	0,80	22 400 Kč

Inv.č.	Název	CNSH [bez DPH]	KTU	HNr [bez DPH]	HČ [bez DPH]	KP	HTzaokr. [bez DPH]
00000319	Apple MBP 14.2 Space Gray/M1 Pro/8C, prodloužená záruka	48 400 Kč	1,00	48 400 Kč	24 200 Kč	0,80	19 400 Kč
00000323	Souprava pro video konference (Logitech Tap IP, Logitech Rally B , Logitech Rally Mic Pod, Logitech	62 300 Kč	1,00	62 300 Kč	37 380 Kč	0,90	33 600 Kč
00000321	DELL Precision 3660MT/i7-12700/16GB/512GB SSD+1TB/Nvidia T10C	45 000 Kč	1,00	45 000 Kč	27 000 Kč	0,50	13 500 Kč
00000334	PC Delle Precision/3680/Tower i7-14700/32GB	42 400 Kč	1,00	42 400 Kč	33 920 Kč	1,10	37 300 Kč
00000335	Zařízení pro videokonference včetně ovládacího panelu a přídavného mikrofону značky Logitech do velk	47 600 Kč	1,00	47 600 Kč	38 080 Kč	0,70	26 700 Kč
00000336	INTERKOM 2N IP Style včetně rámečku a ochranného skla (HW) 210/700	73 500 Kč	1,00	73 500 Kč	62 475 Kč	1,10	68 700 Kč
00000001	Ametyst drůza BR 128,3 kg	26 100 Kč	1,00	26 100 Kč	24 795 Kč	1,00	24 800 Kč
00000002	Ametyst drůza BR 13,3 kg	4 200 Kč	1,00	4 200 Kč	3 990 Kč	1,00	3 990 Kč
00000003	Ametyst/citrín geoda - velká 1089,7 kg	164 500 Kč	1,00	164 500 Kč	156 275 Kč	1,00	156 000 Kč
00000004	Ametyst/citrín geoda - velká 79kg	18 800 Kč	1,00	18 800 Kč	17 860 Kč	1,00	17 900 Kč
00000005	Ametystová deoda 511kg	77 700 Kč	1,00	77 700 Kč	73 815 Kč	1,00	73 800 Kč
00000006	Ametystový stůl 153 kg	46 900 Kč	1,00	46 900 Kč	44 555 Kč	1,00	44 600 Kč

Celkem

26 630 430 CZK

Tržní hodnota oceňovaného movitého majetku Areál Slatina a.s. k datu 30. 09. 2025 po zaokrouhlení: 26 630 000 CZK

Slovy: dvacet šest milionů šest set třicet tisíc korun českých.

Tržní hodnota majetku je vyjádřena v úrovni cen bez DPH.

Příloha č. 4

Přecenění společnosti ZELENÉ BUDOVY s.r.o.

Celkový počet stran přílohy: 12

<i>Předmět</i>	<i>Počet stran</i>
<i>Přecenění majetkového podílu ve společnosti ZELENÉ BUDOVY s.r.o.</i>	11

Obsah

1	NÁLEZ.....	3
1.1	Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu	3
1.1.1	Identifikace oceňovaného subjektu	3
1.1.2	Popis oceňovaného subjektu („Společnosti“)	4
1.1.3	Majetkové účasti – Struktura skupiny	4
1.1.4	Popis hospodaření a vývoje aktiv a pasiv Společnosti.....	4
1.2	Výčet zpracovaných dat	6
1.2.1	Data získaná ekonomickém prostředí a relevantním trhu	6
1.2.2	Finanční analýza hlavních finančních ukazatelů	6
1.2.3	Závěry finanční analýzy.....	8
2	Analýza dat - Ocenění.....	9
2.1	Výsledky analýzy dat	9
2.1.1	Použitý způsob ocenění	9
2.2	Ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen	9
2.2.1	Aktiva	9
2.2.2	Cizí zdroje.....	10
2.2.3	Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody	10
2.2.4	Ocenění Společnosti na bázi účetní hodnoty (Vlastní kapitál)	11
3	Závěr	12

Seznam tabulek

Tabulka 1	Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. CZK	5
Tabulka 2	Vývoj aktiv Společnosti v tis. CZK.....	5
Tabulka 3	Vývoj pasiv Společnosti v tis. Kč.....	5
Tabulka 4	Výsledky hlavních finančních ukazatelů.....	7
Tabulka 5	Přecenění Vlastního kapitálu	10

Seznam grafů a obrázků

Graf 1	Vlastnická struktura společností.....	4
--------	---------------------------------------	---

1 NÁLEZ

Tato příloha je zpracována za účelem řádného naplnění znaleckého úkolu uvedeného v hlavních částí znaleckého posudku.

1.1 Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu

1.1.1 Identifikace oceňovaného subjektu

Základní identifikační údaje o společnosti, jejíž hodnota je předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku. V rámci přílohy bude identifikovaný subjekt označován jako „Společnost“.

Obchodní firma: ZELENÉ BUDOVY s.r.o.
Datum zápisu: 1. září 2022
Sídlo: Tuřanka 1554/115b, Slatina, 627 00 Brno
IČO: 174 86 866
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Základní kapitál: 100 000 CZK

Statutární orgány

Jednatel: Ing. LUDĚK BENEŠ , dat. nar. 11. června 1960
Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice

Jednatel: Ing. TOMÁŠ BENEŠ , dat. nar. 1. března 1990
Čermákova 719/19, Starý Lískovec, 625 00 Brno

Společník (100 %): ROUČKA - SLATINA a.s., IČ: 463 46 601
Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno

Více v příloze č. 1

1.1.2 Popis oceňovaného subjektu („Společnosti“)

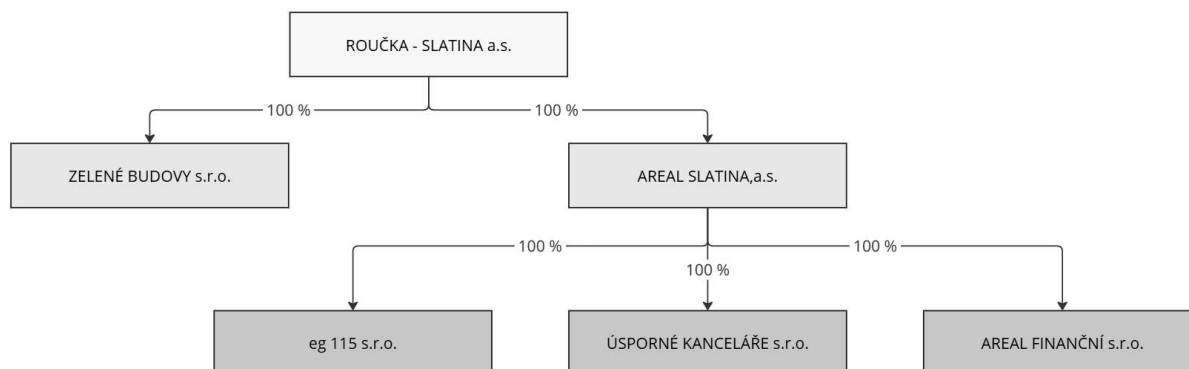
Společnost ZELENÉ BUDOVY s.r.o. k datu ocenění nevede provozní činnost a její ekonomická aktivita je minimální. Jedná se o účelově založenou entitu typu special purpose vehicle (SPV), která byla vytvořena jako právní a účetní rámec pro budoucí podnikatelské aktivity. K datu ocenění nevykazuje žádné tržby spojené s běžnou hospodářskou činností a její náklady jsou minimální.

Hodnota společnosti je v současné době odvozena především od výše vlastního kapitálu. Společnost není zatížena žádnými významnými závazky, a její struktura je jednoduchá a účelově koncipovaná. Do budoucna se předpokládá zahájení podnikatelské činnosti, přičemž konkrétní zaměření a rozsah činnosti budou specifikovány v dalších fázích rozvoje.

1.1.3 Majetkové účasti – Struktura skupiny

Společnost nedejří žádné cenné papíry, či nemá spoluúčast v jiných společnostech.

Graf 1 Vlastnická struktura společností



Zdroj: Údaje z veřejného rejstříku a sbírky listin

1.1.4 Popis hospodaření a vývoje aktiv a pasiv Společnosti

V této podkapitole jsou vyhodnocena základní data o samotné Společnosti, která byla získána od společníka a následně ověřena prostřednictvím veřejně dostupných zdrojů – zejména zveřejněných účetních závěrek a obchodního rejstříku.

V následující části jsou účetní závěrky Společnosti za období **31. 12. 2022 – 30. 09. 2025** zasazeny do historického i věcného kontextu. K vybraným položkám je případně doplněn podrobnější komentář, pokud to jejich význam nebo vývoj vyžaduje.

1.1.4.1 Přehled finančních výkazů za období 2022 – 09/2025

Výkaz zisku a ztráty

Tabulka 1 Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. CZK

VZZ Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2022	2023	2024	09/2025
Výkonová spotřeba	0	3	6	6
Služby	0	3	6	6
Přidaná hodnota	0	-3	-6	-6
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	0	-3	-6	-6
Ostatní finanční náklady	1	1	2	1
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-1	-1	-2	-1
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	-1	-4	-8	-7
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	-1	-4	-8	-7
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	-1	-4	-8	-7
EBITDA marže	x	x	x	x

Zdroj: Účetní závěrky Společnosti

Aktiva

Tabulka 2 Vývoj aktiv Společnosti v tis. CZK

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2022	2023	2024	09/2025
AKTIVA CELKEM	99	96	88	81
Oběžná aktiva	99	96	88	81
Peněžní prostředky	99	96	88	81
Peněžní prostředky v pokladně	0	10	10	10
Peněžní prostředky na účtech	99	86	78	71

Zdroj: Účetní výkazy

Pasiva

Tabulka 3 Vývoj pasiv Společnosti v tis. Kč

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2022	2023	2024	09/2025
PASIVA CELKEM	99	96	88	81
Vlastní kapitál	99	96	88	81
Základní kapitál	100	100	100	100
Základní kapitál	100	100	100	100
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	0	-4	-12
Nerozdělený zisk min let nebo neuhrazená ztráta min let (+/-)	0	0	-4	-12
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-1	-4	-8	-7

Zdroj: Účetní výkazy

1.1.4.2 Zhodnocení hospodaření a vývoje aktiv a pasiv Společnosti za období 2022 – 09/2025

Výkazy Společnosti ZELENÉ BUDOVY s.r.o. potvrzují charakter účelové entity typu SPV, jejíž hospodářská aktivita na sledovaném období 2022–09/2025 zůstává minimální. Společnost negeneruje žádné tržby a její nákladová základna je tvořena pouze drobnými provozními výdaji a finančními náklady. Provozní výsledek hospodaření se pohybuje v záporných hodnotách v rozmezí –3 tis. CZK až –8 tis. CZK. Neexistence výkonnostních ukazatelů (např. EBITDA marže) je přímým důsledkem absence tržeb. V rámci celkového obrazu lze proto konstatovat, že provozní činnost dosud nebyla zahájena a výsledky hospodaření odrážejí pouze administrativní náklady.

Struktura aktiv a pasiv je dlouhodobě stabilní a jednoduchá. Aktiva tvoří peněžní prostředky, které postupně klesají z 99 tis. CZK na 81 tis. CZK, což přímo koresponduje s vykazovanými ztrátami. Pasiva jsou tvořena výhradně vlastním kapitálem, jehož váha představuje 100 % financování. Pokles vlastního kapitálu odpovídá kumulovaným ztrátám, nicméně Společnost nezatěžují cizí zdroje, což eliminuje věřitelské riziko a potvrzuje konzervativní financování typické pro SPV ve fázi před zahájením činnosti. Společnost disponuje výhradně hotovostí určenou pro pokrytí provozních nákladů do zahájení podnikatelské činnosti. Finanční kondice Společnosti tak odpovídá jejímu účelu, kdy se jedná o právně připravený subjekt bez ekonomické aktivity, financovaný výhradně vlastním kapitálem a vykazující malé provozní ztráty odpovídající její fázi. Vývoj aktiv a pasiv nevypovídá o provozní výkonnosti. Společnost zůstává bez věřitelského rizika, přičemž její budoucí finanční profil bude určován až reálným zahájením podnikatelských aktivit.

1.2 Výčet zpracovaných dat

Vedle primárních dat, které jsou specifikovány v hlavní části posudku byly použity internetové a odborné zdroje, či veřejné dostupné materiály uvedené též v hlavní části posudku (kapitoly 2.1. a 2.2) a dále v příloze. Znalec tyto údaje využil pro vyhodnocení a vytvoření dílčích kroků, které jsou v seznamu níže, a které jsou nutné pro splnění znaleckého úkolu.

Tyto údaje byly následně zpracovány a vyhodnoceny s ohledem na oborový kontext, historický vývoj a vnitřní souvislosti. Pro stanovení hodnoty Společnosti je nezbytné nejprve analyzovat celkové politicko-makroekonomické prostředí a specifika příslušného oboru, resp. relevantního trhu. Toto vnější prostředí je poté zasazeno do kontextu výkonnosti samotné Společnosti, čímž vzniká základ pro strategickou a finanční analýzu, která slouží jako východisko pro ocenění.

1.2.1 Data získaná ekonomickém prostředí a relevantním trhu

Následující kapitoly jsou uspořádány tak, aby na sebe logicky navazovaly a vzájemně propojovaly jednotlivé oblasti analýzy. Tím je vytvořen ucelený základ pro následné stanovení hodnoty.

1.2.1.1 Makroekonomické prostředí

Makroekonomická analýza byla zpracována v rámci hlavní části posudku (kapitola 3.3.1).

1.2.1.2 Oborová analýza

Oborová analýza byla zpracována v rámci hlavní části posudku (kapitola 3.3.1).

1.2.2 Finanční analýza hlavních finančních ukazatelů

Finanční analýza představuje nástroj hodnocení finančního zdraví společnosti prostřednictvím ekonomických údajů čerpaných z účetních výkazů, účetnictví a manažerských dat hodnocené Společnosti. Její předností je univerzální použitelnost napříč různými typy a velikostmi společností (pokud jsou dostupná relevantní data) a srovnatelnost výsledků napříč jednotlivými subjekty i odvětvími.

Výstupem jsou soubory finančních a výkonových ukazatelů, které poskytují obraz o ekonomické situaci a výkonnosti společnosti. Klíčová je však jejich interpretace s ohledem na předmět činnosti, právní formu a další individuální charakteristiky zkoumaného subjektu. Součástí závěrů finanční analýzy je rovněž posouzení předpokladu tzv. *going concern*, tedy schopnosti společnosti nadále pokračovat ve své činnosti, což představuje klíčové východisko pro ocenění.

V následujících subkapitolách bude provedena finanční analýza Společnosti za sledované období 2022–2024 na bázi ročních hodnot a 09/2025 na bázi hodnot mezitimního období 01/–09/2025. Je třeba zdůraznit, že údaje k 09/2025 zachycují pouze devítiměsíční období (01/–09/2025), nikoliv celý hospodářský rok. Výsledky tak mohou být mírně zkreslené oproti ročním hodnotám a nemusí tak zcela odpovídat celoroční výkonnosti podniku.

1.2.2.1 Ukazatele rentability

Ukazatele rentability poměřují zisk s výší ekonomických zdrojů a umožňují nám zjistit a porovnat, zda je pro nás výhodnější pracovat s vlastním nebo cizím kapitálem, porovnat výkonnost oceňované společnosti ve srovnání s konkurencí a současně i naznačit slabá místa v efektivnosti hospodaření. Mohou být velice dobře využity při rozhodování o tom, jakou aktivitu z provozu společnosti vyloučit nebo na jakou aktivitu se v budoucnu zaměřit.

Ukazatel ROA – hodnotí výnosnost aktiv (Return on Assets) ukazuje, do jaké míry se daří Společnosti z dostupných aktiv generovat zisk. Hodnota by měla být alespoň 8% (záleží, ale na odvětví).

Ukazatel ROE – Rentabilita vlastního kapitálu (Return on Equity), obvykle se používá zkratka ROE, je pojem, který označuje kolik čistého zisku připadá na jednu korunu investovaného kapitálu. Jedná se o klíčový ukazatel především pro akcionáře, společníky a další investory. Ukazatel má však nízkou vypovídací schopnost u společností, kde majitelé odčerpávají významnou část zisku přes vlastní mzdové náklady a další výhody. Pokud je ukazatel dlouhodobě příliš nízký, je to známkou toho, že investorům by se více vyplatilo investovat někde jinde.

1.2.2.2 Ukazatele zadluženosti

Ukazatel zadluženosti měří podíl cizích zdrojů na krytí celkových aktiv.

Tabulka 4 Výsledky hlavních finančních ukazatelů

Rentabilita (EBIT)	jednotka	2022	2023	2024	09/2025	Historický průměr
ROA	%	-1,01%	-4,17%	-9,09%	-8,64%	-5,5%
ROE	%	-1,01%	-4,17%	-9,09%	-8,64%	-5,5%

Stabilita (zadluženost)	jednotka	2022	2023	2024	09/2025	Historický průměr
Equity ratio	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Debt ratio	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Zdroj: Vlastní zpracování na základě hodnot z účetních výkazů

1.2.2.3 Zhodnocení výsledků finančních ukazatelů

Ukazatele rentability potvrzují, že Společnost se nachází ve fázi před zahájením provozní činnosti, kdy nevytváří žádné výnosy a vykazuje pouze administrativní náklady. Rentabilita aktiv i rentabilita vlastního kapitálu je v celém období záporná, což odráží postupné rozpouštění hotovosti na krytí administrativních výdajů. Negativní trend je důsledkem absence provozní činnosti a nelze jej interpretovat jako zhoršení výkonnosti, ale jako přirozený projev hospodaření SPV před zahájením podnikání. Výsledky neobsahují žádné maržové ani provozní poměrové ukazatele (např. ROS, EBITDA), protože Společnost negeneruje tržby.

Kapitálová stabilita zůstává po celé období neměnná a konzervativní. Podíl vlastního kapitálu dosahuje 100 % a zadlužení je nulové, což eliminuje věřitelské riziko a vytváří vysokou míru solventnosti. Tato struktura odpovídá standardnímu nastavení SPV, které je financováno výhradně vklady vlastníka a slouží jako právní rámec pro budoucí aktivity. Ukazatele likvidity ani aktivity nelze relevantně hodnotit, protože Společnost nemá krátkodobé závazky ani provozní cyklus spojený s tržbami.

1.2.3 Závěry finanční analýzy

Finanční analýza Společnosti ZELENÉ BUDOVY s.r.o. jednoznačně potvrzuje, že subjekt plní funkci účelově založeného SPV, které se v období 2022–09/2025 nachází ve fázi před zahájením podnikatelské činnosti. Výsledky hospodaření nevykazují žádné provozní výnosy a nízké administrativní náklady vedou k drobným záporným hospodářským výsledkům. Tyto ztráty jsou konzistentně kryty postupným čerpáním peněžních prostředků, což se promítá do mírného poklesu celkových aktiv. Struktura aktiv a pasiv je stabilní a plně odpovídá charakteru SPV. Aktiva tvoří výhradně hotovost a pasiva představuje ze 100 % vlastní kapitál, bez cizích zdrojů. Společnost tak nevykazuje provozní cyklus a nečelí věřitelskému riziku.

Poměrové ukazatele rentability jsou po celé období záporné a odrážejí pouze administrativní výdaje v situaci bez výnosů. Naopak ukazatele likvidity, aktivity a marží nelze hodnotit, neboť nejsou ekonomicky interpretovatelné při absenci tržeb a závazků. Kapitálová struktura zůstává dlouhodobě konzervativní, bez externího financování. Vzhledem k plné stabilitě kapitálu, neexistenci dluhového zatížení a dostatečné likviditě pro krytí minimálních nákladů lze konstatovat, že Společnost naplňuje princip **going concern**. Její budoucí finanční profil bude determinován až rozhodnutím o zahájení skutečné podnikatelské činnosti.

2 Analýza dat - Ocenění

2.1 Výsledky analýzy dat

Na základě provedených analýz bylo potvrzeno, že Společnost disponuje potenciálem jak v rámci relativního trhu, na němž působí, tak i ve schopnosti dlouhodobě pokračovat ve své činnosti (*going concern*). Vzhledem k naplnění principu *going concern* lze konstatovat, že společnost je schopna pokračovat ve své činnosti i v následujícím období. Nicméně s ohledem na velmi krátkou výnosovou historii, omezený track record a skutečnost, že výnosový potenciál podniku k datu ocenění není dosud pevně ukotven, přistupuje znalec k ocenění konzervativně, a to majetkovým způsobem na principu reprodukčních cen.

2.1.1 Použitý způsob ocenění

Pro stanovení hodnoty Společnosti byl zvolen **majetkový způsob ocenění na principu reprodukčních cen**. Tento přístup vychází z ocenění jednotlivých složek majetku a závazků podniku v jejich reprodukované hodnotě, tj. v částkách odpovídajících současným pořizovacím cenám při zachování jejich reálného technického a ekonomického stavu. Metoda je zvolena s ohledem na krátkou výnosovou historii společnosti a skutečnost, že výnosový potenciál k datu ocenění nelze považovat za plně stabilizovaný. Současně je nutno přihlídnout k tomu, že ekonomický profil Společnosti v posuzovaném období odpovídá entitě typu SPV, jejíž finanční situace je založena primárně na struktuře stávajícího majetku a nikoli na generování provozních peněžních toků. Za těchto okolností ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen nejlépe vystihuje ekonomickou podstatu Společnosti a představuje přiměřený a opatrný postup pro účely ocenění.

2.2 Ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen

Propočet vychází z rozvahy v plném rozsahu k 30. 09. 2025 a v jednotlivých druzích majetku se opírá o detailní informace o struktuře majetkových složek poskytnutých Zadavatelem.

Následující podkapitoly obsahují stanovení hodnoty jednotlivých rozvahových položek v pořadí, v jakém byly vykázány v Rozvaze Společnosti k datu ocenění. Při zjištění hodnoty Znalec vychází z reprodukčních pořizovacích a účetních hodnot, které dále upravuje, výnosového přecenění položek, případně porovnání obdobného majetku. Souhrn užitečných hodnot jednotlivých složek aktiv pak tvoří substanční hodnotu majetku Společnosti brutto. Po odečtení aktuální hodnoty všech závazků a dluhů lze získat substanční hodnotu netto.

Při vlastním oceňování lze k jednotlivým nenulovým přeceněným položkám z Rozvahy uvést:

2.2.1 Aktiva

Oběžná aktiva

Peněžní prostředky 81 tis. CZK

Z toho: Peněžní prostředky v pokladně 10 tis. CZK

Peněžní prostředky na účtech 71 tis. CZK

Společnost k datu ocenění disponuje peněžními prostředky v celkové výši 81 tis. CZK, které jsou tvořeny zůstatky na bankovních účtech 71 tis. CZK a hotovostí v pokladně 10 tis. CZK. Vzhledem k likvidní povaze

těchto prostředků a jejich ověřitelnosti dle účetních výkazů nebyla identifikována potřeba korekce, a proto byly pro účely ocenění ponechány v nominální výši.

Výsledná hodnota položek po přecenění

81 tis. CZK

Celkem substanční hodnota aktiv
81 000 CZK

2.2.2 Cizí zdroje

Společnost k datu ocenění nevykazuje žádné cizí zdroje.

Celkem substanční hodnota cizích zdrojů
0 CZK

2.2.3 Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody

Výsledná hodnota podniku právnické osoby byla stanovena jako rozdíl mezi oceněním aktiv a oceněním závazků ke dni ocenění, jedná se tedy o hodnotu netto. Vzhledem k tomu, že společnost nevykazuje žádné cizí zdroje, odpovídá tato hodnota ocenění jejích aktiv.

Tabulka 5 Přecenění Vlastního kapitálu

Přecenění		
Položka	Účetní hodnota netto (tis.CZK)	Přecenění v tis. CZK
Peněžní prostředky	81	81
Majetek celkem	81	81
Závazky celkem	-	-
Substanční hodnota (majetek - závazky)	81	81

Zdroj: Vlastní zpracování

Ocenění substanční metodou na bázi reprodukčních cen indikuje hodnotu 81 tis. CZK. Stanovená hodnota odpovídá hodnotě 100% podílu ve Společnosti.

2.2.4 Ocenění Společnosti na bázi účetní hodnoty (Vlastní kapitál)

Na základě účetních výkazů Společnosti ZELENÉ BUDOVY s.r.o. konkrétně rozvahy a výkazu zisku a ztráty sestavených k 30. 09. 2025, které reflektují hospodářské výsledky a účetní hodnotu aktiv, pasiv a vlastního kapitálu, byla k tomuto datu určena hodnota vlastního kapitálu Společnosti ve výši 81 tis. CZK.

Tato hodnota představuje odhad hodnoty společnosti založený na účetních údajích. Je však nezbytné zdůraznit, že vlastní kapitál zachycuje především historické skutečnosti hospodaření společnosti a hodnotu aktiv a pasiv evidovaných v účetnictví převážně v historických cenách.

Vzhledem k tomu, že aktiva společnosti ZELENÉ BUDOVY s.r.o. k 30. 09. 2025 jsou tvořena výhradně peněžními prostředky a společnost nevykazuje žádné cizí zdroje, je hodnota společnosti k 30. 09. 2025 ve výši 81 tis. CZK totožná s hodnotou jejího vlastního kapitálu.

3 Závěr

Ocenění Společnosti bylo provedeno pro potřeby naplnění znaleckého úkolu zadaného ve znaleckém posudku číslo 094808/2025 o stanovení hodnoty akcií společnosti ROUČKA - SLATINA a.s., která vlastní 100% podíl ve společnosti ZELENÉ BUDOVY s.r.o. oceněný touto přílohou.

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb. tak, že tržní hodnota Společnosti ZELENÉ BUDOVY s.r.o., IČ 174 86 866, a tedy i 100% podílu v ní odpovídá k datu 30. 09. 2025 hodnotě:

81 000 CZK

Slovy: Osmdesát jedna tisíc CZK

Příloha č. 5

Přecenění společnosti eg 115 s.r.o.

Celkový počet stran přílohy: 56

<i>Předmět</i>	<i>Počet stran</i>
<i>Přecenění majetkového podílu ve společnosti eg 115 s.r.o.</i>	55

Obsah

1.1	Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu	3
1.1.1	Identifikace oceňovaného subjektu	3
1.1.2	Popis oceňovaného subjektu („Společnosti“)	3
1.1.3	Finanční analýza hlavních finančních ukazatelů	7
1.1.4	Závěry finanční analýzy.....	9
2	Analýza dat - Ocenění.....	10
2.1	Výsledky analýzy dat	10
2.1.1	Použitý způsob ocenění	10
2.2	Ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen	10
2.2.1	AKTIVA	10
2.2.2	Cizí zdroje.....	13
2.2.3	Odložená daň.....	14
2.2.4	Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody.....	15
2.2.5	Ocenění Společnosti na bázi účetní hodnoty (Vlastní kapitál)	15
3	Závěr	16
4	Nedílné součásti PŘÍLOHY č. 5	17

Seznam tabulek

Tabulka 1	Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. CZK	4
Tabulka 2	Vývoj aktiv Společnosti v tis. CZK.....	5
Tabulka 3	Vývoj pasiv Společnosti v tis. Kč.....	6
Tabulka 4	Ukazatelé rentability.....	8
Tabulka 5	Ukazatelé platební schopnosti.....	8
Tabulka 6	Ukazatele zadluženosti	9
Tabulka 7	Přecenění krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů	12
Tabulka 8	Kalkulace odložené daňové povinnosti (v tis. CZK)	14
Tabulka 9	Přecenění Vlastního kapitálu	15

NÁLEZ

Tato příloha je zpracována za účelem řádného naplnění znaleckého úkolu uvedeného v hlavních částí znaleckého posudku.

1.1 Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu

1.1.1 Identifikace oceňovaného subjektu

Základní identifikační údaje o společnosti, jejíž hodnota je předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku. V rámci přílohy bude identifikovaný subjekt označován jako „Společnost“.

Obchodní firma:	eg 115 s.r.o
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
IČ:	179 04 358
Datum vzniku a zápisu:	6. ledna 2023
Sídlo společnosti	Tuřanka 1554/115b, 627 00 Brno – Slatina

Statutární orgán

- Jednatelé:
 - Ing. Luděk Beneš, funkce od 6. 1. 2023
 - Ing. Tomáš Beneš, funkce od 6. 1. 2023
- Způsob jednání:
 - Každý jednatel jedná jménem společnosti samostatně.

Vlastnická struktura

- Společník: AREAL SLATINA, a.s.
- Podíl:
 - Vklad: 100 000 CZK
 - Splaceno: 100 %
 - Podíl na společnosti: 100 %

1.1.2 Popis oceňovaného subjektu („Společnosti“)

Společnost představuje nemovitostní SPV, jehož výlučnou funkcí je držba a provoz rozsáhlého administrativně-skladového areálu v brněnské městské části Slatina, lokalizovaného v průmyslové zóně při dálnici D1. Portfolio zahrnuje tři samostatné objekty – administrativní budovu, víceúčelový objekt a objekt pro výrobu a skladování – které jsou plně napojeny na inženýrské sítě a přístupné přes vnitroareálové pozemky ve vlastnictví mateřské společnosti AREAL SLATINA, a.s.

Provozní model SPV je jednoduchý a stabilní: společnost generuje tržby výhradně z pronájmu nemovitostí a souvisejících služeb, přičemž její nákladová struktura odpovídá běžným provozním výdajům spojeným se správou areálu a údržbou budov.

1.1.2.1 Popis hospodaření a vývoje aktiv a pasiv Společnosti

V této podkapitole jsou vyhodnocena základní data o samotné Společnosti, která byla získána od společníka a následně ověřena prostřednictvím veřejně dostupných zdrojů – zejména zveřejněných účetních závěrek a obchodního rejstříku.

V následující části jsou účetní závěrky Společnosti za období **31.12.2023 – 30. 9. 2025** zasazeny do historického i věcného kontextu. K vybraným položkám je případně doplněn podrobnější komentář, pokud to jejich význam nebo vývoj vyžaduje.

Výkaz zisku a ztráty

Z výsledků hospodaření vyplývá, že podnik vykazuje vysokou úroveň přidané hodnoty, protože provozní náklady jsou relativně nízké a činnost není zatížena významnými vstupy ani personálními náklady. Provozní rentabilita je proto vysoká a stabilní.

Hospodaření společnosti je však současně ovlivněno významným objemem odpisů, které odrážejí rozsah a technickou hodnotu dlouhodobého majetku. Odpisy jsou hlavním nákladem provozní oblasti, avšak nemají dopad na cash flow, čímž podporují silnou schopnost generovat provozní hotovost. Finanční oblast je zatížena úrokovými náklady, jež souvisejí s financováním areálu, nicméně výsledky ukazují, že společnost je schopna úrokové náklady dlouhodobě pokrývat z provozního zisku.

Tabulka 1 Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. CZK

VZZ Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2023	2024	09/2025
Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	35 689	42 970	32 253
Výkony (přidané)	35 689	42 970	32 253
Výkonová spotřeba	11 501	13 539	9 633
Spotřeba materiálu a energie	3 020	3 298	2 360
Služby	8 481	10 241	7 273
Přidaná hodnota	24 188	29 431	22 620
Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	10 210	11 416	8 426
Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	10 210	11 204	8 426
Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku - trvalé	10 210	11 204	8 426
Úpravy hodnot pohledávek	0	212	0
Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	19	550	9
Jiné provozní výnosy	19	550	9
Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	2	318	221
Daně a poplatky	2	318	212
Jiné provozní náklady	0	0	9
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	13 995	18 247	13 982
Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	2 135	3 534	949
Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	2 135	2 885	0
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	0	649	949
Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	4 772	6 216	2 213
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	4 772	6 216	2 213
Ostatní finanční výnosy	2 569	1 207	5

VZZ Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2023	2024	09/2025
Ostatní finanční náklady	6 060	2 636	103
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-6 128	-4 111	-1 362
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	7 867	14 136	12 620
Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	1 231	3 008	0
Daň z příjmů splatná	2 901	4 403	0
Daň z příjmů odložená (+/-)	-1 670	-1 395	0
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	6 636	11 128	12 620
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	6 636	11 128	12 620
Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	40 412	48 261	33 216

Zdroj: Účetní závěrky Společnosti

Celkově podnik vykazuje pozitivní hospodářský výsledek v celém sledovaném období. Zisk po zdanění postupně roste, což odráží jednak růst tržeb, jednak stabilní provozní efektivitu.

Aktiva

Majetková struktura společnosti odpovídá profilu nemovitostního SPV, jehož aktiva jsou téměř výhradně tvořena dlouhodobým hmotným majetkem – zejména pozemky a rozsáhlými administrativními a skladovými objekty v areálu Slatina. Stálá aktiva stabilně představují více než 80 % celkových aktiv, což potvrzuje kapitálově náročný, avšak provozně jednoduchý charakter podnikání. Hodnota staveb se postupně snižuje v návaznosti na účetní odpisy, zatímco pozemky zůstávají oceněny konstantně. V roce 2025 se objevuje menší objem nedokončeného majetku, což indikuje probíhající investici do modernizace či úprav areálu.

Oběžná aktiva tvoří především peněžní prostředky, jejichž výše kolísá podle cash-flow cyklu, nicméně i v průběhu roku 2025 zůstává společnost likvidní a drží vyšší zůstatky na bankovních účtech. Pohledávky jsou objemově nízké a odpovídají běžnému provozu pronájmu areálu.

Tabulka 2 Vývoj aktiv Společnosti v tis. CZK

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2023	2024	09/2025
AKTIVA CELKEM	413 966	393 362	374 438
Stálá aktiva	389 396	322 765	317 363
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>332 528</i>	<i>322 765</i>	<i>317 363</i>
Pozemky a stavby	332 528	322 765	314 339
Pozemky	40 836	40 836	40 836
Stavby	291 692	281 929	273 503
Poskytnuté zálohy na dl. hmotný maj. a nedokončený dl. hmotný maj.	0	0	3 024
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	3 024
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>56 868</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	56 868	0	0
Oběžná aktiva	22 345	70 456	56 991
Pohledávky	3 021	7 255	4 106
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>3 021</i>	<i>7 255</i>	<i>4 106</i>
Pohledávky z obchodních vztahů	1 335	2 236	1 555
Pohledávky – ostatní	1 686	5 019	2 551
Pohledávky za společníky	0	5 019	0

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2023	2024	09/2025
Stát - daňové pohledávky	0	0	2 551
Jiné pohledávky	1 686	0	0
Peněžní prostředky	19 324	63 201	52 885
Peněžní prostředky v pokladně	5	36	31
Peněžní prostředky na účtech	19 319	63 165	52 854
Časové rozlišení aktiv	2 225	141	84
Náklady příštích období	0	0	1
Příjmy příštích období	2 225	141	83

Zdroj: Účetní výkazy

Pasíva

Financování společnosti je postaveno primárně na dlouhodobém bankovním úvěru poskytnutém Oberbank, který slouží k pořízení a provozu nemovitostního areálu. Z účetních záznamů je zřejmé, že společnost úvěr pravidelně splácí, což se promítá do výrazného poklesu úvěrových závazků mezi jednotlivými obdobími. Dlouhodobé závazky vůči úvěrovým institucím klesají z 109 339 tis. CZK (2023) na 79 053 tis. CZK (2024) a dále na 50 439 tis. CZK k 09/2025. Zůstatek krátkodobé části úvěru zůstává stabilní, což odpovídá strukturovanému splátkovému kalendáři.

Tato dynamika potvrzuje, že podnik dlouhodobě generuje dostatečný provozní zisk a cash-flow pro krytí dluhové služby, což koresponduje i s výsledkem hospodaření a finančním výsledkem, kde jsou úrokové náklady plně absorbovány provozním ziskem.

Tabulka 3 Vývoj pasiv Společnosti v tis. Kč

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2023	2024	09/2025
PASIVA CELKEM	413 966	393 362	374 438
Vlastní kapitál	235 250	246 378	258 998
Základní kapitál	100	100	100
Základní kapitál	100	100	100
Ážio a kapitálové fondy	278 362	278 362	278 362
Kapitálové fondy	278 362	278 362	278 362
Ostatní kapitálové fondy	278 362	278 362	278 362
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-49 848	-43 212	-32 084
Nerozdělený zisk min let nebo neuhrazená ztráta min let (+/-)	0	6 636	17 764
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-49 848	-49 848	-49 848
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	6 636	11 128	12 620
Cizí zdroje	175 857	144 057	112 435
Závazky	175 857	144 057	112 435
Dlouhodobé závazky	157 598	125 851	97 350
Závazky k úvěrovým institucím	109 339	79 053	50 439
Závazky z obchodních vztahů	81	16	129
Odložený daňový závazek	48 178	46 782	46 782
Krátkodobé závazky	18 259	18 206	15 085
Závazky k úvěrovým institucím	13 187	13 432	13 432
Závazky z obchodních vztahů	1 171	703	916

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2023	2024	09/2025
Závazky – ostatní	3 901	4 071	737
Stát - daňové závazky a dotace	3 530	3 614	737
Dohadné účty pasivní	371	457	0
Časové rozlišení pasiv	2 859	2 927	3 005
Výnosy příštích období	2 859	2 927	3 005

Zdroj: účetní výkazy

1.1.3 Finanční analýza hlavních finančních ukazatelů

Finanční analýza představuje nástroj hodnocení finančního zdraví společnosti prostřednictvím ekonomických údajů čerpaných z účetních výkazů, účetnictví a manažerských dat hodnocené Společnosti. Její předností je univerzální použitelnost napříč různými typy a velikostmi společností (pokud jsou dostupná relevantní data) a srovnatelnost výsledků napříč jednotlivými subjekty i odvětvími.

Výstupem jsou soubory finančních a výkonových ukazatelů, které poskytují obraz o ekonomické situaci a výkonnosti společnosti. Klíčová je však jejich interpretace s ohledem na předmět činnosti, právní formu a další individuální charakteristiky zkoumaného subjektu. Součástí závěrů finanční analýzy je rovněž posouzení předpokladu tzv. *going concern*, tedy schopnosti společnosti nadále pokračovat ve své činnosti, což představuje klíčové východisko pro ocenění.

V následujících subkapitolách je provedena finanční analýza Společnosti za sledované období na bázi ročních hodnot.

1.1.3.1 Ukazatele rentability

Ukazatele rentability poměřují zisk s výší ekonomických zdrojů a umožňují nám zjistit a porovnat, zda je pro nás výhodnější pracovat s vlastním nebo cizím kapitálem, porovnat výkonnost oceňované společnosti ve srovnání s konkurencí a současně i naznačit slabá místa v efektivnosti hospodaření. Mohou být velice dobře využity při rozhodování o tom, jakou aktivitu z provozu společnosti vyloučit nebo na jakou aktivitu se v budoucnu zaměřit.

Ukazatel ROA – hodnotí výnosnost aktiv (Return on Assets) ukazuje, do jaké míry se daří Společnosti z dostupných aktiv generovat zisk. Hodnota by měla být alespoň 8% (záleží, ale na odvětví).

Ukazatel ROE – Rentabilita vlastního kapitálu (Return on Equity), obvykle se používá zkratka ROE, je pojem, který označuje kolik čistého zisku připadá na jednu korunu investovaného kapitálu. Jedná se o klíčový ukazatel především pro akcionáře, společníky a další investory. Ukazatel má však nízkou vypovídací schopnost u společností, kde majitelé odčerpávají významnou část zisku přes vlastní mzdové náklady a další výhody. Pokud je ukazatel dlouhodobě příliš nízký, je to známkou toho, že investorům by se více vyplatilo investovat někde jinde.

Ukazatel ROS – hodnotí výnosnost tržeb (Return on Sales) udává, kolik korun zisku připadne na jednu korunu tržeb. Ukazatel ROS je třeba hodnotit vždy ve vzájemných souvislostech, a to proto, že nízká hodnota tohoto ukazatele, v případě, kdy je dosahováno rychlého obrátu zásob a vysokého absolutního objemu tržeb, může být příznivější, než jeho vysoká hodnota provázená pomalým obrátem zásob a nízkou absolutní částkou tržeb. Obecně se udává požadovaná hodnota nad 10%.

Tabulka 4 Ukazatelé rentability

Rentabilita (EBIT)	2023	2024	09/2025
ROA	3,05%	5,17%	3,96%
ROE	5,37%	8,26%	5,73%
ROS	35,41%	47,36%	45,99%

Zdroj: Vlastní výpočet

Rentabilita společnosti je stabilní a odpovídá charakteru nemovitostního SPV, které generuje předvídatelné výnosy z pronájmu při nízké provozní nákladovosti. Provozní ziskovost zůstává vysoká a dlouhodobě převyšuje finanční náklady, což umožňuje vytvářet udržitelný čistý zisk. Celkově podnik vykazuje konzistentní a dobře ukotvenou rentabilitu.

1.1.3.2 Ukazatele likvidity

Ukazatele likvidity signalizují, jaká je schopnost společnosti dostát svým závazkům. Podle toho, jaká míra jistoty je požadována, jsou dosazovány do čitatele ukazatele různé majetkové složky společnosti. Výsledná hodnota ukazatele pak dává poměrně jasný obraz o tom, jak je společnost schopna splácet své závazky, což může hrát roli například v rozhodování jiných společností o poskytnutí úvěru společnosti.

Běžná likvidita – udává, kolikrát je ekonomická jednotka schopna uspokojit pohledávky věřitelů (tedy své krátkodobé závazky) v případě, kdy promění všechna svá oběžná aktiva v peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 1,5 až 2,5, přičemž hodnota pod 1 je velice problematická.

Pohotová likvidita – z výše uvedeného výpočtu vylučuje zásoby, jakožto položku nezbytnou pro zachování chodu společnosti a zároveň položku, kterou často není možné pohotově přeměnit na peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,7 a 1,2.

Okamžitá likvidita – vyjadřuje okamžitou schopnost společnosti uhradit své krátkodobé závazky, tedy pomocí ihned dostupného finančního majetku (hotovost v pokladnách, na běžných účtech společnosti a hotovost uložená v podobě krátkodobě obchodovatelných cenných papírů). Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,2 a 0,5.

Tabulka 5 Ukazatelé platební schopnosti

Likvidita	2023	2024	09/2025
Běžná likvidita	1,22	3,87	3,78
Pohotová likvidita	1,22	3,87	3,78
Okamžitá likvidita	1,06	3,47	3,51

Zdroj: Vlastní výpočet

Likvidita společnosti je po celé období silná a výrazně nadstandardní, což odpovídá charakteru nemovitostního SPV s nízkou potřebou provozního kapitálu a vysokým podílem peněžních prostředků. Hodnoty všech tří ukazatelů se po roce 2023 výrazně zvyšují a stabilizují nad úrovní 3, což znamená, že podnik má komfortní schopnost krýt krátkodobé závazky bez tlaku na provozní cash-flow. Historický průměr potvrzuje dlouhodobě bezpečnou likviditní pozici, která zajišťuje finanční stabilitu i odolnost vůči výkyvům v provozu.

1.1.3.3 Ukazatele zadluženosti

Ukazatel zadluženosti měří podíl cizích zdrojů na krytí celkových aktiv.

Debt to equity ratio (poměr mezi vlastním a cizím kapitálem) určuje míru rizika ze strany věřitelů, kteří vyžadují dostatečnou hodnotu vlastního jmění zaručující splacení jejich pohledávek

Ukazatel úrokového krytí hodnotí schopnost společnosti krýt úroky vzniklé účastí cizího kapitálu. Jinými slovy ukazuje schopnost společnosti splácet úroky z provozního zisku. Vypočítává se jako poměr EBIT k úrokovým nákladům a vyjadřuje, kolikrát je společnost schopna pokrýt úrokové zatížení.

Ukazatel Net debt to equity je velmi podobný ukazateli poměru vlastního a cizího kapitálu. Jediný rozdíl je ten, že od závazků je odečtena hodnota vykázaných finančních prostředků.

Tabulka 6 Ukazatele zadluženosti

Stabilita (zadluženost)	jednotka	2023	2024	09/2025
Equity ratio	%	56,8%	62,6%	69,2%
Debt ratio	%	42,5%	36,6%	30,0%
Debt to equity ratio	x	0,75	0,58	0,43
Net debt to equity	x	0,67	0,33	0,23

Zdroj: Vlastní výpočet

Zadluženost společnosti se postupně snižuje, což je patrné z rostoucího podílu vlastního kapitálu a poklesu ukazatelů debt ratio i debt to equity. Tento trend odráží průběžné splácení úvěru a zadržování vytvořeného zisku, čímž podnik posiluje svou kapitálovou stabilitu. Hodnoty net debt to equity potvrzují, že čisté zadlužení je již velmi nízké.

1.1.4 Závěry finanční analýzy

Finanční analýza ukazuje, že společnost funguje jako stabilní a dobře ukotvené nemovitostní SPV s předvídatelnými výnosy, vysokou provozní rentabilitou a schopností dlouhodobě generovat zisk nad rámec dluhové služby. Likvidita je po celé období velmi silná, s vysokým podílem peněžních prostředků a minimálním tlakem na provozní kapitál. Kapitálová struktura se postupně zpevňuje díky pravidelnému splácení úvěru a růstu vlastního kapitálu, což vede k výraznému poklesu zadlužení a posilování finanční stability. Celek tak potvrzuje efektivně nastavený, nízké rizikový a dlouhodobě udržitelný finanční profil, odpovídající podniku založenému na držbě a pronájmu komerčních nemovitostí.

Společnost splňuje podmínky principu **going concern**.

2 Analýza dat - Ocenění

2.1 Výsledky analýzy dat

Na základě provedených analýz bylo potvrzeno, že Společnost disponuje potenciálem jak v rámci relativního trhu, na němž působí, tak i ve schopnosti dlouhodobě pokračovat ve své činnosti (*going concern*). Vzhledem k naplnění principu *going concern* lze konstatovat, že společnost je schopna pokračovat ve své činnosti i v následujícím období. Nicméně s ohledem na velmi krátkou výnosovou historii, omezený track record a skutečnost, že výnosový potenciál podniku k datu ocenění není dosud pevně ukotven, přistupuje znalec k ocenění konzervativně, a to majetkovým způsobem na principu reprodukčních cen.

2.1.1 Použitý způsob ocenění

Pro stanovení hodnoty Společnosti byl zvolen **majetkový způsob ocenění na principu reprodukčních cen**. Tento přístup vychází z ocenění jednotlivých složek majetku a závazků podniku v jejich reprodukované hodnotě, tj. v částkách odpovídajících současným pořizovacím cenám při zachování jejich reálného technického a ekonomického stavu. Metoda je zvolena s ohledem na krátkou výnosovou historii společnosti a skutečnost, že výnosový potenciál k datu ocenění nelze považovat za plně stabilizovaný. Tento způsob tak nejlépe vystihuje aktuální hodnotu společnosti při zachování principu opatrnosti.

2.2 Ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen

Propočet vychází z rozvahy v plném rozsahu k 31.9.2025 a v jednotlivých druzích majetku se opírá o detailní informace o struktuře majetkových složek poskytnutých Zadavatelem.

Následující podkapitoly obsahují stanovení hodnoty jednotlivých rozvahových položek v pořadí, v jakém byly vykázány v Rozvaze Společnosti k datu ocenění. Při zjištění hodnoty Znalec vychází z reprodukčních pořizovacích a účetních hodnot, které dále upravuje, výnosového přecenění položek, případně porovnání obdobného majetku. Souhrn užitných hodnot jednotlivých složek aktiv pak tvoří substanční hodnotu majetku Společnosti brutto. Po odečtení aktuální hodnoty všech závazků a dluhů lze získat substanční hodnotu netto.

Při vlastním oceňování lze k jednotlivým nenulovým přeceněným položkám z Rozvahy uvést:

2.2.1 AKTIVA

Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost disponuje rozsáhlou majetkovou evidencí. Celkově eviduje dlouhodobý hmotný majetek v netto hodnotě 317 363 tis. CZK. Dle účetních výkazů se jedná o:

Pozemky.....	40 836 tis. CZK
Stavby.....	273 503 tis. CZK
Poskytnuté zálohy na dl. hmotný maj. a nedokončený dl. hmotný maj.	3 024 tis. CZK

Dlouhodobý hmotný majetek byl přeceněn v nedílných součástech této přílohy.



Nemovitý majetek, zahrnující pozemky, stavby a část nedokončeného hmotného majetku je oceněno samostatně v nedílných součástech této přílohy.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 2518, jehož součástí je stavba č.p. 1222 – stavba pro administrativu, parc. č. 2537, na němž stojí stavba č.p. 1581, parc. č. 2538, jehož součástí je stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, a parc. č. 2546, jehož součástí je stavba č.p. 1583 – stavba pro výrobu a skladování, vše LV č. 7808, k.ú. Slatina, obec Brno. Oceňované nemovitosti se nachází na jižním okraji městské části Slatina a severním okraji městské části Tuřany Statutárního města Brna, a to při dálnici D1. Oceňované nemovitosti se nacházejí v průmyslové zóně, a to v areálu Slatina.

Nemovitost	Výsledek ocenění [Kč]
Stavba č.p. 1222, stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2518 - objekt A	85 000 000
Stavba č.p. 1581, víceúčelová stavba, na pozemku parc. č. 2537 a parc. č. 2538 - objekt D+E	191 000 000
Stavba č.p. 1583 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2546 - objekt N	126 000 000

Celková hodnota nemovitých věcí činí:

413 700 000 CZK

Detailní ocenění je stanoveno v nedílných součástech této přílohy.

Oběžný majetek

Pohledávky

Společnost eviduje následující pohledávky v souhrnné hodnotě 4 106 tis. Kč. Ty byly přeceněny z hlediska rizikovosti. Společnost eviduje následující krátkodobé pohledávky:

Pohledávky z obchodních vztahů..... 1 555 tis. CZK
Stát - daňové pohledávky.....2 551 tis. CZK

Pohledávky z obchodních vztahů přeceňujeme následovně:

- Standardní pohledávky – jsou spláceny podle dohodnutých podmínek a včas, nebo nejsou po splatnosti více než 30 dní, není důvod pochybovat o včasném vyrovnání pohledávky
- Sledované pohledávky – dá se předpokládat, že budou splaceny v plné výši, ale došlo ke zhoršení skutečností ovlivňující splacení, spadají sem pohledávky po splatnosti mezi 30 až 90 dnů.
- Nestandardní pohledávky – splacení v plné výši je na základě hodnocení bonity dlužníka nejisté, ale částečně splacení je pravděpodobné. V této kategorii jsou pohledávky po splatnosti od 90 do 180 dnů.
- Pochybné pohledávky – splacení celé částky je vysoce nepravděpodobné, ale částečné splacení je možné a pravděpodobné, zde jsou pohledávky po splatnosti mezi 180 a 360 dnů.
- Ztrátové pohledávky – splacení se jeví na základě analýzy bonity dlužníka jako nemožné, spadají sem mimo jiné pohledávky po splatnosti 361 a více dnů.

Tabulka 7 Přecenění krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů

Kategorie (v tis. Kč)	Zbývá uhradit	Koeficient přecenění	Přecenění
Do splatnosti	686 529	0,97	665 933
do 30 dnů po splatnosti	545 147	0,91	496 084
31 - 90 dnů po splatnosti	129 306	0,80	103 445
91 - 180 dnů po splatnosti	70 046	0,61	42 728
181 - 365 dnů po splatnosti	4 828	0,32	1 545
nad 365 dnů - Zbylé	330 825	0,00	0
Celkem	1 766 681		1 309 735

Zdroj: Vlastní výpočet ¹

Pohledávky jsou přeceněny dle jejich splatnosti. Koeficienty jsou stanoveny dle doporučení prof. Maříka. Pohledávky z obchodních vztahů byly přeceněny na 1 310 tis. Kč. Pohledávky vůči státu byly ponechány v nominální hodnotě.

Výsledná hodnota položky po přecenění	3 861 tis. CZK
---------------------------------------	----------------

¹ Ve výpočtu vycházíme z Brutto hodnoty pohledávek

Peněžní prostředky

Společnost eviduje peněžní prostředky v souhrnné výši 52 885 tis. Kč. Jedná se o vysoce likvidní položku bez jakýchkoliv zjištěných rizik, proto ji Znalec oceňuje její nominální hodnotou.

Výsledná hodnota položky po přecenění

52 885 tis. CZK

Časové rozlišení aktiv..... 84 tis. CZK

Časové rozlišení aktivní představuje příjmy budoucích období, konkrétně očekávané úroky z poskytnutých úvěrů a případné doplatky za pronájem. Tato položka zajišťuje přesné vykazování úrokových i nájemních výnosů v období, ke kterému věcně a časově přísluší. Vzhledem k charakteru této položky, která slouží pouze k překlenutí krátkodobého časového horizontu, není důvod k obavám ohledně její realizovatelnosti. Úroky budou s vysokou pravděpodobností uhrazeny v souladu se sjednanými podmínkami.

Výsledná hodnota položky po přecenění

84 tis. CZK

Celkem substanční hodnota aktiv

470 530 000 CZK

2.2.2 Cizí zdroje**Dlouhodobé závazky 97 350 tis. CZK**

Cizí zdroje společnosti tvoří převážně bankovní financování poskytnuté Oberbank, které představuje hlavní úvěrový vztah a odpovídá dlouhodobému financování nemovitostního areálu. Závazky mají standardní smluvní povahu, nejsou obchodovatelné a nejsou vystaveny tržní volatilítě. Na základě dostupné dokumentace nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by odůvodňovaly aplikaci tržního diskontu či přecenění, a proto jsou dlouhodobé závazky v ocenění ponechány v nominální výši.

Výsledná hodnota položek po přecenění

97 350 tis. CZK

Krátkodobé závazky 15 085 tis. CZK

Krátkodobé závazky mají charakter běžných provozních položek s krátkou splatností; jejich povaha ani výše neindikují riziko prodlení či nevypořádání. Z tohoto důvodu nebyl ani zde aplikován žádný diskont či korekce a všechny položky krátkodobých závazků jsou rovněž ponechány v nominální hodnotě.

Výsledná hodnota položek po přecenění

15 085 tis. CZK

Časové rozlišení pasiv 3 005 tis. CZK

Na základě odborné literatury prof. Maříka a nízké nominální výši, ponecháme položku v nominální hodnotě.

Výsledná hodnota položek po přecenění

3 005 tis. CZK

2.2.3 Odložená daň

Odložená daňová povinnost představuje závazek, který by vznikl v případě prodeje nemovitosti a je přímo navázán na její ocenění. Tento závazek vyplývá z rozdílu mezi tržní hodnotou majetku a jeho daňovou zůstatkovou hodnotou.

Tabulka 8 Kalkulace odložené daňové povinnosti (v tis. CZK)

Daňová zůstatková cena dlouhodobého majetku	374 438
Přeceněná hodnota nemovitých aktiv	413 700
Daňový základ	39 262
Daňový sazba k 31.9.2025	21%
Odložená daň	8 245

Zdroj: Vlastní zpracování

Odložený daňový závazek vycházející dani z příjmu právnických osob z titulu zisku z prodeje nemovitostí byl vypočten na hodnotu **8 245 tis. CZK**.

Celkem substanční hodnota cizích zdrojů

123 685 000 CZK

2.2.4 Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody

Výsledná hodnota podniku právnické osoby byla stanovena jako rozdíl mezi oceněním aktiv a oceněním závazků ke dni ocenění, jedná se tedy o hodnotu netto.

Tabulka 9 Přecenění Vlastního kapitálu

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	Účetní hodnota	Přecenění
AKTIVA CELKEM	374 438	470 530
Stálá aktiva	317 363	413 700
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>317 363</i>	<i>413 700</i>
Pozemky a stavby	314 339	413 700
Poskytnuté zálohy na dl. hm. maj. a nedokončený dl. hm. maj.	3 024	
Oběžná aktiva	56 991	56 746
Pohledávky	4 106	3 861
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>4 106</i>	<i>3 861</i>
Pohledávky z obchodních vztahů	1 555	1 310
Stát - daňové pohledávky	2 551	2 551
Peněžní prostředky	52 885	52 885
Časové rozlišení aktiv	84	84
Náklady příštích období	1	1
Příjmy příštích období	83	83
Závazky	112 435	112 435
Krátkodobé závazky	15 085	15 085
Dlouhodobé závazky	97 350	97 350
Časové rozlišení pasiv	3 005	3 005
Odložený daňový závazek	0	8 245
VK (substanční hodnota)	258 998	346 845

Výsledné ocenění je zaokrouhleno na statisíce.

Ocenění substanční metodou na bázi reprodukčních cen indikuje hodnotu 346 800 tis. CZK. Stanovená hodnota odpovídá hodnotě 100% podílu ve Společnosti.

2.2.5 Ocenění Společnosti na bázi účetní hodnoty (Vlastní kapitál)

Na základě účetních výkazů Společnosti eg 115 s.r.o konkrétně rozvahy a výkazu zisku a ztráty sestavených k 31. 12. 2024, které reflektují hospodářské výsledky a účetní hodnotu aktiv, pasiv a vlastního kapitálu, byla k tomuto datu určena hodnota vlastního kapitálu Společnosti ve výši 258 998 tis. CZK.

Uvedená hodnota představuje odhad založený na účetních hodnotách, které však primárně odrážejí historické hospodářské výsledky a evidenci aktiv a pasiv v účetnictví převážně v historických cenách.

Z tohoto důvodu hodnota vlastního kapitálu Společnosti eg 115 s.r.o k 30. 9. 2025 ve výši 258 998 tis. CZK nepředstavuje reprezentativní ani adekvátní odhad její tržní hodnoty. Vzhledem k tomu, že přeceněná hodnota aktiv a závazků Společnosti vykazuje reálnou hodnotu vlastního kapitálu než jaké je jeho účetní hodnota, je logické, že znalcem stanovená hodnota Společnosti k 30. 9. 2025 ve výši 346 800 tis. CZK odpovídá tržní úrovni vlastního kapitálu.

3 Závěr

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že tržní hodnota jmění Společnosti eg 115 s.r.o, IČ a tedy i 100% podílu v ní odpovídá hodnotě:

346 800 000 CZK

Slovy: Tři sta čtyřicet šest milionů osm set tisíc CZK

4 Nedílné součásti PŘÍLOHY č. 5

Popis přílohy	Počet listů:
Nedílná součást přílohy 1 Přecenění nemovitého majetku	39
Celkem stran příloh:	39

Nedílná součást je zobrazena níže.

Nedílná součást přílohy č. 5

Ocenění nemovitého majetku společnosti

eg 115 s.r.o.

Celkový počet stran přílohy:

<i>Předmět</i>	<i>Počet stran</i>
<i>Ocenění nemovitého majetku</i>	39

1 NÁLEZ

1.1 Předmět ocenění

Úkolem Zpracovatele je k datu 30.09.2025 stanovit tržní hodnotu (obvyklou cenu) níže uvedených nemovitých věcí, které jsou ve vlastnictví společnosti eg 115 s.r.o.:

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 7808

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo		
	eg 115 s.r.o., Tuřanka 1554/115b, Slatina, 62700 Brno	17904358	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2518	941	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1222, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2518				
2538	9188	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1581, víceúčel				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2538				
2546	926	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1583, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2546				

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Dle sdělení Zadavatele se stav oceňovaných nemovitostí od data ocenění k datu místního šetření nezměnil.

Zadavatel dále doložil Rozhodnutí ze dne 15.05.2012 – stavební povolení pro stavbu „Brno Slatina, Tuřanka 115, soubor staveb areálu“. Stavba sestává ze změny staveb (budova D – administrativně provozní zázemí areálu, stávající budova bude asanována; budova E – přestavba na gastronomické, volnočasové, maloobchodní provozy a služby), novostaveb (budova H, K, L, O, P, R, S – průmyslová budova s pronajímatelnými plochami; trafostanice TS 1; objekt TS 3 – objekt technické infrastruktury bez trvalé obsluhy; technologický objekt SHZ – objekt technické infrastruktury bez trvalé obsluhy; budovy TZ – technické zázemí areálu) a dělicích a opěrných stěn. Součástí budoucího areálu na adrese Tuřanka 115 v Brně – Slatině budou i stávající budovy A, B a N. Budovy jsou navrženy v půdorysném tvaru písmene „H“, z toho budou tři budovy pětipodlažní a čtyři budovy desetipodlažní. Technologické zázemí areálu je navrženo v budově energobloku v jihozápadní části areálu, v samostatné budově strojovny SHZ, v budově odpadového hospodářství TZ a v trafostanicích TS2 a TS3. Součástí stavby budou také inženýrské sítě a komunikace. **Jedná se o 13 let staré stavební povolení, kdy v mezidobí došlo k významné změně trhu, a to jak stavebním a energetickým, tak i nájemním. Je tak velmi pravděpodobné, že k realizaci dle povolení nedojde a bude ji nutné v budoucnu případně přepracovat. K této skutečnosti dále v posudku přihlížíme.**

Dále dle sdělení Zadavatele jsou vnitroareálové komunikace veřejně přístupnou účelovou komunikací.

1.3 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 08.12.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.4 Předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených v tomto ocenění se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo část tohoto ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
5. Toto ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
6. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu tohoto ocenění.
7. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto ocenění jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v ocenění uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele tohoto ocenění.
8. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
9. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
10. Toto ocenění je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto ocenění pro účely v něm uvedené.

11. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
12. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodů ochrany osobních údajů přiloženy k tomuto ocenění a jsou uloženy v archivu zpracovatele.
13. Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny (tržní hodnoty). Interval obvyklé ceny (tržní hodnoty) obecně považujeme v rozmezí $\pm 10 \%$ od odhadované střední hodnoty.

1.5 Výčet podkladů

- Informace z katastru nemovitostí.
- Informace o předmětu ocenění od Zadavatele.
- Informace a fotodokumentace z místního šetření.
- Územní plán předmětných obcí.
- Údaje z webových stránek www.mapy.cz, www.dppcr.cz, www.sreality.cz
- Znalecký posudek č. 1319-38/2019 ze dne 27.5.2019, vypracovala Ing. Bc. Martina Doleželová.
- Znalecký posudek o ceně nemovitosti číslo 3401/2013 ze dne 3.12.2013, vypracoval Ing. Ivo Novák.
- Znalecký posudek o ceně nemovitosti číslo 3401-1/2013 ze dne 3.12.2013, vypracoval Ing. Ivo Novák.
- Znalecký posudek o ceně nemovitosti číslo 3401-6/2013 ze dne 9.1.2014, vypracoval Ing. Ivo Novák.
- Znalecký posudek o ceně nemovitosti číslo 3401-7/2013 ze dne 9.1.2014, vypracoval Ing. Ivo Novák.
- Znalecký posudek ze dne 20.01.2023, vypracovala Ing. Dana Siblíková.
- Výkazy společnosti k 30.09.2025.
- Přiznání k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku 2024
- Přehled nájemného k 30.09.2025.
- Rozpočet pojistného k 30.09.2025.
- Situace areálu a plán areálu s vyznačením nepronajatých ploch.
- Částečná projektová dokumentace objektu A (půdorysy, řezy, pohledy, technické zprávy).
- Částečná projektová dokumentace objektu D (půdorysy, řez).
- Částečná projektová dokumentace objektu E (půdorysy, řez).
- Částečná projektová dokumentace objektu N (půdorysy, řezy, pohledy, skladby, souhrnná technická zpráva, technická zpráva).
- Rozhodnutí ze dne 15.05.2012 – stavební povolení pro stavbu „Brno Slatina, Tuřanka 115, soubor staveb areálu“.

- Vlastní databáze a archiv Znalce.
- Znalecký posudek č. 088970/2024 ze dne 13.11.2024, vypracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o.
- Cenová soustava RTS DATA.
- Výroční zprávy společnosti Cushman & Wakefield, Deloitte, Savills.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009.
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky.

1.6 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Dále jsme provedli analýzu tržního nájemného a na jejím základě stanovili výnosovou hodnotu oceňovaných nemovitostí. V rámci výnosové metody byla stanovena také reprodukční cena předmětných staveb na základě Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností RTS, a.s.

1.7 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr a převzetí výměr ze Znaleckého posudku č. 088970/2024 ze dne 13.11.2024, vypracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o.
- Výpočet výnosové hodnoty oceňovaných nemovitostí, vč. analýzy trhu nabídkového nájemného a výpočtu reprodukční ceny staveb.

1.8 Popis lokality

1.8.1 Místopis

Statutární město Brno je druhým největším městem České republiky a krajským městem Jihomoravského kraje. Brno je také obcí s rozšířenou působností. Město tvoří samostatný okres Brno-město. Leží na soutoku rek Svratky a Svitavy, jeho katastrální plocha je 23 018 ha a žije zde přibližně 403 000 obyvatel. Brno je významným administrativním střediskem a také centrem soudní moci. Sídlí zde Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší státní zastupitelství a Nejvyšší správní soud a další významné instituce, např. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, Veřejný ochránce práv atd. K nejvýznamnějším dominantám města patří hrad a pevnost Špilberk, katedrála svatého Petra a Pavla, hrad Veveří nebo Brněnská přehrada.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v městské části Slatina, která se nachází na východním okraji statutárního města Brna. Je tvořena městskou čtvrtí Slatina, původně samostatnou obcí,

kteřá byla k Brnu připojena v roce 1919. Její katastrální území má rozlohu 5,83 km². Samosprávná městská část vznikla 24. listopadu 1990. Žije zde přibližně 11 000 obyvatel.

1.8.1.1 Doprava

Brno je důležitým dopravním uzlem jak pro autobusovou, tak železniční dopravu. Celé Brno je obsluhováno městskou hromadnou dopravou, kterou zajišťuje DPMB, a také linkami příměstské dopravy v rámci Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje.

Z pohledu železniční dopravy má Brno taktéž velký význam, vede tu hlavní trať Praha – Česká Třebová – Brno – Břeclav (- Vídeň/Bratislava) (č. 260, 250). Další trati jsou z Brna na Přerov a dále do Ostravy (č. 300, 271), či na Jihlavu (č. 240). Vede tu také mnoho významných silničních tahů republikového významu. Brnem prochází dálnice D1 (Praha – Brno – Ostrava), která je nejvytíženějším silničním tahem v republice. Začíná tu také dálnice D2 z Brna do Bratislavy.

V Brně se také nachází dvě letiště, a to mezinárodní letiště Tuřany a vnitrostátní letiště Medlánky.

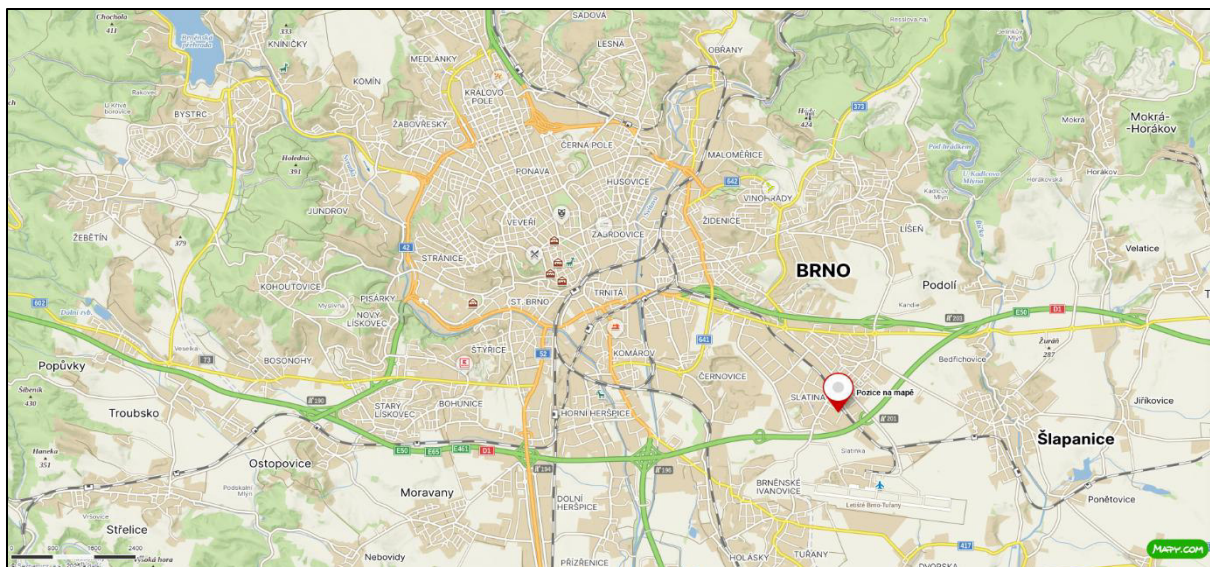
1.8.1.1 Občanská a technická vybavenost

Brno je městem s komplexní občanskou vybaveností. Nachází se zde veškerá zdravotnická zařízení (nemocnice, samostatné ordinace lékařů, ambulantní zařízení, lékárny atd.), sportovní zařízení (koupaliště, bazény, stadiony), všechny stupně škol (mateřské, základní, vyšší odborné, vysoké, základní umělecké), provozovny, obchody a obchodní a nákupní centra.

Z technické vybavenosti města jsou dostupné všechny inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.

1.8.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází na jižním okraji městské části Slatina Statutárního města Brna, a to v průmyslové zóně při dálnici D1.



Obrázek č. 2 – Situace

1.8.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitě věci jsou napojeny na vnitroareálovou elektrická síť, vodovod, kanalizaci i plynovod.

K datu ocenění není výše uvedená skutečnost právně ošetřena, např. zřízením věcného břemene vedení ve prospěch oceňovaných nemovitostí přes vnitroareálové pozemky ve vlastnictví společnosti AREAL SLATINA, a.s. **Jedná se však o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit.**

1.8.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný pouze přes vnitroareálové pozemky, které jsou ve vlastnictví společnosti AREAL SLATINA, a.s., a které dále navazují na veřejnou komunikaci na ulici Tuřanka. Komunikace jsou zpevněné s asfaltovým či dlážděným povrchem.

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem přes vnitroareálové pozemky ve vlastnictví společnosti AREAL SLATINA, a.s. není právně ošetřen, např. zřízením věcného břemene chůze a jízdy. Dle sdělení Zadavatele jsou však vnitroareálové komunikace veřejně přístupnou účelovou komunikací.

U výše uvedených skutečností se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
2339/1	Ostatní plocha – jiná plocha	AREAL SLATINA, a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno
2338/1	Ostatní plocha – zeleň	AREAL SLATINA, a.s., Tuřanka 1222/115, Slatina, 62700 Brno
2326/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Česká republika
2312/73	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno
2312/70	Ostatní plocha – silnice	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

1.8.5 Dopravní dostupnost

Před areálem se nachází autobusová zastávka, přičemž v docházkové vzdálenosti do 20 minut pěšky se nachází i vlaková stanice a trolejbusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 20 minut autem se nachází dálnice D1, dálnice D2, dálnice D46, silnice I/52, městský okruh, silnice I/43, silnice I/54 a silnice I/50.

1.9 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 2518, jehož součástí je stavba č.p. 1222 – stavba pro administrativu, parc. č. 2538, jehož součástí je stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, a parc. č. 2546, jehož součástí je stavba č.p. 1583 – stavba pro výrobu a skladování, vše LV č. 7808, k.ú. Slatina, obec Brno. Oceňované nemovitosti se nachází na jižním okraji městské části Slatina Statutárního města Brna, a to v průmyslové zóně při dálnici D1.



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgl-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Stavba č.p. 1222 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2518 – objekt A:

Jedná se o samostatně stojící objekt, v rámci areálu označen písmenem A, který má obdélníkový půdorys, čtyři nadzemní podlaží a je částečně podsklepen. K datu ocenění objekt zahrnuje vrátnici, recepci, kancelářské prostory, bufet s jídelnou, fitness se saunami, sklady, chodby, schodiště, bývalý kryt CO, technické a sociální zázemí (WC, umyvadla, pisoáry, sprchy, kuchyňky, šatny).

Jedná se o železobetonový monolitický skelet s vyzdívkou a plochou střechou s živičnou krytinou. Základy jsou železobetonové. Stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří omítky s probarvenou vrstvou, zateplený štít. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Schodiště je železobetonové monolitické s běžným povrchem. Dveře jsou hliníkové a dřevěné v ocelových zárubních. Okna jsou plastová, v prvním nadzemním podlaží opatřena mřížemi. Povrchy podlah tvoří teraco, cementový potěr, PVC, textilní krytina a dlažba. Vytápění je řešeno jako ústřední prostřednictvím plynového kotle. Ohřev vody je zajištěn prostřednictvím elektrických bojlerů a průtokových ohříváčů. Bleskosvod je instalován. Objekt disponuje klimatizací, kamerovým systémem a požárními hydranty. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci, vodovod a plynovod.

Dle doloženého Znaleckého posudku číslo 3401/2013 ze dne 3.12.2013: „stavba dokončena v r. 1963, změna stavby v r. 2000, celková rekonstrukce“. Stavba je v dobrém a udržovaném stavu.

Stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, na pozemku parc. č. 2538 – objekt D+E:

Jedná se o samostatně stojící objekt, v rámci areálu označen písmenem D a E, který má půdorys ve tvaru písmene „L“. Část objektu s označením D má tři nadzemní podlaží a je částečně podsklepena. Tato část objektu zahrnuje k datu ocenění kancelářské prostory, sklady, chodby, schodiště, technické a sociální zázemí (WC, umyvadla, pisoáry, sprchy, kuchyňky). Část objektu s označením E má jedno nadzemní podlaží s vnitřní vestavěnou dvoupodlažní částí. Tato část objektu zahrnuje k datu ocenění skladové prostory.

U části objektu D se jedná o zděnou budovu s plochou střechou s živičnou krytinou. Základy jsou železobetonové. Stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří omítky s probarvenou vrstvou a zateplením. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Schodiště je železobetonové monolitické s běžným povrchem. Dveře jsou plastové a dřevěné v ocelových zárubních. Okna jsou plastová a hliníková, přičemž sklepní okna jsou opatřena mřížemi. Povrchy podlah tvoří teraco, PVC a dlažba. Vytápění, i ohřev vody, je řešeno jako etážové prostřednictvím plynových kotlů. Bleskosvod je instalován. Objekt disponuje EZS, klimatizací a kamerovým systémem. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci, vodovod a plynovod.

U části objektu E se jedná o kovovou halu s železobetonovými opěrnými stěnami a se sedlovou střechou. Základy tvoří piloty, základové pasy a patky. Obvodový plášť je z východní a západní strany proveden jako skládaný se zateplením s plechovou povrchovou úpravou. Na jižní straně haly je vyzděna požární stěna. Nosná konstrukce střechy je tvořena pomocí ocelových Z profilů, na kterých je namontován stejný zateplený plášť jako ve stěnách, s tím rozdílem, že podhledová povrchová úprava je tvořena kaširovanou folií. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu povrchů tvoří omítky a nátěry. Schodiště je kovové. Dveře jsou kovové a dřevěné. Vrata jsou elektrická sekční. Okna jsou plastová. Povrchy podlah tvoří drátkobeton. Vytápění, je řešeno jako lokální plynové. Bleskosvod je instalován. Objekt disponuje EPS, EZS, rozvoden zemního plynu a rampou. V hale je provedeno výbojkové osvětlení s možností přesunu jednotlivých svítidel. V hlavní manipulační části haly je provedeno přisvětlení. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci, vodovod a plynovod.

Dle doloženého Znaleckého posudku číslo 3401-6/2013 ze dne 9.1.2014: část objektu D – „stavba dokončena v r. 1962, změna stavby v r. 2002, celková rekonstrukce“ a dle doloženého Znaleckého posudku číslo 3401-7/2023 ze dne 9.1.2014: část objektu E – „stavba dokončena v r. 2001“. Stavba je v dobrém a udržovaném stavu.

Stavba č.p. 1583 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2546 – objekt N:

Jedná se o samostatně stojící objekt, v rámci areálu označen písmenem N, který má půdorys ve tvaru písmene „L“, jedno podzemní a pět nadzemních podlaží. K datu ocenění objekt zahrnuje kancelářské prostory, sklady, chodby, schodiště, výtahy, technické a sociální zázemí (WC, umyvadla, pisoáry, sprchy, kuchyňky, šatny).

Jedná se o železobetonový monolitický skelet s vyzdívkou, sendvičovými panely a plochou střechou s živičnou krytinou. Základy jsou železobetonové. Stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou z titan-zinkového plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří omítky s probarvenou vrstvou a zateplením. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Schodiště je železobetonové monolitické s běžným povrchem. Venkovní ocelové schodiště se nachází u východní stěny objektu. Dveře jsou hliníkové či dřevěné v ocelových zárubních. Okna jsou plastová. Povrchy podlah tvoří betonová mazanina, PVC a dlažba. Vytápění, i ohřev vody,

je řešeno jako ústřední prostřednictvím plynových kotlů či je ohřev vody zajištěn elektrickými bojler. Bleskosvod je instalován. Objekt disponuje dvěma osobními výtahy, vzduchotechnikou, EZS a kamerovým systémem. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci, vodovod a plynovod.

Dle doloženého Znaleckého posudku číslo 3401-1/2013 ze dne 3.12.2013: „stavba dokončena v r. 1968, změna stavby v r. 2009, celková rekonstrukce“. Stavba je v dobrém a udržovaném stavu.

Plochy objektů:

Tabulka č. 2 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – jednotlivé stavby

Stavba č.p. 1222 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2518 – objekt A	
Zastavěná plocha	941 m ²
Podlahová plocha	3 345 m ²
Obestavěný prostor	13 252 m ³
Stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, na pozemku parc. č. 2538 – objekt D+E	
Zastavěná plocha	8 921 m ²
Podlahová plocha	10 542 m ²
Obestavěný prostor	97 478 m ³
Stavba č.p. 1583 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2546 – objekt N	
Zastavěná plocha	926 m ²
Podlahová plocha	4 299 m ²
Obestavěný prostor	17 812 m ³

1.9.1 Pozemky

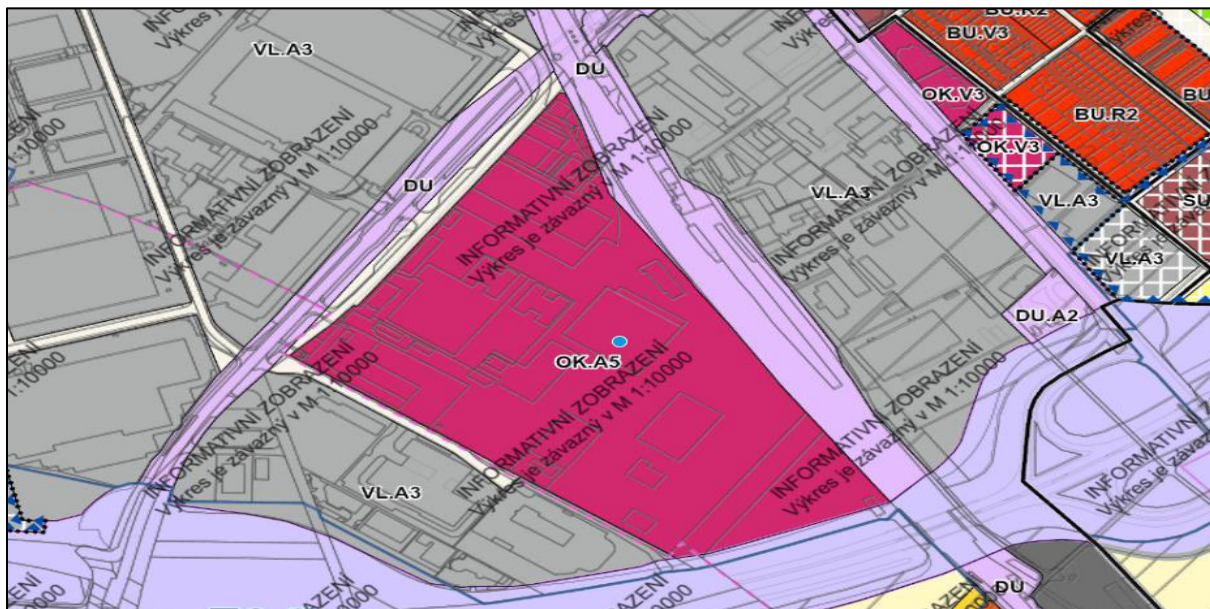
Pozemek parc. č. 2538 o výměře 9 188 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku. Dále se na pozemku nachází zastřešená rampa. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Pozemek je ve tvaru písmene „L“ a rovinatý.

Pozemek parc. č. 2518 o výměře 941 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Tento pozemek je zcela zastavěn stavbou č.p. 1222 – stavba pro administrativu, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Pozemek je obdélníkového tvaru a rovinatý.

Pozemek parc. č. 2546 o výměře 926 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Tento pozemek je zcela zastavěn stavbou č.p. 1583, která je součástí pozemku a která je v katastru nemovitostí vedena jako stavba pro výrobu a skladování. K datu ocenění se však jedná o administrativní objekt. Skutečný stav tedy není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Pozemek je ve tvaru písmene „L“ a rovinatý.

1.9.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaná nemovitost ve stabilizované ploše OK.A5 = občanské vybavení komerční (areálová struktura zástavby, výšková úroveň zástavby 12-28 m).



Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu (<https://gis.brno.cz/-/novy-upmb/mapa?#p=ls&z=13.666666666666668&x=-598164.6716353521&y=-1161128.608372992>)

Hlavní využití:

je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro: velkoobchod a maloobchod do 5 000 m² prodejní plochy na objekt; ubytování; stravování; nerušící výrobu a služby; vědu a výzkum; administrativu; výstavnictví; další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy občanského vybavení veřejného OV.

Přípustné využití:

je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.

Podmíněně přípustné využití:

je využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m² prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu, přičemž patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží; jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

Nepřípustné využití:

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

1.10 Výměry a plochy

Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Stavba č.p. 1222 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2518 – objekt A	
Zastavěná plocha	941 m ²
Podlahová plocha	3 345 m ²
Obestavěný prostor	13 252 m ³
Pozemky	941 m ²
Stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, na pozemku parc. č. 2538 – objekt D+E	
Zastavěná plocha	8 921 m ²
Podlahová plocha	10 542 m ²
Obestavěný prostor	97 478 m ³
Pozemky	9 188 m ²
Stavba č.p. 1583 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2546 – objekt N	
Zastavěná plocha	926 m ²
Podlahová plocha	4 299 m ²
Obestavěný prostor	17 812 m ³
Pozemky	926 m ²

1.11 Nájemní a pachtovní práva

1.11.1 Nájemní práva

Oceňované nemovitosti jsou k datu ocenění dle doloženého přehledu nájemních smluv pronajaty. Většina nájemců je v nájmu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou jeden až dvanáct měsíců.

Přehled nájemců a ročního nájemného je uveden v následující tabulce. Na základě analýzy trhu bylo zjištěno, že se nájemné průměrně pohybuje v obvyklé výši, jsou zde však velké cenové rozmezí (především u kancelářských a skladových prostor).

Tabulka č. 4 – Přehled nájemců a ročního nájemného

Nájemce	Ozn.	Kanceláře (m ²)	Sklady (m ²)	Výroba (m ²)	Plochy (m ²)	Roční nájemné bez DPH (Kč)
T-Mobile Infra CZ s.r.o.	N	střecha		20		90 000
DOSTA CZ s.r.o.	A	15,00				43 610
KADLEC-BAU s.r.o.	A	93,00				310 896
TUNGALOY CZECH s.r.o.	N	188,00	15			719 088
ROUČKA-SLATINA a.s.	A	30,00				60 000
Consilia Brno s.r.o.	A	381,00	81			1 167 072
Herrmann	N	174,00				643 920
thyssenkrupp Materials Poland S.A., odštěpný závod	N	188,00				665 520
Vantage Towers s.r.o.	N				26	121 688
Mikulášek	N	14,00				16 132

Nájemce	Ozn.	Kanceláře (m ²)	Sklady (m ²)	Výroba (m ²)	Plochy (m ²)	Roční nájemné bez DPH (Kč)
STABIL PBS s.r.o.	A	15,00				51 681
HASTA-IMPEX,s.r.o.	A	154,00				361 260
Janíčkovi stravování s.r.o.	A	180,00				479 710
Eurofins Food & Feed Testing Czech Republic s.r.o.	N	164,00				596 364
Generální dodávky staveb s.r.o.	A	60,00				208 851
CentralWork s.r.o.	A	60,00				153 150
Messer Technogas s.r.o.	A	60,00				206 832
LABOSERV s.r.o.	D	372,00				1 181 506
LLENTAB, spol. s r.o.	A	81,00				143 208
P E M S, s.r.o.	A	15,00				51 619
LABOSERV s.r.o.	D		30			39 224
VAN LEEUWEN PIPE AND TUBE s.r.o.	D		22			21 096
Digital Alchemy s.r.o.	D		14			5 018
SCHENKER s.r.o.	D	196,00	14			622 037
QUO - SB s.r.o.	N	142,00				424 993
CETIN a.s.	N střecha					135 193
PS fitness s.r.o.	A	511,00				1 373 181
Hello IT a.s.	A	15,00				8 348
GERLACH spol. s r.o.	N	146,00				549 845
OMEGA PHARMA a.s.	N		40			52 571
AutoCorp, a.s.	N	86,00	38			412 818
Allegro Retail a.s.	D,E		4 025	15		6 417 408
BUBELA Power Electronics, s.r.o.	A	60,00				193 869
Allegro Retail a.s.	N	40,00				139 267
Zdeněk Honzák	N		5			3 600
Jovimer CZ spol. s r.o.	N	260,00				854 628
ALUPROF SYSTEM CZECH s.r.o.	N	35,00				118 471
WOODYGLASS s.r.o.	N		10			21 812
B&H Stav s.r.o.	A	126,00				368 595
Dáma Účto s.r.o.	D	58,00				181 825
CB GRID s.r.o.	A	30,00				96 880
RUKOMONT s.r.o.	N	65,00	22			268 019
CO2OLTEC Commercial Refrigeration Distribution Czech Republic s.r.o.	N	42,00				135 301
Synett s.r.o.	N	353,00	28			1 240 344
Personální služba s.r.o.	A	30,00				87 589
Stonefield, s.r.o.	N	46,00	10			167 921
G4S Secure Solutions (CZ) a.s.	N	213,00				648 830
Ing. Dušan Olejář	N	24,00				78 054
Jiří Skoták	A	15,00				46 757
Diecézní charita Brno	A	30,00				80 882
Generální dodávky staveb s.r.o.	A	15,00				27 858
Bretricon s.r.o.	A	45,00				138 092
P.A.J.P. spol. s r.o.	D	149,00				412 806
IF System Helios, s.r.o.	N	64,00				204 812
Euro Greg Hamm, s.r.o.	D	70,00				206 232

Nájemce	Ozn.	Kanceláře (m ²)	Sklady (m ²)	Výroba (m ²)	Plochy (m ²)	Roční nájemné bez DPH (Kč)
NIDES s.r.o.	N	42,00				135 362
Aricoma Systems a.s.	N	89,00				286 832
Pluxee Česká republika a.s.	N	34,00				105 986
B4B INKASSO s.r.o.	A	15,00				46 108
Bohemia - SysTech group, s.r.o.	N	44,00				131 604
Hroší stavby Morava a.s.	D	92,00			7,5	268 080
Miloš Mikulášek	D		15			17 332
Panorama I.L.A., s.r.o.	A	15,00				49 901
COMPLETE CZ, spol.s.r.o.	D	36,00				101 935
CB GRID s.r.o.	A	30,00				96 574
iGlass.cz Distribution s.r.o.	N	119,00				373 565
OHLA ŽS, a.s.	N		7			18 801
P E M S, s.r.o.	A	15,00				48 240
LEMKEN CZECH s.r.o.	A	45,00				138 226
Skypartners by Energylink s.r.o.	N	67,00				204 200
Mgr. Lenka Musilová	N	73,00				222 486
Tomáš Forst	D	18,00				52 656
DSV Air & Sea s.r.o.	D	54,00				154 665
HELISTERION s.r.o.	D	16,00				46 800
KONVALINKA s.r.o.	D	56,00				156 960
JK EDIT, s.r.o.	N	72,00				219 439
Okna v Cajku s.r.o.	A	30,00				87 761
FORESTER ONE, s.r.o.	D		70			54 505
JM DUEM s.r.o.	A	15,00				43 880
Consilia Brno s.r.o.	A		10			18 360
HELICAR a.s.	D,E	57,00	1 732	31		2 912 814
Maskot System s.r.o.	D,E		2 300	17		3 761 964
Englmayer CZ s.r.o.	D	59,00				172 596
EDYMAX Job Brno s.r.o.	A	15,00				43 880
Metrostav a.s.	A	15,00				43 880
LION Multimodal Logistics s.r.o.	A	60,00				150 968
CREDIT Financial s.r.o.	N	41,00				133 967
VSV Tech s.r.o.	D	43,00				120 527
Wave Logistic s.r.o.	N	62,00				188 964
Easytrip CZ s.r.o.	N	29,00				88 385
Weber CZ s.r.o.	N	164,00				529 392
AREAL SLATINA, a.s.	reklama A				6,25	58 800
Trefoil Reality, s.r.o.	D	95,00	3			235 200
AD Kyselka, s.r.o.	D	35,00				100 380
VeSvém s.r.o.	A	45,00				129 060
ALIS Tech s.r.o.	A	15,00				43 200
FulTech s.r.o.	A	15,00				43 020
MUDr. Radek Němeček	A	60,00				186 480
SPRINT Group s.r.o.	A	15,00				43 020
Medicum s.r.o.	A	30,00				86 040
SCHMACHTL CZ, spol. s r.o.	A	22,00				63 096
Eurotranspharma Česká republika s.r.o.	N	85,00				255 000

Nájemce	Ozn.	Kanceláře (m ²)	Sklady (m ²)	Výroba (m ²)	Plochy (m ²)	Roční nájemné bez DPH (Kč)
PRO KONSTRUKCE s.r.o.	N	42,00				130 536
SWIETELSKY stavební s.r.o.	D	58,00			5	177 744
Švéda s.r.o.	A	30,00				86 040
Consilia Brno s.r.o.	A	67,00	3			168 000
Tergeo s.r.o.	A	15,00				43 020
DELIKOMAT s.r.o.	automaty EG					54 000
DAV recruitment agency s.r.o.	D	18,00				30 000
Celkem						36 216 514

Celkový roční nájem jednotlivých staveb je uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 5 – Přehled celkového ročního nájmu jednotlivých staveb

Budova	Celkový roční nájem bez DPH
Budova A	7 388 294,00 Kč
Budova D+E	17 472 910,00 Kč
Budova N	11 355 310,00 Kč
Celkem	36 216 514,00 Kč

1.11.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

1.12 Rizika

1.12.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Součástí pozemku parc. č. 2546 je stavba č.p. 1583, která je v katastru nemovitostí vedena jako stavba pro výrobu a skladování. K datu ocenění se však jedná o administrativní objekt. Skutečný stav tedy není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Nemovitě věci jsou napojeny na vnitroareálovou elektrickou síť, vodovod, kanalizaci i plynovod. K datu ocenění není výše uvedená skutečnost právně ošetřena, např. zřízením věcného břemene vedení ve prospěch oceňovaných nemovitostí přes vnitroareálové pozemky ve vlastnictví společnosti AREAL SLATINA, a.s.

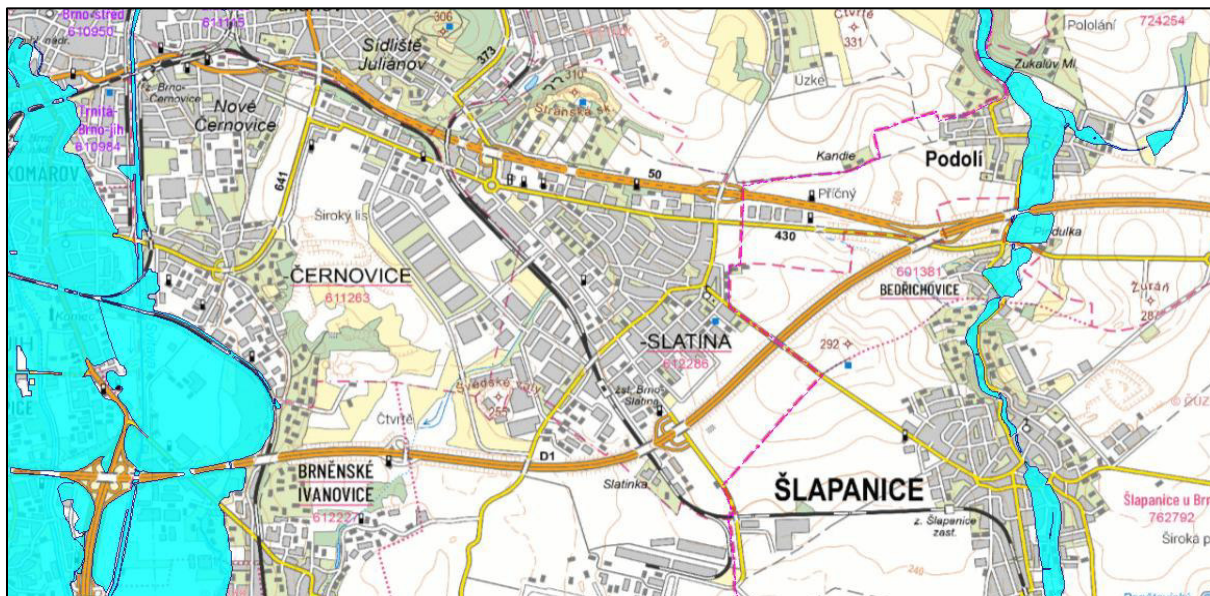
Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem přes vnitroareálové pozemky ve vlastnictví společnosti AREAL SLATINA, a.s. není právně ošetřen, např. zřízením věcného břemene chůze a jízdy. Dle sdělení Zadavatele jsou však vnitroareálové komunikace veřejně přístupnou účelovou komunikací.

U výše uvedených skutečností se jedná o právní otázky, které nepřísluší Zpracovateli řešit.

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

1.12.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

1.12.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 7808, k.ú. Slatina (viz nedílné součásti přílohy), je ve prospěch pozemku parc. č. 2518 zřízeno Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 6.5.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 12.5.1999 - právo vedení, vybudování a udržování plynového potrubí. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 2339/35.



Obrázek č. 6 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

1.12.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 7808, k.ú. Slatina (viz nedílné součásti přílohy), vázne na pozemku parc. č. 2518, parc. č. 2538 a parc. č. 2546 Zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Oberbank AG, id. č. FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, IČO: 26080222. Dále dle LV č. 7808, k.ú. Slatina, vázne na výše uvedených pozemcích Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva.

2 POSUDEK

2.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

2.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

2.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

2.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

2.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví **metoda výnosová**. Tato metoda byla zvolena především z důvodu, že předmětem ocenění jsou **komerční nemovitosti**, které jsou **drženy pro pronájem**, a tak vlastníka těchto nemovitostí zajímá především jejich ekonomický potenciál.

2.1.2.1 Popis metody výnosové

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. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě průzkumem trhu. Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace.

Příjmy z nájemného (hrubý výnos)

Příjmy z nájemného tvoří hrubý výnos z objektu. Tržní nájemné za posuzované prostory je stanoveno na základě průzkumu trhu.

Obsazenost

Zejména u větších objektů je třeba uvažovat, že nebudou celé trvale pronajaty. Důvodem bude střídání nájemců, nutné mezidobí pro úpravy mezi jedním a druhým nájemcem, nasycený trh v určitém druhu pronajímaných prostor v dané obci, v daném místě apod. Pak je na místě výslednou sumu předpokládaného přijatého nájemného přiměřeně (například určitým procentem) snížit.

Výdaje na dosažení příjmů z nájemného

Dále uvedené výdaje je třeba přiměřeně uvažovat i v případech, kdy je vlastník v době oceňování neplatí, pokud by je mohl platit eventuálně další vlastník.

Pro simulaci některých výdajů se vychází z reprodukční hodnoty stavby. Reprodukční hodnota stavby je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Reprodukční hodnota stavby je stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností RTS a.s.

Časová cena (také Věcná hodnota): „reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.“ (Komentář k určování obvyklé ceny (*ocenění majetku a služeb*, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)

Daň z nemovitých věcí

Výše daně z nemovitých věcí se určí zpravidla z daňového přiznání, popř. se použije orientační výpočet dle platných sazeb. V našem případě se vychází z účetní evidence dodané Zadavatelem posudku, u dosud nekolaudovaných staveb pak orientačním propočtem podle daňových zákonů.

Pojištění stavby

Pojistné je odůvodněným výdajem na dosažení příjmů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovité věci za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám. Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Je však třeba zvážit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby eventuálně nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby.

Opravy a údržba

Jedná se o roční výdaje na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO apod.). Zpravidla používáme výdaje průměrné z doložených nákladů za více let. Za situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, je údržba zanedbaná (stavba se „vybydluje“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné. Pro jejich odhad je třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu a údržbě na objektu.

Správa nemovitosti

Náklady na správu nemovitých věcí jsou rovněž výdajem, nutným pro dosažení příjmů. Je nutno starat se o nájemce, provádět pravidelné revize a kontroly a celkově zajišťovat bezproblémový chod nemovitosti.

Jiné náklady

Jedná se o další náklady spojené s dosažením příjmů z oceňované nemovitosti. Jedná se např. o místní poplatky, náklady na hlídací službu, osobní náklady, náklady na energie jsou-li zahrnuty a ostatní nespecifikované náklady.

Nájemné z pozemků

Náklady na pronájem pozemků, je-li stavba na pozemku jiného vlastníka.

2.2 Analýza dat – ocenění nemovitostí výnosovou metodou

Výnosové ocenění je založeno na převodu budoucích užiteků v podobě čistých výnosů z pronájmu nemovitosti na současnou hodnotu.

2.2.1 Stavba č.p. 1222 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2518 – objekt A

Jedná se o pozemek parc. č. 2518, jehož součástí je stavba č.p. 1222 – stavba pro administrativu, viz kapitola 1.9 této nedílné součásti přílohy č. 5.

2.2.1.1 Míra kapitalizace

Oceňované nemovitosti se nachází na jižním okraji městské části Slatina Statutárního města Brna, a to v průmyslové zóně (areál Slatina) při dálnici D1. Jedná se o administrativní budovu, která je v dobrém stavebně-technickém stavu.

Míra kapitalizace byla stanovena odborným odhadem s přihlédnutím ke zprávám o stavu českého investičního trhu společností Cushman & Wakefield, Deloitte a Savills (vydané pro 3. čtvrtletí 2025).

Vzhledem k informacím o stavu trhu, lokalitě, užití a stavebně-technickému stavu oceňované nemovitosti uvažujeme pro výpočet výnosové hodnoty s mírou kapitalizace 7,00 %.

2.2.1.2 Příjmy z nájemného

Oceňovaná nemovitost je k datu ocenění dle doloženého přehledu nájemních smluv pronajata, viz kapitola 1.11.1 této nedílné součásti přílohy č. 5.

Roční příjmy z nájemného pro výpočet výnosové metody tedy činí 7 388 294 Kč/rok.

2.2.1.3 Obsazenost

Pro potřeby výnosového ocenění uvažujeme s obsazeností **90,00 %**.

2.2.1.4 Výdaje na dosažení příjmů z nájemného

Tabulka č. 6 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Stavba č.p. 1222 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2518 – objekt A

Stavba č.p. 1222 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2518 – objekt A	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	13 252 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	801.6
	Budovy pro řízení, správu a administrativu
Jednotková cena skupiny	11 585 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová

Stavba č.p. 1222 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2518 – objekt A	
Jednotková cena stavby	12 130 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	12 130 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	13 252 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	160 750 030 Kč

Reprodukční cena stavby činí 160 750 030 Kč.

Daň z nemovitých věcí

Výše daně z nemovitých věcí je převzata v reálné hrazené výši z daňového přiznání.

Pojištění stavby

Výše hrazeného pojištění je převzata v reálné hrazené výši z poskytnutých podkladů.

Opravy a údržba

Náklady na opravu a údržbu jsou odhadnuty procentem z reprodukční ceny.

Správa nemovitosti

Náklady na správu jsou odhadnuty procentem z hrubých výnosů.

Jiné náklady

Jiné specifické náklady nejsou uvažovány.

Nájemné z pozemků

Vlastník stavby je stejný jako vlastník pozemku. Nájemné z pozemku není uvažováno.

2.2.1.5 Výnosové ocenění

Tabulka č. 7 – Výnosová metoda – Stavba č.p. 1222 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2518 – objekt A

Příjem z pronájmu	Kč/rok	7 388 294
Obsazenost	%	90,00 %
Hrubý výnos	Kč/rok	6 649 465
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena staveb (RC)	Kč	160 750 030
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (% z RC)	%	0,25 %
Správa nemovitostí (% z hrubého ročního výnosu)	%	2,00 %
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti	Kč	31 336
Pojištění	Kč	34 666
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	401 875
Správa nemovitostí	Kč	132 989

Celkem výdaje ročně	Kč	600 866
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	6 649 465
Výdaje ročně celkem	Kč	-600 866
Čisté roční nájemné	Kč	6 048 598
Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos z nemovitosti	Kč	6 048 598
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00 %
Výnosová hodnota	Kč	86 408 546
Odhadovaná výnosová hodnota	Kč	86 400 000

2.2.1.6 Výsledky analýzy dat – rekapitulace výnosového ocenění

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 86 400 000 Kč.

2.2.2 Stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, na pozemku parc. č. 2538 – objekt D+E

Jedná se o pozemek parc. č. 2538, jehož součástí je stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, viz kapitola 1.9 této nedílné součásti přílohy č. 5.

2.2.2.1 Míra kapitalizace

Oceňované nemovitosti se nachází na jižním okraji městské části Slatina Statutárního města Brna, a to v průmyslové zóně (areál Slatina) při dálnici D1. Jedná se o administrativní budovu a skladovou halu. Stavby jsou v dobrém stavebně-technickém stavu.

Míra kapitalizace byla stanovena odborným odhadem s přihlédnutím ke zprávám o stavu českého investičního trhu společností Cushman & Wakefield, Deloitte a Savills (vydané pro 3. čtvrtletí 2025).

Vzhledem k informacím o stavu trhu, lokalitě, užití a stavebně-technickému stavu oceňované nemovitosti uvažujeme pro výpočet výnosové hodnoty s mírou kapitalizace 7,00 %.

2.2.2.2 Příjmy z nájemného

Oceňovaná nemovitost je k datu ocenění dle doloženého přehledu nájemních smluv pronajata, viz kapitola 1.11.1 této nedílné součásti přílohy č. 5.

Roční příjmy z nájemného pro výpočet výnosové metody tedy činí 17 472 910 Kč/rok.

2.2.2.3 Obsazenost

Pro potřeby výnosového ocenění proto uvažujeme s obsazeností **90,00 %**.

2.2.2.4 Výdaje na dosažení příjmů z nájemného

Tabulka č. 8 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, na pozemku parc. č. 2538 – část objektu D

Stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, na pozemku parc. č. 2538 – část objektu D	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	10 282 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	801.6
	Budovy pro řízení, správu a administrativu
Jednotková cena skupiny	11 585 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena stavby	10 410 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	10 410 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	10 282 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	107 036 061 Kč

Tabulka č. 9 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, na pozemku parc. č. 2538 – část objektu E

Stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, na pozemku parc. č. 2538 – část objektu E	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	87 196 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	811.6
	Haly pro skladování a úpravu produktů (mimo zemědělské produkty)
Jednotková cena skupiny	5 920 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	průměr
Jednotková cena stavby	5 920 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	5 920 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	87 196 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	516 199 706 Kč

Celková reprodukční cena staveb činí 623 235 767 Kč.

Daň z nemovitých věcí

Výše daně z nemovitých věcí je převzata v reálné hrazené výši z daňového přiznání.

Pojištění stavby

Výše hrazeného pojištění je převzata v reálné hrazené výši z poskytnutých podkladů.

Opravy a údržba

Náklady na opravu a údržbu jsou odhadnuty procentem z reprodukční ceny.

Správa nemovitosti

Náklady na správu jsou odhadnuty procentem z hrubých výnosů.

Jiné náklady

Jiné specifické náklady nejsou uvažovány.

Nájemné z pozemků

Vlastník stavby je stejný jako vlastník pozemku. Nájemné z pozemku není uvažováno.

2.2.2.5 Výnosové ocenění

Tabulka č. 10 – Výnosová metoda – Stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, na pozemku parc. č. 2538 – objekt D+E

Příjem z pronájmu	Kč/rok	17 472 910
Obsazenost	%	90,00 %
Hrubý výnos	Kč/rok	15 725 619
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena staveb (RC)	Kč	623 235 767
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (% z RC)	%	0,25 %
Správa nemovitostí (% z hrubého ročního výnosu)	%	2,00 %
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti	Kč	251 414
Pojištění	Kč	101 687
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	1 558 089
Správa nemovitostí	Kč	314 512
Celkem výdaje ročně	Kč	2 225 703
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	15 725 619
Výdaje ročně celkem	Kč	-2 225 703
Čisté roční nájemné	Kč	13 499 916
Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos z nemovitosti	Kč	13 499 916
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00 %
Výnosová hodnota	Kč	192 855 946
Odhadovaná výnosová hodnota	Kč	192 900 000

2.2.2.6 Výsledky analýzy dat – rekapitulace výnosového ocenění

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 192 900 000 Kč.

2.2.3 Stavba č.p. 1583 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2546 – objekt N

Jedná se o pozemek parc. č. 2546, jehož součástí je stavba č.p. 1583 – stavba pro výrobu a skladování. K datu ocenění se však jedná o administrativní objekt, viz kapitola 1.9 této nedílné součásti přílohy č. 5.

2.2.3.1 Míra kapitalizace

Oceňované nemovitosti se nachází na jižním okraji městské části Slatina Statutárního města Brna, a to v průmyslové zóně (areál Slatina) při dálnici D1. Jedná se o administrativní budovu, která je v dobrém stavebně-technickém stavu.

Míra kapitalizace byla stanovena odborným odhadem s přihlédnutím ke zprávám o stavu českého investičního trhu společností Cushman & Wakefield, Deloitte a Savills (vydané pro 3. čtvrtletí 2025).

Vzhledem k informacím o stavu trhu, lokalitě, užití a stavebně-technickému stavu oceňované nemovitosti uvažujeme pro výpočet výnosové hodnoty s mírou kapitalizace 7,00 %.

2.2.3.2 Příjmy z nájemného

Oceňovaná nemovitost je k datu ocenění dle doloženého přehledu nájemních smluv pronajata, viz kapitola 1.11.1 této nedílné součásti přílohy č. 5.

Roční příjmy z nájemného pro výpočet výnosové metody tedy činí 11 355 310 Kč/rok.

2.2.3.3 Obsazenost

Pro potřeby výnosového ocenění uvažujeme s obsazeností **90,00 %**.

2.2.3.4 Výdaje na dosažení příjmů z nájemného

Tabulka č. 11 – Stanovení reprodukční ceny staveb – Stavba č.p. 1583 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2546 – objekt N

Stavba č.p. 1583 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2546 – objekt N	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	17 812 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	801.6
	Budovy pro řízení, správu a administrativu

Stavba č.p. 1583 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2546 – objekt N	
Jednotková cena skupiny	11 585 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
Jednotková cena stavby	12 130 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	12 130 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	17 812 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	216 054 498 Kč

Reprodukční cena stavby činí 216 054 498 Kč.

Daň z nemovitých věcí

Výše daně z nemovitých věcí je převzata v reálné hrazené výši z daňového přiznání.

Pojištění stavby

Výše hrazeného pojištění je převzata v reálné hrazené výši z poskytnutých podkladů.

Opravy a údržba

Náklady na opravu a údržbu jsou odhadnuty procentem z reprodukční ceny.

Správa nemovitosti

Náklady na správu jsou odhadnuty procentem z hrubých výnosů.

Jiné náklady

Jiné specifické náklady nejsou uvažovány.

Nájemné z pozemků

Vlastník stavby je stejný jako vlastník pozemku. Nájemné z pozemku není uvažováno.

2.2.3.5 Výnosové ocenění

Tabulka č. 12 – Výnosová metoda – Stavba č.p. 1583 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2546 – objekt N

Příjem z pronájmu	Kč/rok	11 355 310
Obsazenost	%	90,00 %
Hrubý výnos	Kč/rok	10 219 779
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena staveb (RC)	Kč	216 054 498
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (% z RC)	%	0,25 %
Správa nemovitostí (% z hrubého ročního výnosu)	%	2,00 %
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti	Kč	32 781

Pojištění	Kč	34 923
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	540 136
Správa nemovitostí	Kč	204 396
Celkem výdaje ročně	Kč	812 236
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	10 219 779
Výdaje ročně celkem	Kč	-812 236
Čisté roční nájemné	Kč	9 407 543
Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos z nemovitosti	Kč	9 407 543
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00 %
Výnosová hodnota	Kč	134 393 474
Odhadovaná výnosová hodnota	Kč	134 400 000

2.2.3.6 Výsledky analýzy dat – rekapitulace výnosového ocenění

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 134 400 000 Kč.

3 REKAPITULACE

Tabulka č. 13 – Rekapitulace

Nemovitost	Výsledek ocenění (Kč)
Stavba č.p. 1222 – stavba pro administrativu, na pozemku parc. č. 2518 – objekt A	86 400 000
Stavba č.p. 1581 – víceúčelová stavba, na pozemku parc. č. 2538 – objekt D+E	192 900 000
Stavba č.p. 1583 – stavba pro výrobu a skladování, na pozemku parc. č. 2546 – objekt N	134 400 000

Celková hodnota nemovitých věcí činí:

413 700 000 Kč

NEDÍLNÉ SOUČÁSTI PŘÍLOHY

Nedílná součást přílohy č. 5 – Výpis z KN	3 listy
Nedílná součást přílohy č. 5 – Náhled KN-mapy.	2 listy
Nedílná součást přílohy č. 5 – Náhled Ortofoto-mapy.....	2 listy
Nedílná součást přílohy č. 5 – Fotodokumentace	2 listy

Nedílná součást přílohy č. 5

Výpis z KN

Počet listů: 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 7808

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
eg 115 s.r.o., Tuřanka 1554/115b, Slatina, 62700 Brno	17904358	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2518

**941 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1222, adminis.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2518

2538

**9188 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1581, víceúčel

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2538

2546

**926 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: Slatina, č.p. 1583, výroba

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2546

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

**ze dne 6.5.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 12.5.1999 -
právo vedení, vybudování a udržování plynového potrubí**

Oprávnění pro

Parcela: 2518

Povinnost k

Parcela: 2339/35

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4244/1999.

POLVZ:351/1999

Z-2700351/1999-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

do výše 8.000.000,- EUR

Oprávnění pro

**Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-
4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG
pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5,
Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222**

Povinnost k

Parcela: 2518, Parcela: 2538, Parcela: 2546

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 2071183018 ze dne 14.03.2023.

**Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2023 10:39:58. Zápis proveden dne
12.04.2023.**

V-4655/2023-702

Pořadí k 15.03.2023 10:39

Strana - 289 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 7808

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez písemného souhlasu banky, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. 3. smlouvy

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 2518, Parcela: 2538, Parcela: 2546

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 2071183018 ze dne 14.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2023 10:39:58. Zápis proveden dne 12.04.2023.

V-4655/2023-702

Pořadí k 15.03.2023 10:39

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 10.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2023 10:46:58. Zápis proveden dne 07.03.2023.

V-2555/2023-702

Pro: eg 115 s.r.o., Tuřanka 1554/115b, Slatina, 62700 Brno

RČ/IČO: 17904358

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

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

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

Vyhotoveno: 26.11.2025 10:58:18

Podpis, razítko:

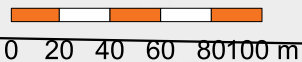
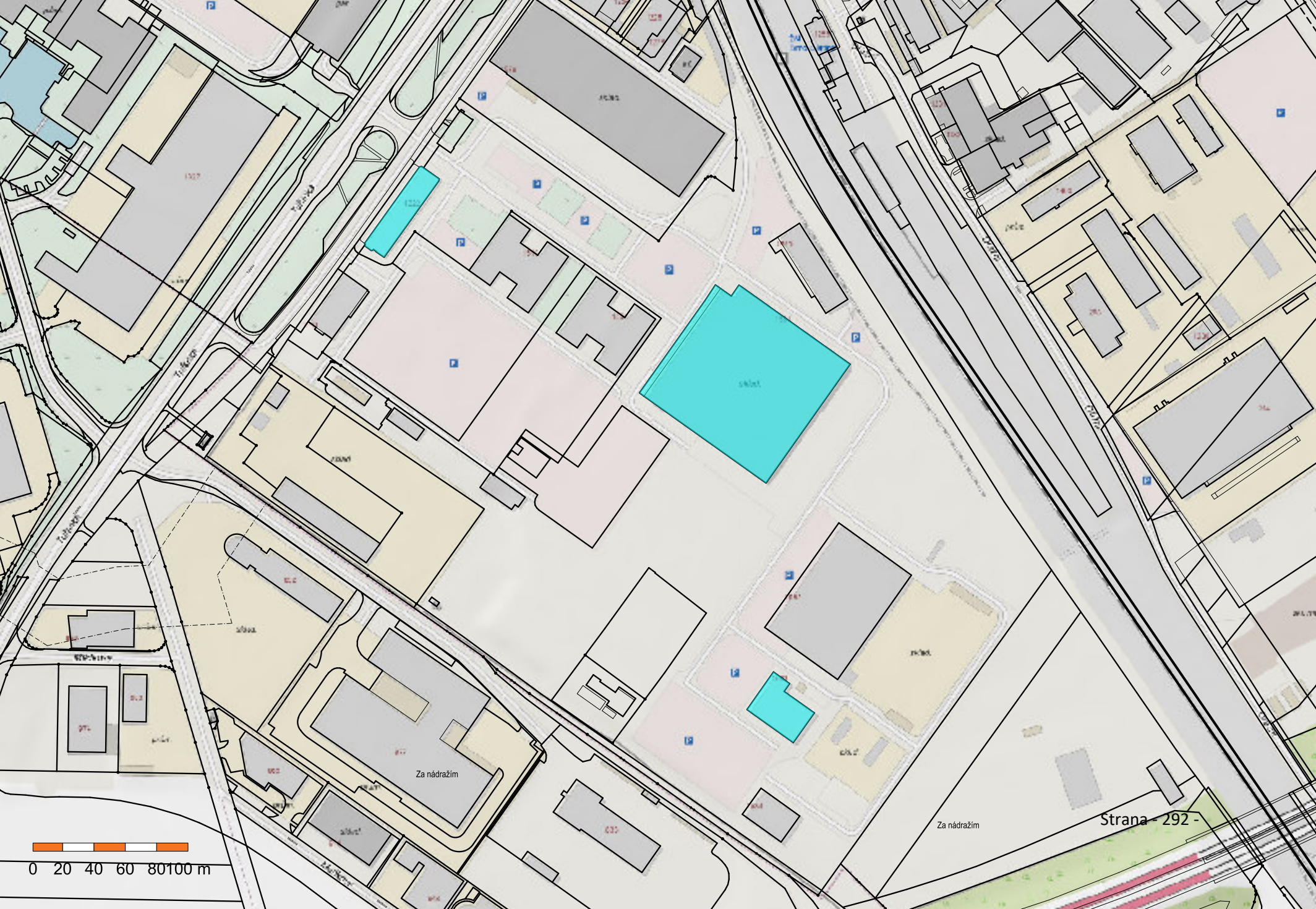
Řízení PÚ:

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

Nedílná součást přílohy č. 5

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



Za nádražím

Za nádražím

Nedílná součást přílohy č. 5

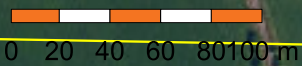
Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2



Za nádrabím

Za nádrabím



Nedílná součást přílohy č. 5

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Příloha č. 6

Přecenění společnosti AREAL FINANČNÍ s.r.o.

Celkový počet stran přílohy: 18

<i>Předmět</i>	<i>Počet stran</i>
<i>Přecenění majetkového podílu ve společnosti AREAL FINANČNÍ s.r.o.</i>	17

Obsah

1	NÁLEZ.....	3
1.1	Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu	3
1.1.1	Identifikace oceňovaného subjektu	3
1.1.2	Popis oceňovaného subjektu („Společnosti“)	4
1.1.3	Majetkové účasti – Struktura skupiny	4
1.1.4	Popis hospodaření a vývoje aktiv a pasiv Společnosti.....	4
1.2	Výčet zpracovaných dat	7
1.2.1	Data získaná ekonomickém prostředí a relevantním trhu	7
1.2.2	Finanční analýza hlavních finančních ukazatelů	8
1.2.3	Závěry finanční analýzy.....	10
2	Analýza dat - Ocenění.....	11
2.1	Výsledky analýzy dat	11
2.1.1	Použitý způsob ocenění	11
2.2	Ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen	11
2.2.1	Aktiva	11
2.2.2	Cizí zdroje.....	13
2.2.3	Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody	14
2.2.4	Ocenění Společnosti na bázi účetní hodnoty (Vlastní kapitál)	14
3	Závěr	15
4	Nedílné součásti PŘÍLOHY č. 3	16

Seznam tabulek

Tabulka 1	Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. CZK	5
Tabulka 2	Vývoj aktiv Společnosti v tis. CZK.....	6
Tabulka 3	Vývoj pasiv Společnosti v tis. Kč.....	7
Tabulka 4	Výsledky hlavních finančních ukazatelů.....	9
Tabulka 5	Přecenění Vlastního kapitálu	14

Seznam grafů a obrázků

Graf 1	Vlastnická struktura společností.....	4
--------	---------------------------------------	---

1 NÁLEZ

Tato příloha je zpracována za účelem řádného naplnění znaleckého úkolu uvedeného v hlavních částí znaleckého posudku.

1.1 Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu

1.1.1 Identifikace oceňovaného subjektu

Základní identifikační údaje o společnosti, jejíž hodnota je předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku. V rámci přílohy bude identifikovaný subjekt označován jako „Společnost“.

Obchodní firma:	AREAL FINANČNÍ s.r.o.
Datum zápisu:	6. prosince 2022
Sídlo:	Tuřanka 1554/115b, Slatina, 627 00 Brno
IČO:	178 07 000
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Základní kapitál:	100 000 CZK

Statutární orgány

Jednatel:	Ing. LUDĚK BENEŠ , dat. nar. 11. června 1960 Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice
Jednatel:	Ing. TOMÁŠ BENEŠ , dat. nar. 1. března 1990 Čermákova 719/19, Starý Lískovec, 625 00 Brno
Společník (100 %):	AREAL SLATINA, a.s., IČ: 262 36 401 Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno

Více v příloze č. 1

1.1.2 Popis oceňovaného subjektu („Společnosti“)

Společnost AREAL FINANČNÍ s.r.o. lze charakterizovat jako účelově založenou entitu typu SPV, jejímž hlavním ekonomickým obsahem je správa finančních prostředků poskytnutých jednatelům Ing. Ludíku Benešovi a Ing. Tomáši Benešovi ve formě dlouhodobých pohledávek. Společnost sama o sobě nevyvíjí provozní činnost a nevytváří výnosy z obchodních aktivit. Její hospodaření je založeno převážně na úrokových příjmech plynoucích z této poskytnutých pohledávek. Ekonomický výsledek společnosti je tak přímo závislý na parametrech úročení a splátkovém režimu sjednaném mezi jednateli a společností.

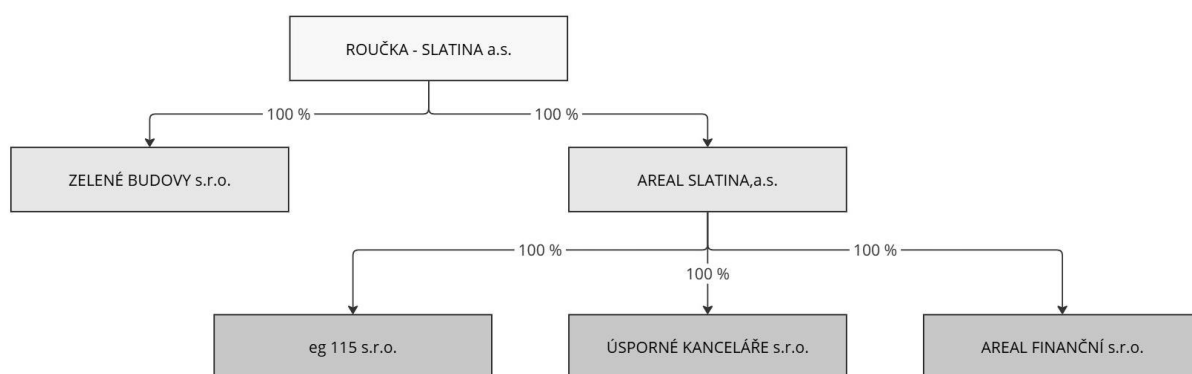
Strukturu aktiv určují především dlouhodobé pohledávky, které představuje dominantní majetkovou položku a základní prvek ekonomické podstaty Společnosti. Vedle nich Společnost k období 09/2025 vykazuje také dlouhodobý finanční majetek ve formě investiční akcie společnosti BCF XIV CZ-2 a.s., představované jedním kusem hromadné akcie třídy A2 a odpovídající příslušným právům na investiční výnos. Tato investice má povahu kapitálového umístění a doplňuje hlavní finanční expozici Společnosti založenou na dlouhodobých pohledávkách. Ostatní aktiva mají doplňkový charakter a nepřesahují rozsah běžný u entit bez provozního zázemí. Společnost nevykazuje významné závazky a je financována převážně vlastním kapitálem, jehož výši významně ovlivňují kapitálové fondy vzniklé v souvislosti s poskytnutím prostředků.

Současná struktura a fungování Společnosti odpovídají entitě určené primárně pro správu vnitroskupinových pohledávek. Nelze však vyloučit, že do budoucna může být Společnost využita také pro další ekonomické aktivity v rámci skupiny, jejichž podoba bude závislá na rozhodnutí společníka a strategickém směřování skupiny. Ekonomická podstata Společnosti je proto k datu ocenění založena primárně na majetkové bázi, přičemž případné rozšíření činností bude představovat nové faktory ovlivňující její další směřování.

1.1.3 Majetkové účasti – Struktura skupiny

Společnost nedorčí žádné cenné papíry, či nemá spoluúčast v jiných společnostech.

Graf 1 Vlastnická struktura společností



Zdroj: Údaje z veřejného rejstříku a sbírky listin

1.1.4 Popis hospodaření a vývoje aktiv a pasiv Společnosti

V této podkapitole jsou vyhodnocena základní data o samotné Společnosti, která byla získána od společníka a následně ověřena prostřednictvím veřejně dostupných zdrojů – zejména zveřejněných účetních závěrek a obchodního rejstříku.

V následující části jsou účetní závěrky Společnosti za období **31. 12. 2022 – 30. 09. 2025** zasazeny do historického i věcného kontextu. K vybraným položkám je případně doplněn podrobnější komentář, pokud to jejich význam nebo vývoj vyžaduje.

1.1.4.1 Přehled finančních výkazů za období 2022 – 09/2025

Výkaz zisku a ztráty

Výkaz zisku a ztráty ukazuje, že hospodaření Společnosti je založeno na finančních výnosech plynoucích z dlouhodobých pohledávek, zatímco provozní náklady mají jen marginální význam. Úrokové výnosy se v letech 2023–2024 pohybují na úrovni přes 3 100 tis. CZK, což Společnosti umožňuje generovat stabilní kladný hospodářský výsledek i při omezené úrovni provozních nákladů. Dílčí období 09/2025 vykazuje úrokové výnosy ve výši 121 tis. CZK, což je nutno interpretovat s ohledem na skutečnost, že se jedná o neuzavřené období a není plně srovnatelné s ročními výsledky. Provozní výsledek zůstává ve všech sledovaných obdobích záporný, což je přirozeným důsledkem absence provozní činnosti, avšak celkový výsledek je stabilně pozitivní díky finanční složce hospodaření.

Výnosová struktura je odvozena od úročení poskytnutých finančních prostředků v rámci skupiny a neobsahuje prvky běžné obchodní činnosti. Finanční výsledek každoročně převažuje nad provozní složkou a určuje celkovou ziskovost Společnosti. EBITDA marži nelze relevantně posuzovat, neboť Společnost nevykonává provozní činnost.

Výkaz zisku a ztráty tak potvrzuje charakter Společnosti jako finančního SPV, jehož hospodaření je plně závislé na výnosech z dlouhodobých pohledávek a nikoliv na produkci tržeb a je zaměřeno na správu finančních vztahů v rámci skupiny, nikoliv na tvorbu běžných obchodních výnosů.

Tabulka 1 Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. CZK

VZZ Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2022	2023	2024	09/2025
Výkonová spotřeba	0	33	20	18
Spotřeba materiálu a energie	0	0	2	0
Služby	0	33	18	18
Přidaná hodnota	0	-33	-20	-18
Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	1	0	0	2
Daně a poplatky	1	0	0	0
Jiné provozní náklady	0	0	0	2
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-1	-33	-20	-20
Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	0	3 184	3 219	121
Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	0	3 184	3 219	121
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	2
Ostatní finanční náklady	0	2	2	5
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	0	3 182	3 217	118
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	-1	3 149	3 197	98
Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	0	598	671	0
Daň z příjmů splatná	0	598	671	0
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	-1	2 551	2 526	98
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	-1	2 551	2 526	98
Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	0	3 184	3 219	123
EBITDA marže	x	x	x	x

Zdroj: Účetní výkazy

Aktiva

Struktura aktiv vykazuje po vzniku Společnosti v prosinci 2022 výraznou dynamiku, která odráží její přeměnu z nově vzniklého subjektu na entitu zaměřenou na správu dlouhodobých finančních

pohledávek. Rok 2022 zachycuje pouze vstupní stav peněžních prostředků. V roce 2023 dochází k zásadnímu navýšení bilanční sumy na 59 167 tis. CZK v důsledku vytvoření dlouhodobých pohledávek vůči jednatelům. Tato položka rozvahy následně roste na 80 073 tis. CZK v roce 2024 a na 85 989 tis. CZK k období 09/2025. Dlouhodobé pohledávky tak představují dominantní složku majetku. Tento vývoj potvrzuje finanční charakter Společnosti, jejíž ekonomická podstata spočívá v umístění kapitálu do vnitroskupinových pohledávek. Peněžní prostředky, které v roce 2022 tvořily veškerá aktiva, mají po vytvoření pohledávek pouze doplňkový význam. Krátkodobé pohledávky i časové rozlišení aktiv mají marginální význam. Od období 09/2025 se ve struktuře aktiv poprvé objevuje stálý majetek v podobě dlouhodobého finančního majetku, který představuje kapitálovou účast Společnosti ve společnosti BCF XIV CZ-2 a.s. na základě nabytí investiční akcie třídy A2 a souvisejícího závazku poskytovat příspěvek do vlastního kapitálu této společnosti. Jedná se o finanční investici s právem podílet se na investičním výnosu, která doplňuje hlavní finanční expozici Společnosti založenou na dlouhodobých pohledávkách vůči jednatelům.

Aktiva společnosti ukazují, že ekonomická podstata je založena primárně na dlouhodobých pohledávkách a z nich plynoucích výnosech, nikoli na provozních či výrobních aktivech. Společnost tak plní funkci finanční infrastrukturní jednotky skupiny, přičemž klíčovým prvkem bilanční struktury je dlouhodobé umístění kapitálu ve formě pohledávek.

Tabulka 2 Vývoj aktiv Společnosti v tis. CZK

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2022	2023	2024	09/2025
AKTIVA CELKEM	99	59 167	92 436	92 162
Stálá aktiva	0	0	0	1 752
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 752</i>
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	1 752
Oběžná aktiva	99	55 983	89 290	90 180
Pohledávky	0	55 889	80 073	86 456
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	<i>0</i>	<i>55 889</i>	<i>80 073</i>	<i>85 989</i>
Pohledávky – ostatní	0	55 889	80 073	85 989
Jiné pohledávky	0	55 889	80 073	85 989
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>467</i>
Pohledávky – ostatní	0	0	0	467
Stát - daňové pohledávky	0	0	0	467
Peněžní prostředky	99	94	9 217	3 724
Peněžní prostředky v pokladně	19	19	17	17
Peněžní prostředky na účtech	80	75	9 200	3 707
Časové rozlišení aktiv	0	3 184	3 146	230
Příjmy příštích období	0	3 184	3 146	230

Zdroj: Účetní výkazy

Pasiva

Struktura pasiv Společnosti vykazuje výraznou změnu charakteru financování, která odpovídá modelu SPV založeného za účelem správy dlouhodobých pohledávek. V roce 2022 tvořil pasiva primárně základní kapitál, což odpovídá rané fázi bez hospodářské aktivity. Od roku 2023 dochází k významnému navýšení vlastního kapitálu prostřednictvím kapitálových fondů. Tyto fondy představují klíčový zdroj financování dlouhodobých pohledávek na straně aktiv a odrážejí vnitroskupinové finanční transakce. Výsledkem je struktura, v níž vlastní kapitál tvoří ve všech sledovaných obdobích téměř celou bilanční sumu. Výsledek hospodaření minulých let postupně roste z 2 550 tis. CZK v roce 2024 na 5 075 tis. CZK v období 09/2025, což odpovídá kumulovaným úrokovým výnosům z dlouhodobých pohledávek.

Cizí zdroje, které v letech 2023–2024 tvořily pouze marginální závazky převážně daňového charakteru, jsou v období 09/2025 zcela vypořádány. Obchodní závazky se nevyskytují ve významném rozsahu

potvrzující absenci běžné provozní činnosti. Společnost nevykazuje k datu ocenění žádné obchodní ani jiné provozní závazky, což potvrzuje absenci běžné hospodářské činnosti a minimální věřitelské riziko.

Financování Společnosti je založeno téměř výhradně na vlastních zdrojích, zejména na kapitálových fondech, které umožnily vytvoření a navyšování dlouhodobých pohledávek. Tato struktura odpovídá finančnímu charakteru SPV fungujícího jako vnítrskupinový finanční SPV, bez externího zadlužení a s minimálním věřitelským rizikem.

Tabulka 3 Vývoj pasiv Společnosti v tis. Kč

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2022	2023	2024	09/2025
PASIVA CELKEM	99	59 167	92 436	92 162
Vlastní kapitál	99	58 539	92 064	92 162
Základní kapitál	100	100	100	100
Základní kapitál	100	100	100	100
Ážio a kapitálové fondy	0	55 889	86 888	86 889
Kapitálové fondy	0	55 889	86 888	86 889
Ostatní kapitálové fondy	0	55 889	86 888	86 889
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	-1	2 550	5 075
Nerozdělený zisk min let nebo neuhrazená ztráta min let (+/-)	0	-1	2 550	5 075
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-1	2 551	2 526	98
Cizí zdroje	0	628	372	0
Závazky	0	628	372	0
Krátkodobé závazky	0	628	372	0
Závazky z obchodních vztahů		30	0	0
Závazky – ostatní	0	598	372	0
Stát - daňové závazky a dotace		598	372	0

Zdroj: Účetní výkazy

1.2 Výčet zpracovaných dat

Vedle primárních dat, které jsou specifikovány v hlavní části posudku byly použity internetové a odborné zdroje, či veřejné dostupné materiály uvedené též v hlavní části posudku (kapitoly 2.1. a 2.2) a dále v příloze. Znalec tyto údaje využil pro vyhodnocení a vytvoření dílčích kroků, které jsou v seznamu níže, a které jsou nutné pro splnění znaleckého úkolu.

Tyto údaje byly následně zpracovány a vyhodnoceny s ohledem na oborový kontext, historický vývoj a vnitřní souvislosti. Pro stanovení hodnoty Společnosti je nezbytné nejprve analyzovat celkové politicko-makroekonomické prostředí a specifiky příslušného oboru, resp. relevantního trhu. Toto vnější prostředí je poté zasazeno do kontextu výkonnosti samotné Společnosti, čímž vzniká základ pro strategickou a finanční analýzu, která slouží jako východisko pro ocenění.

1.2.1 Data získaná ekonomickém prostředí a relevantním trhu

Následující kapitoly jsou uspořádány tak, aby na sebe logicky navazovaly a vzájemně propojovaly jednotlivé oblasti analýzy. Tím je vytvořen ucelený základ pro následné stanovení hodnoty.

1.2.1.1 Makroekonomické prostředí

Makroekonomická analýza byla zpracována v rámci hlavní části posudku (kapitola 3.3.1).

1.2.1.2 Oborová analýza

Oborová analýza byla zpracována v rámci hlavní části posudku (kapitola 3.3.1).

1.2.2 Finanční analýza hlavních finančních ukazatelů

Finanční analýza představuje nástroj hodnocení finančního zdraví společnosti prostřednictvím ekonomických údajů čerpaných z účetních výkazů, účetnictví a manažerských dat hodnocené Společnosti. Její předností je univerzální použitelnost napříč různými typy a velikostmi společností (pokud jsou dostupná relevantní data) a srovnatelnost výsledků napříč jednotlivými subjekty i odvětvími.

Výstupem jsou soubory finančních a výkonových ukazatelů, které poskytují obraz o ekonomické situaci a výkonnosti společnosti. Klíčová je však jejich interpretace s ohledem na předmět činnosti, právní formu a další individuální charakteristiky zkoumaného subjektu. Součástí závěrů finanční analýzy je rovněž posouzení předpokladu tzv. *going concern*, tedy schopnosti společnosti nadále pokračovat ve své činnosti, což představuje klíčové východisko pro ocenění.

V následujících subkapitolách bude provedena finanční analýza Společnosti za sledované období 2022–2024 na bázi ročních hodnot a 09/2025 na bázi hodnot mezitimního období 01/–09/2025. Je třeba zdůraznit, že údaje k 09/2025 zachycují pouze devítiměsíční období (01/–09/2025), nikoliv celý hospodářský rok. Výsledky tak mohou být mírně zkreslené oproti ročním hodnotám a nemusí tak zcela odpovídat celoroční výkonnosti podniku.

1.2.2.1 Ukazatele rentability

Ukazatele rentability poměřují zisk s výší ekonomických zdrojů a umožňují nám zjistit a porovnat, zda je pro nás výhodnější pracovat s vlastním nebo cizím kapitálem, porovnat výkonnost oceňované společnosti ve srovnání s konkurencí a současně i naznačit slabá místa v efektivnosti hospodaření. Mohou být velice dobře využity při rozhodování o tom, jakou aktivitu z provozu společnosti vyloučit nebo na jakou aktivitu se v budoucnu zaměřit.

Ukazatel ROA – hodnotí výnosnost aktiv (Return on Assets) ukazuje, do jaké míry se daří Společnosti z dostupných aktiv generovat zisk. Hodnota by měla být alespoň 8% (záleží, ale na odvětví).

Ukazatel ROE – Rentabilita vlastního kapitálu (Return on Equity), obvykle se používá zkratka ROE, je pojem, který označuje kolik čistého zisku připadá na jednu korunu investovaného kapitálu. Jedná se o klíčový ukazatel především pro akcionáře, společníky a další investory. Ukazatel má však nízkou vypovídací schopnost u společností, kde majitelé odčerpávají významnou část zisku přes vlastní mzdové náklady a další výhody. Pokud je ukazatel dlouhodobě příliš nízký, je to známkou toho, že investorům by se více vyplatilo investovat někde jinde.

1.2.2.2 Ukazatele zadluženosti

Ukazatel zadluženosti měří podíl cizích zdrojů na krytí celkových aktiv.

1.2.2.3 Ukazatele likvidity

Ukazatele likvidity signalizují, jaká je schopnost společnosti dostát svým závazkům. Podle toho, jaká míra jistoty je požadována, jsou dosazovány do čitatele ukazatele různé majetkové složky společnosti. Výsledná hodnota ukazatele pak dává poměrně jasný obraz o tom, jak je společnost schopna splácet své závazky, což může hrát roli například v rozhodování jiných společností o poskytnutí úvěru oceňované společnosti.

Běžná likvidita – udává, kolikrát je ekonomická jednotka schopna uspokojit pohledávky věřitelů (tedy krýt své krátkodobé závazky) v případě, kdy promění všechna svá oběžná aktiva v peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 1,5 až 2,5, přičemž hodnota pod 1 je problematická.

Pohotovlá likvidita – z výše uvedeného výpočtu vylučuje zásoby, jakožto položku nezbytnou pro zachování chodu společnosti a zároveň položku, kterou často není možné pohotově přeměnit na peněžní prostředky. Zásoby tedy představují nejméně likvidní část oběžných aktiv. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,7 a 1,2.

Okamžitá likvidita – vyjadřuje schopnost společnosti bezprostředně uhradit své krátkodobé závazky výhradně z okamžitě dostupných finančních prostředků. Do tohoto ukazatele jsou zahrnovány peněžní prostředky v pokladně, zůstatky na běžných účtech a vysoce likvidní krátkodobé cenné papíry. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,2 a 0,5.

Tabulka 4 Výsledky hlavních finančních ukazatelů

Rentabilita (EBIT)	<i>jednotka</i>	2022	2023	2024	09/2025	Historický průměr
ROA	%	-1,01%	5,32%	3,46%	0,11%	2,6%
ROE	%	-1,01%	5,38%	3,47%	0,11%	2,7%

Stabilita (zadluženost)	<i>jednotka</i>	2022	2023	2024	09/2025	Historický průměr
Equity ratio	%	100,0%	98,9%	99,6%	100,0%	99,6%
Debt ratio	%	0,0%	1,1%	0,4%	0,0%	0,4%

Likvidita	<i>jednotka</i>	2022	2023	2024	09/2025	Historický průměr
Běžná likvidita	x	x	89,14	240,03	x	235,55
Pohotovlá likvidita	x	x	89,14	240,03	x	235,55
Okamžitá likvidita	x	x	0,15	24,78	x	13,13

Zdroj: Vlastní zpracování na základě hodnot z účetních výkazů

1.2.2.4 Zhodnocení výsledků finančních ukazatelů

Ukazatele rentability odrážejí ekonomický model Společnosti založený na výnosových úrocích z dlouhodobých pohledávek k jednatelům. Na rozdíl od typických SPV v pre-operativní fázi vykazuje Společnost AREAL FINANČNÍ od roku 2023 již kladné hodnoty rentability, které odpovídají tvorbě zisku z finanční činnosti. Mírný pokles rentability v roce 2024 souvisí s růstem bilanční sumy, nikoli se snížením výkonnosti. Mezitimní období 09/2025 přináší téměř nulové hodnoty, což je dáno skutečností, že významnou část ročních výnosových úroků Společnost v tomto období dosud nevykázala. Ukazatele rentability tak potvrzují stabilní schopnost Společnosti generovat zisk odpovídající finanční povaze její činnosti.

Struktura financování Společnosti zůstává po celé hodnocené období mimořádně stabilní. Podíl vlastního kapitálu se pohybuje mezi 98,9 % a 100 %. Equity ratio tak potvrzuje, že Společnost je financována převážně kapitálovými vklady a generovanými zisky, nikoli externím dluhem. Takto nastavená finanční struktura odpovídá účelu finančního SPV a zajišťuje velmi nízké věřitelské riziko.

Likviditní ukazatele je nutné interpretovat s ohledem na specifikum Společnosti, která nevykazuje k datu ocenění žádné krátkodobé závazky. Běžná i pohotovlá likvidita dosahují v letech 2023 a 2024 extrémně vysokých hodnot, což je důsledkem nízkých krátkodobých závazků. Ekonomická interpretace je tedy omezená a to i s ohledem na skutečnost, že většina pohledávek je dlouhodobých a jedná se o pohledávky vůči jednatelům. Likvidita tak neplní roli prediktoru platební schopnosti, ale spíše ukazuje, jak se mění struktura peněžních prostředků v čase. Ukazatele aktivity nelze relevantně hodnotit, protože Společnost nevykazuje provozní cyklus spojený s tržbami.

Finanční ukazatele potvrzují, že Společnost vykazuje stabilní finanční zdraví odpovídající charakteru finančního SPV s vysokým podílem vlastního kapitálu, minimálním věřitelským rizikem a stabilní schopností generovat zisk z finanční činnosti. Mezitimní období 09/2025 nelze plně srovnávat s ročními hodnotami, avšak potvrzuje dosavadní trend.

1.2.3 Závěry finanční analýzy

Finanční analýza potvrzuje, že hospodaření Společnosti AREAL FINANČNÍ s.r.o. je stabilně založeno na úrokových výnosech z dlouhodobých pohledávek vůči jednatelům, přičemž provozní náklady mají po celé období pouze marginální význam. Společnost vykazuje schopnost generovat trvalý finanční přebytek i při absenci provozní činnosti. Dílčí období 09/2025 vykazuje nižší hodnoty z důvodu časového krácení a skutečnosti, že výnosové úroky daného období nebyly dosud vykázány.

Struktura aktiv podtrhuje finanční charakter Společnosti. Dominantní položku tvoří dlouhodobé pohledávky, které představují převažující část bilanční sumy a odrážejí roli Společnosti jako interního finančního článku v rámci skupiny. Významným novým prvkem v období 09/2025 je zařazení ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů, které představují kapitálovou účast Společnosti ve společnosti BCF XIV CZ-2 a.s. prostřednictvím nabytí investiční akcie třídy A2 spojené s právem na investiční výnos a závazkem poskytovat příplatek do vlastního kapitálu této společnosti. Tato investice rozšiřuje finanční umístění Společnosti nad rámec původní dlouhodobé pohledávky a přispívá k omezené, avšak zřetelně definované diverzifikaci aktiv. Peněžní prostředky a krátkodobé položky nadále plní pouze podpůrnou roli a nejsou klíčové pro interpretaci finanční pozice.

Pasiva Společnosti jsou dlouhodobě tvořena téměř výhradně vlastním kapitálem, především kapitálovými fondy vzniklými v souvislosti s poskytnutím finančních prostředků. Podíl vlastního kapitálu se pohybuje mezi 98,9 % a 100 %, což svědčí o velmi robustní kapitálové stabilitě. Závazky zůstávají minimální a k období 09/2025 jsou zcela vypořádány. Výsledek hospodaření minulých let i běžného období se vyvíjí pozitivně a postupně navyšuje vlastní kapitál.

Na základě provedené analýzy lze konstatovat, že Společnost naplňuje předpoklad going concern. Disponuje stabilním zdrojem finančních výnosů, robustní kapitálovou strukturou bez externího zadlužení a rozšířeným portfoliem finančního majetku, které nad rámec dlouhodobých pohledávek zahrnuje i dlouhodobé cenné papíry a podíly. Neexistují žádné finanční, likviditní ani bilanční indikace, které by k datu ocenění zpochybňovaly schopnost Společnosti pokračovat ve své činnosti. Finanční zdraví odpovídá charakteru stabilní finanční entity v rámci skupiny.

2 Analýza dat - Ocenění

2.1 Výsledky analýzy dat

Na základě provedených analýz bylo potvrzeno, že Společnost disponuje potenciálem jak v rámci relativního trhu, na němž působí, tak i ve schopnosti dlouhodobě pokračovat ve své činnosti (*going concern*). Vzhledem k naplnění principu *going concern* lze konstatovat, že společnost je schopna pokračovat ve své činnosti i v následujícím období. Nicméně s ohledem na velmi krátkou výnosovou historii, omezený track record a skutečnost, že výnosový potenciál podniku k datu ocenění není dosud pevně ukotven, přistupuje znalec k ocenění konzervativně, a to majetkovým způsobem na principu reprodukčních cen.

2.1.1 Použitý způsob ocenění

Pro stanovení hodnoty Společnosti byl zvolen **majetkový způsob ocenění na principu reprodukčních cen**. Tento přístup vychází z ocenění jednotlivých složek majetku a závazků podniku v jejich reprodukované hodnotě, tj. v částkách odpovídajících současným pořizovacím cenám při zachování jejich reálného technického a ekonomického stavu. Metoda je zvolena s ohledem na krátkou výnosovou historii společnosti a skutečnost, že výnosový potenciál k datu ocenění nelze považovat za plně stabilizovaný. Současně je nutno přihlídnout k tomu, že ekonomický profil Společnosti v posuzovaném období odpovídá entitě typu SPV, jejíž finanční situace je založena primárně na struktuře stávajícího majetku a nikoli na generování provozních peněžních toků. Za těchto okolností ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen nejlépe vystihuje ekonomickou podstatu Společnosti a představuje přiměřený a opatrný postup pro účely ocenění.

2.2 Ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen

Propočet vychází z rozvahy v plném rozsahu k 30. 09. 2025 a v jednotlivých druzích majetku se opírá o detailní informace o struktuře majetkových složek poskytnutých Zadavatelem.

Následující podkapitoly obsahují stanovení hodnoty jednotlivých rozvahových položek v pořadí, v jakém byly vykázány v Rozvaze Společnosti k datu ocenění. Při zjištění hodnoty Znalec vychází z reprodukčních pořizovacích a účetních hodnot, které dále upravuje, výnosového přecenění položek, případně porovnání obdobného majetku. Souhrn užitečných hodnot jednotlivých složek aktiv pak tvoří substanční hodnotu majetku Společnosti brutto. Po odečtení aktuální hodnoty všech závazků a dluhů lze získat substanční hodnotu netto.

Při vlastním oceňování lze k jednotlivým nenulovým přeceněným položkám z Rozvahy uvést:

2.2.1 Aktiva

Dlouhodobý finanční majetek 1 752 tis. CZK

Z toho: Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly 1 752 tis. CZK

Položka Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly ve výši 1 752 tis. CZK představuje dlouhodobý finanční majetek Společnosti ve formě kapitálové účasti ve společnosti BCF XIV CZ-2 a.s.. Podle vyjádření statutárního orgánu společnosti BCF XIV CZ-2 a.s., poskytnutého k datu ocenění, nedošlo u této investiční akcie třídy A2 k žádné změně její reálné hodnoty oproti hodnotě, za kterou byla původně zařazena do majetku Společnosti AREAL FINANČNÍ s.r.o. Na základě tohoto potvrzení,

a vzhledem k absenci jakýchkoliv indicií o znehodnocení nebo zvýšení hodnoty, byla tato položka přeceněna na úrovni její nominální hodnoty. Zvolený postup odpovídá zásadě věrného a poctivého obrazu a současně reflektuje skutečnost, že investice nepodléhá faktorům, které by vyžadovaly úpravu její účetní hodnoty. Dlouhodobý finanční majetek tak nadále představuje aktivum Společnosti, přičemž jeho ocenění na nominální úrovni je v souladu s dostupnými informacemi o této investici.

Výsledná hodnota položek po přecenění

1 752 tis. CZK

Oběžná aktiva

Dlouhodobé pohledávky 85 989 tis. CZK

Z toho: Jiné pohledávky 85 989 tis. CZK

K datu ocenění činí dlouhodobé pohledávky společnosti 85 989 tis. CZK a jsou tvořeny výhradně jinými pohledávkami. Dlouhodobé pohledávky, které představují klíčovou složku majetku Společnosti, vyplývají z poskytnutých peněžitých zápůjček oběma jednatelům, Ing. Ludku Benešovi a Ing. Tomáši Benešovi. Na základě provedené analýzy jednotlivých smluv o zápůjčkách lze konstatovat, že tyto smlouvy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou založenou na jednoměsíčním PRIBORu doplněném o pevnou přírážku, typicky v rozmezí 1,65–1,75 % p.a. Tato úroková struktura odpovídá běžné tržní praxi a standardnímu ocenění rizika nezajištěné zápůjčky s nízkým rizikem. Zápůjčky převzaté od AREAL SLATINA a.s. byly původně úročeny pevnými sazbami (3 %, 7 % nebo 9 % p.a.), avšak dodatek k zápůjčce sjednotil úrokový mechanismus rovněž na jednoměsíční PRIBOR + 1,65 % p.a. Tím došlo k harmonizaci všech úrokových vztahů a k nastavení tržního úrokového profilu i u historických pohledávek.

Vzhledem k tomu, že sjednané úrokové sazby odpovídají tržním standardům pro vnitroskupinové nezajištěné zápůjčky, zápůjčky mají jasně definovanou splatnost v souladu se smluvními ujednáními, nedochází k žádnému snížení vymahatelnosti jistiny ani indiciím kreditního znehodnocení, dlužníky jsou osoby ve funkci jednatelů, tedy ekonomicky odpovědné a dlouhodobě spojené se Společností, nevzniká důvod pro diskontaci nebo snižování nominální hodnoty těchto pohledávek. Ekonomická podstata pohledávek, jakožto dlouhodobých finančních nástrojů úročených tržní sazbou, je proto věrně zachycena jejich nominální účetní hodnotou. Znalec proto přistupuje k ocenění těchto dlouhodobých pohledávek v jejich nominální výši.

Výsledná hodnota položek po přecenění

85 989 tis. CZK

Krátkodobé pohledávky 467 tis. CZK

Z toho: Stát - daňové pohledávky 467 tis. CZK

Krátkodobé pohledávky jsou tvořeny výhradně ostatními pohledávkami, které jsou tvořeny daňovými pohledávkami ve výši 467 tis. CZK. U daňových pohledávek nebyly identifikovány sporné nebo rizikové položky. Pohledávky za státem jsou díky bezrizikovému charakteru ponechány v nominální výši.

Výsledná hodnota položek po přecenění

467 tis. CZK

Peněžní prostředky 3 724 tis. CZK

Z toho: Peněžní prostředky v pokladně 17 tis. CZK

Peněžní prostředky na účtech 3 707 tis. CZK

Společnost k datu ocenění disponuje peněžními prostředky v celkové výši 88 tis. CZK, které jsou tvořeny zůstatky na bankovních účtech 78 tis. CZK a hotovostí v pokladně 10 tis. CZK. Vzhledem k likvidní povaze těchto prostředků a jejich ověřitelnosti dle účetních výkazů nebyla identifikována potřeba korekce, a proto byly pro účely ocenění ponechány v nominální výši.

Výsledná hodnota položek po přecenění

3 724 tis. CZK

Časové rozlišení aktiv 230 tis. CZK

Z toho: Příjmy příštích období..... 230 tis. CZK

K datu ocenění činilo časové rozlišení aktiv 230 tis. CZK a bylo tvořeno výhradně položkou příjmů příštích období. Na základě dostupné účetní dokumentace nebyly identifikovány okolnosti, které by zakládaly důvod pro snížení hodnoty této položky. Vzhledem k jejich dočasnému charakteru a přímé vazbě na následující období byly zohledněny v nominální výši.

Výsledná hodnota položek po přecenění

230 tis. CZK

Celkem substanční hodnota aktiv

92 162 000 CZK

2.2.2 Cizí zdroje

Společnost k datu ocenění nevykazuje žádné cizí zdroje.

Celkem substanční hodnota cizích zdrojů

0 CZK

2.2.3 Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody

Výsledná hodnota podniku právnické osoby byla stanovena jako rozdíl mezi oceněním aktiv a oceněním závazků ke dni ocenění, jedná se tedy o hodnotu netto. Vzhledem k tomu, že společnost nevykazuje žádné cizí zdroje, odpovídá tato hodnota ocenění jejích aktiv.

Tabulka 5 Přecenění Vlastního kapitálu

Položka	Přecenění	
	Účetní hodnota netto (tis.CZK)	Přecenění v tis. CZK
Dlouhodobý finanční majetek	1 752	1 752
Dlouhodobé pohledávky	85 989	85 989
Krátkodobé pohledávky	467	467
Peněžní prostředky	3 724	3 724
Časové rozlišení aktiv	230	230
Majetek celkem	92 162	92 162
Závazky celkem	0	0
Substanční hodnota (majetek - závazky)	92 162	92 162

Zdroj: Vlastní zpracování

Ocenění substanční metodou na bázi reprodukčních cen indikuje hodnotu 92 162 tis. CZK. Stanovená hodnota odpovídá hodnotě 100% podílu ve Společnosti.

2.2.4 Ocenění Společnosti na bázi účetní hodnoty (Vlastní kapitál)

Na základě účetních výkazů Společnosti AREAL FINANČNÍ s.r.o. konkrétně rozvahy a výkazu zisku a ztráty sestavených k 30. 09. 2025, které reflektují hospodářské výsledky a účetní hodnotu aktiv, pasiv a vlastního kapitálu, byla k tomuto datu určena hodnota vlastního kapitálu Společnosti ve výši 92 162 tis. CZK. Tato hodnota představuje odhad hodnoty společnosti založený na účetních údajích. Je však nezbytné zdůraznit, že vlastní kapitál zachycuje především historické skutečnosti hospodaření společnosti a hodnotu aktiv a pasiv evidovaných v účetnictví převážně v historických cenách.

Hodnota vlastního kapitálu však odpovídá Znalcem stanovené hodnotě společnosti. Tato hodnota odpovídá účetnímu vyjádření majetkové podstaty Společnosti po přecenění jednotlivých položek v nominální hodnotě, jelikož nebyly identifikovány skutečnosti odůvodňující úpravu hodnoty. Hodnota vlastního kapitálu je tedy přímým odrazem přeceněné hodnoty aktiv, protože neexistují žádné cizí zdroje, které by její výši ovlivňovaly.

Výsledná hodnota vlastního kapitálu Společnosti ve výši 92 162 tis. CZK k 30. 09. 2025 tak představuje i hodnotu Společnosti stanovenou majetkovým způsobem. Toto ocenění věrně odráží ekonomickou realitu Společnosti, jejíž majetková struktura je tvořena převážně dlouhodobými pohledávkami vůči jednatelům, a u které nejsou využívány cizí zdroje.

3 Závěr

Ocenění Společnosti bylo provedeno pro potřeby naplnění znaleckého úkolu zadaného ve znaleckém posudku číslo 094808/2025 o stanovení hodnoty akcií společnosti ROUČKA - SLATINA a.s., která vlastní 100% podíl ve společnosti AREAL SLATINA,a.s. Tato společnost dále vlastní 100% podíl ve společnosti AREAL FINANČNÍ s.r.o. oceněný touto přílohou.

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb. tak, že tržní hodnota Společnosti AREAL FINANČNÍ s.r.o., IČ 178 07 000, a tedy i 100% podílu v ní odpovídá k datu 30. 09. 2025 hodnotě:

92 162 000 CZK

Slovy: Devadesát dva milionů sto šedesát dva tisíc CZK

4 Nedílné součásti PŘÍLOHY č. 3

Popis přílohy	Počet listů:
Příloha 1 Vyjádření společnosti BCF XIV CZ-2 a.s. k ocenění investičního podílu	2
Celkem stran příloh:	2

Jednotlivé přílohy jsou zobrazeny níže.

PROHLÁŠENÍ SPOLEČNOSTI O HODNOTĚ PODÍLU A VÝŠI PODÍLU

Vydavatel prohlášení:

BCF XIV CZ-2 a.s., společnost založená a existující podle práva České republiky, se sídlem Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo: 216 83 280, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 28907

Zastoupena: Filipem Čabartem zástupce společnosti OFO Management Services a.s. při výkonu člena správní rady

(„BCF 2“)

Adresát:

AREAL FINANČNÍ s.r.o., společnost založená a existující podle práva České republiky, se sídlem Tuřanka 1554/115b, Slatina, 627 00 Brno, identifikační číslo: 178 07 000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou C 131598

(„AREAL FINANČNÍ“)

Prohlášení:

1) Prohlášení o hodnotě podílu

Společnost BCF 2 tímto prohlašuje, že k datu 30. 9. 2025 je hodnota podílu společnosti AREAL FINANČNÍ ve společnosti BCF 2 v nezměněné nominální výši, tj. nedošlo k žádné změně nominální hodnoty tohoto podílu k výše uvedenému datu.

2) Prohlášení o výši podílu

Společnost BCF 2 dále potvrzuje, že společnost AREAL FINANČNÍ vlastní ve společnosti BCF 2 podíl ve výši 10 %, konkrétně 1 kus hromadné akcie třídy A2 ve formě na jméno, v listinné podobě, o souhrnné jmenovité hodnotě ve výši 200.000 Kč, s číselným označením 22, nahrazující 200.000 kusů akcií třídy A2 ve formě na jméno, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 Kč, s číselným označením 200001–400000 a to k datu 30. 9. 2025.

Prohlášení je vydáno na základě dostupných interních podkladů společnosti BCF 2 a slouží jako náhrada účetních výkazů k uvedenému datu pro účely znaleckého posouzení. Toto prohlášení je učiněno dle nejlepší znalosti a svědomí statutárního orgánu společnosti ke dni jeho podpisu.

Právní doložka:

Toto prohlášení nepředstavuje účetní závěrku, mezitímní účetní výkazy ani znalecký posudek. Společnost nenese odpovědnost za použití prohlášení nad rámec účelu uvedeného výše.

V Praze, dne 12.12.2025

Za BCF XIV CZ-2 a.s.

Podpis:



Jméno: Mgr. Filip Čabart

Funkce: zástupce společnosti OFO Management Services a.s. při výkonu člena správní rady

Příloha č. 7

Přecenění společnosti ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o.

Celkový počet stran přílohy: 12

<i>Předmět</i>	<i>Počet stran</i>
<i>Přecenění majetkového podílu ve společnosti ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o.</i>	11

Obsah

1	NÁLEZ.....	3
1.1	Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu	3
1.1.1	Identifikace oceňovaného subjektu	3
1.1.2	Popis oceňovaného subjektu („Společnosti“)	4
1.1.3	Majetkové účasti – Struktura skupiny	4
1.1.4	Popis hospodaření a vývoje aktiv a pasiv Společnosti.....	4
1.2	Výčet zpracovaných dat	6
1.2.1	Data získaná ekonomickém prostředí a relevantním trhu	6
1.2.2	Finanční analýza hlavních finančních ukazatelů	6
1.2.3	Závěry finanční analýzy.....	8
2	Analýza dat - Ocenění.....	9
2.1	Výsledky analýzy dat	9
2.1.1	Použitý způsob ocenění	9
2.2	Ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen	9
2.2.1	Aktiva	9
2.2.2	Cizí zdroje.....	10
2.2.3	Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody	10
2.2.4	Ocenění Společnosti na bázi účetní hodnoty (Vlastní kapitál)	11
3	Závěr	12

Seznam tabulek

Tabulka 1	Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. CZK	5
Tabulka 2	Vývoj aktiv Společnosti v tis. CZK.....	5
Tabulka 3	Vývoj pasiv Společnosti v tis. Kč.....	5
Tabulka 4	Výsledky hlavních finančních ukazatelů.....	7
Tabulka 5	Přecenění Vlastního kapitálu	10

Seznam grafů a obrázků

Graf 1	Vlastnická struktura společností.....	4
--------	---------------------------------------	---

1 NÁLEZ

Tato příloha je zpracována za účelem řádného naplnění znaleckého úkolu uvedeného v hlavních částí znaleckého posudku.

1.1 Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu

1.1.1 Identifikace oceňovaného subjektu

Základní identifikační údaje o společnosti, jejíž hodnota je předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku. V rámci přílohy bude identifikovaný subjekt označován jako „Společnost“.

Obchodní firma:	ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o.
Datum zápisu:	18. října 2022
Sídlo:	Tuřanka 1554/115b, Slatina, 627 00 Brno
IČO:	176 40 083
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Základní kapitál:	100 000 CZK

Statutární orgány

Jednatel:	Ing. LUDĚK BENEŠ , dat. nar. 11. června 1960 Plástky 545/57, 664 31 Lelekovice
Jednatel:	Ing. TOMÁŠ BENEŠ , dat. nar. 1. března 1990 Čermákova 719/19, Starý Lískovec, 625 00 Brno
Společník (100 %):	AREAL SLATINA,a.s., IČ: 262 36 401 Tuřanka 1222/115, Slatina, 627 00 Brno

Více v příloze č. 1

1.1.2 Popis oceňovaného subjektu („Společnosti“)

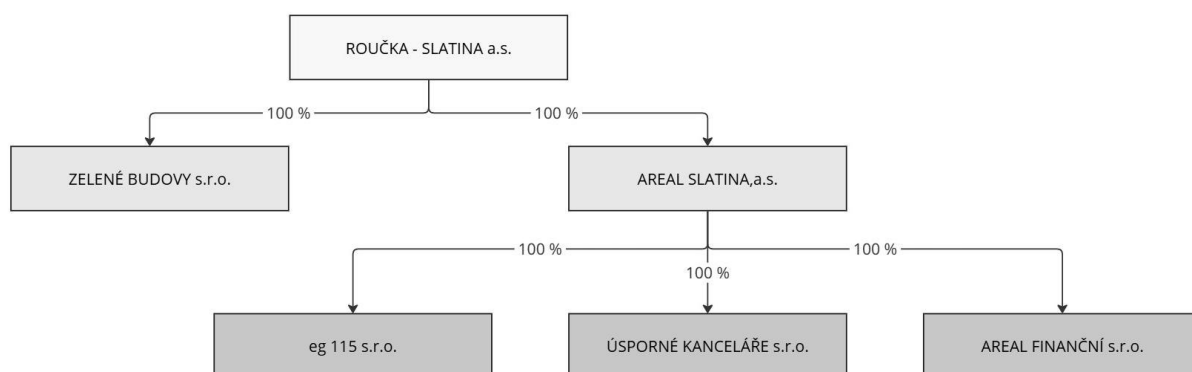
Společnost ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o. nevykonává k datu ocenění provozní činnost a její ekonomické aktivity jsou omezeny na nezbytnou administrativní úroveň. Jedná se o subjekt typu special purpose vehicle (SPV), který byl založen jako právní a účetní struktura připravená pro budoucí investiční či podnikatelské projekty. Společnost nevytváří výnosy z běžné činnosti a její náklady souvisejí převážně s udržováním základního chodu.

Současné ekonomické postavení společnosti je založeno výhradně na úrovni vlastních zdrojů, protože neeviduje žádné významné závazky a její finanční struktura je účelově jednoduchá. Společnost je tak ve fázi před zahájením podnikatelské činnosti a bude rozvíjena až s navazujícími rozhodnutími o zahájení podnikatelských aktivit, jejichž konkrétní podoba bude určena v dalších etapách vývoje.

1.1.3 Majetkové účasti – Struktura skupiny

Společnost nedrží žádné cenné papíry, či nemá spoluúčast v jiných společnostech.

Graf 1 Vlastnická struktura společností



Zdroj: Údaje z veřejného rejstříku a sbírky listin

1.1.4 Popis hospodaření a vývoje aktiv a pasív Společnosti

V této podkapitole jsou vyhodnocena základní data o samotné Společnosti, která byla získána od společníka a následně ověřena prostřednictvím veřejně dostupných zdrojů – zejména zveřejněných účetních závěrek a obchodního rejstříku.

V následující části jsou účetní závěrky Společnosti za období **31. 12. 2022 – 30. 09. 2025** zasazeny do historického i věcného kontextu. K vybraným položkám je případně doplněn podrobnější komentář, pokud to jejich význam nebo vývoj vyžaduje.

1.1.4.1 Přehled finančních výkazů za období 2022 – 09/2025

Výkaz zisku a ztráty

Tabulka 1 Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. CZK

VZZ Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2022	2023	2024	09/2025
Výkonová spotřeba	0	3	6	6
Služby	0	3	6	6
Přidaná hodnota	0	-3	-6	-6
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	0	-3	-6	-6
Ostatní finanční náklady	0	1	2	1
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	0	-1	-2	-1
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	0	-4	-8	-7
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	0	-4	-8	-7
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	0	-4	-8	-7
EBITDA marže	x	x	x	x

Zdroj: Účetní závěrky Společnosti

Aktiva

Tabulka 2 Vývoj aktiv Společnosti v tis. CZK

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2022	2023	2024	09/2025
AKTIVA CELKEM	100	96	89	81
Oběžná aktiva	100	96	89	81
Peněžní prostředky	100	96	89	81
Peněžní prostředky v pokladně	20	20	20	20
Peněžní prostředky na účtech	80	76	69	61

Zdroj: Účetní výkazy

Pasiva

Tabulka 3 Vývoj pasiv Společnosti v tis. Kč

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. CZK	2022	2023	2024	09/2025
PASIVA CELKEM	100	96	89	81
Vlastní kapitál	100	96	89	81
Základní kapitál	100	100	100	100
Základní kapitál	100	100	100	100
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	0	-3	-12
Nerozdělený zisk min let nebo neuhrazená ztráta min let (+/-)	0	0	-3	-12
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	0	-4	-8	-7

Zdroj: účetní výkazy

1.1.4.2 Zhodnocení hospodaření a vývoje aktiv a pasiv Společnosti za období 2022 – 09/2025

Účetní výkazy Společnosti ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o. potvrzují, že subjekt se po celé sledované období 2022–09/2025 nachází v předprovozní fázi, bez generování tržeb a bez hospodářské činnosti. Nákladová základna je zanedbatelná a tvořená převážně náklady na služby a drobnými finančními náklady, které vedou k postupnému prohlubování záporného výsledku hospodaření. Celkový hospodářský obraz odpovídá SPV, u něhož nedošlo k zahájení podnikatelských aktivit.

Struktura aktiv a pasiv zůstává po celé období jednoduchá a stabilní. Aktiva tvoří výhradně peněžní prostředky, jejichž objem klesá z 100 tis. CZK na 81 tis. CZK v návaznosti na pokrytí provozních ztrát. Společnost neeviduje žádné jiné formy oběžných či dlouhodobých aktiv a její likvidita je plně

soustředěna v hotovosti. Pasiva jsou tvořena výhradně vlastním kapitálem, který představuje 100% financování Společnosti. Kumulované ztráty se promítají do pozvolného snižování vlastního kapitálu, avšak Společnost nevykazuje žádné závazky, a tudíž ani věřitelské riziko. Finanční struktura tak odpovídá typickému SPV založenému jako právní rámec pro budoucí projekty, jehož ekonomický profil je založen na stávajícím majetku a nikoli na provozní výkonnosti.

Finanční kondice Společnosti tak reflektuje její účel. Jedná se o entitu před zahájením činnosti s minimálními náklady a bez ekonomické aktivity, která si udržuje solventnost a nulové zadlužení. Budoucí finanční vývoj bude záviset na rozhodnutí vlastníka o zahájení podnikatelských aktivit, přičemž dosavadní výsledky představují administrativní náklady spojené s udržováním subjektu.

1.2 Výčet zpracovaných dat

Vedle primárních dat, které jsou specifikovány v hlavní části posudku byly použity internetové a odborné zdroje, či veřejné dostupné materiály uvedené též v hlavní části posudku (kapitoly 2.1. a 2.2) a dále v příloze. Znalec tyto údaje využil pro vyhodnocení a vytvoření dílčích kroků, které jsou v seznamu níže, a které jsou nutné pro splnění znaleckého úkolu.

Tyto údaje byly následně zpracovány a vyhodnoceny s ohledem na oborový kontext, historický vývoj a vnitřní souvislosti. Pro stanovení hodnoty Společnosti je nezbytné nejprve analyzovat celkové politicko-makroekonomické prostředí a specifika příslušného oboru, resp. relevantního trhu. Toto vnější prostředí je poté zasazeno do kontextu výkonnosti samotné Společnosti, čímž vzniká základ pro strategickou a finanční analýzu, která slouží jako východisko pro ocenění.

1.2.1 Data získaná ekonomickém prostředí a relevantním trhu

Následující kapitoly jsou uspořádány tak, aby na sebe logicky navazovaly a vzájemně propojovaly jednotlivé oblasti analýzy. Tím je vytvořen ucelený základ pro následné stanovení hodnoty.

1.2.1.1 Makroekonomické prostředí

Makroekonomická analýza byla zpracována v rámci hlavní části posudku (kapitola 3.3.1).

1.2.1.2 Oborová analýza

Oborová analýza byla zpracována v rámci hlavní části posudku (kapitola 3.3.1).

1.2.2 Finanční analýza hlavních finančních ukazatelů

Finanční analýza představuje nástroj hodnocení finančního zdraví společnosti prostřednictvím ekonomických údajů čerpaných z účetních výkazů, účetnictví a manažerských dat hodnocené Společnosti. Její předností je univerzální použitelnost napříč různými typy a velikostmi společností (pokud jsou dostupná relevantní data) a srovnatelnost výsledků napříč jednotlivými subjekty i odvětvími.

Výstupem jsou soubory finančních a výkonových ukazatelů, které poskytují obraz o ekonomické situaci a výkonnosti společnosti. Klíčová je však jejich interpretace s ohledem na předmět činnosti, právní formu a další individuální charakteristiky zkoumaného subjektu. Součástí závěrů finanční analýzy je rovněž posouzení předpokladu tzv. *going concern*, tedy schopnosti společnosti nadále pokračovat ve své činnosti, což představuje klíčové východisko pro ocenění.

V následujících subkapitolách bude provedena finanční analýza Společnosti za sledované období 2022–2024 na bázi ročních hodnot a 09/2025 na bázi hodnot mezitimního období 01–09/2025. Je

třeba zdůraznit, že údaje k 09/2025 zachycují pouze devítiměsíční období (01/–09/2025), nikoliv celý hospodářský rok. Výsledky tak mohou být mírně zkreslené oproti ročním hodnotám a nemusí tak zcela odpovídat celoroční výkonnosti podniku.

1.2.2.1 Ukazatele rentability

Ukazatele rentability poměřují zisk s výší ekonomických zdrojů a umožňují nám zjistit a porovnat, zda je pro nás výhodnější pracovat s vlastním nebo cizím kapitálem, porovnat výkonnost oceňované společnosti ve srovnání s konkurencí a současně i naznačit slabá místa v efektivnosti hospodaření. Mohou být velice dobře využity při rozhodování o tom, jakou aktivitu z provozu společnosti vyloučit nebo na jakou aktivitu se v budoucnu zaměřit.

Ukazatel ROA – hodnotí výnosnost aktiv (Return on Assets) ukazuje, do jaké míry se daří Společnosti z dostupných aktiv generovat zisk. Hodnota by měla být alespoň 8 % (záleží, ale na odvětví).

Ukazatel ROE – Rentabilita vlastního kapitálu (Return on Equity), obvykle se používá zkratka ROE, je pojem, který označuje kolik čistého zisku připadá na jednu korunu investovaného kapitálu. Jedná se o klíčový ukazatel především pro akcionáře, společníky a další investory. Ukazatel má však nízkou vypovídací schopnost u společností, kde majitelé odčerpávají významnou část zisku přes vlastní mzdové náklady a další výhody. Pokud je ukazatel dlouhodobě příliš nízký, je to známkou toho, že investorům by se více vyplatilo investovat někde jinde.

1.2.2.2 Ukazatele zadluženosti

Ukazatel zadluženosti měří podíl cizích zdrojů na krytí celkových aktiv.

Tabulka 4 Výsledky hlavních finančních ukazatelů

Rentabilita (EBIT)	jednotka	2022	2023	2024	09/2025	Historický průměr
ROA	%	0,00%	-4,17%	-8,99%	-8,64%	-5,2%
ROE	%	0,00%	-4,17%	-8,99%	-8,64%	-5,2%

Stabilita (zadluženost)	jednotka	2022	2023	2024	09/2025	Historický průměr
Equity ratio	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Debt ratio	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Zdroj: Vlastní zpracování na základě hodnot z účetních výkazů

1.2.2.3 Zhodnocení výsledků finančních ukazatelů

Ukazatele rentability potvrzují, že Společnost ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o. nevykonává provozní činnost a její hospodářské výsledky vycházejí výhradně z minimálních administrativních nákladů. Rentabilita aktiv i vlastního kapitálu je v období 2023–09/2025 záporná a postupně se prohlubuje, což je odrazem úbytku peněžních prostředků v důsledku krytí ztrát. Hodnoty nezachycují provozní výkonnost, protože Společnost negeneruje tržby a ukazatele nejsou ekonomicky interpretovatelné jako měřítko efektivity, ale pouze jako doprovodný jev fáze společnosti před zahájením hlavní provozní činnosti.

Kapitálová stabilita je po celé období jednoznačná. Společnost je financována výhradně vlastním kapitálem, jehož podíl dosahuje 100 %, a nevykazuje zadlužení. Tento model financování eliminuje věřitelské riziko a odpovídá účelově založenému SPV bez provozního cyklu a bez potřeby externích zdrojů. Ukazatele likvidity a aktivity nelze hodnotit, protože Společnost nemá závazky ani provozní

obrat aktiv. Výsledky ukazatelů odpovídají struktuře SPV před zahájením činnosti, jehož finanční profil je založen na stávající úrovni majetku a nikoli na tvorbě výnosů. Rentabilita je negativní z povahy věci a stabilita je zajištěna plným krytím vlastním kapitálem. Společnost si udržuje solventnost a její ekonomické fungování bude určeno až budoucím zahájením podnikatelské činnosti.

1.2.3 Závěry finanční analýzy

Finanční analýza společnosti ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o. potvrzuje, že subjekt se v období 2022–09/2025 nachází ve fázi před zahájením podnikatelské činnosti a jeho hospodářské výsledky vycházejí výhradně z minimálních administrativních nákladů. Ztráty ve výši jednotek tisíc CZK jsou kryty postupným čerpáním peněžních prostředků, což se projevuje mírným poklesem úrovně aktiv. Struktura aktiv je tvořena výhradně hotovostí. V důsledku neexistence tržeb nelze hodnotit ukazatele marží, efektivity ani aktivity, protože nenabízejí žádnou ekonomickou interpretaci.

Kapitálové uspořádání je po celé období stabilní a konzervativní. Společnost je financována výhradně vlastním kapitálem, bez přítomnosti jakýchkoli cizích zdrojů, což eliminuje věřitelské riziko. Negativní rentabilita je přirozeným důsledkem fáze před zahájením činnosti a neodráží snížení výkonnosti, ale pouze fakt, že Společnost nevytváří výnosy. Ekonomický profil je tak jednoznačně založen na struktuře existujícího majetku, nikoli na provozních peněžních tocích, což je pro účelové SPV typické.

Společnost naplňuje princip going concern, neboť má dostatek prostředků pro úhradu nákladů a nevykazuje závazky. Současně však její finanční obraz odpovídá entitě, jejíž ekonomická podstata je založena na majetkové bázi a jejíž budoucí výkonnost bude určena až faktickým zahájením podnikatelských aktivit.

2 Analýza dat - Ocenění

2.1 Výsledky analýzy dat

Na základě provedených analýz bylo potvrzeno, že Společnost disponuje potenciálem jak v rámci relativního trhu, na němž působí, tak i ve schopnosti dlouhodobě pokračovat ve své činnosti (*going concern*). Vzhledem k naplnění principu *going concern* lze konstatovat, že společnost je schopna pokračovat ve své činnosti i v následujícím období. Nicméně s ohledem na velmi krátkou výnosovou historii, omezený track record a skutečnost, že výnosový potenciál podniku k datu ocenění není dosud pevně ukotven, přistupuje znalec k ocenění konzervativně, a to majetkovým způsobem na principu reprodukčních cen.

2.1.1 Použitý způsob ocenění

Pro stanovení hodnoty Společnosti byl zvolen **majetkový způsob ocenění na principu reprodukčních cen**. Tento přístup vychází z ocenění jednotlivých složek majetku a závazků podniku v jejich reprodukované hodnotě, tj. v částkách odpovídajících současným pořizovacím cenám při zachování jejich reálného technického a ekonomického stavu. Metoda je zvolena s ohledem na krátkou výnosovou historii společnosti a skutečnost, že výnosový potenciál k datu ocenění nelze považovat za plně stabilizovaný. Současně je nutno přihlídnout k tomu, že ekonomický profil Společnosti v posuzovaném období odpovídá entitě typu SPV, jejíž finanční situace je založena primárně na struktuře stávajícího majetku a nikoli na generování provozních peněžních toků. Za těchto okolností ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen nejlépe vystihuje ekonomickou podstatu Společnosti a představuje přiměřený a opatrný postup pro účely ocenění.

2.2 Ocenění substanční metodou na principu reprodukčních cen

Propočet vychází z rozvahy v plném rozsahu k 30. 09. 2025 a v jednotlivých druzích majetku se opírá o detailní informace o struktuře majetkových složek poskytnutých Zadavatelem.

Následující podkapitoly obsahují stanovení hodnoty jednotlivých rozvahových položek v pořadí, v jakém byly vykázány v Rozvaze Společnosti k datu ocenění. Při zjištění hodnoty Znalec vychází z reprodukčních pořizovacích a účetních hodnot, které dále upravuje, výnosového přecenění položek, případně porovnání obdobného majetku. Souhrn užitných hodnot jednotlivých složek aktiv pak tvoří substanční hodnotu majetku Společnosti brutto. Po odečtení aktuální hodnoty všech závazků a dluhů lze získat substanční hodnotu netto.

Při vlastním oceňování lze k jednotlivým nenulovým přeceněným položkám z Rozvahy uvést:

2.2.1 Aktiva

Oběžná aktiva

Peněžní prostředky 81 tis. CZK

Z toho: Peněžní prostředky v pokladně 20 tis. CZK

Peněžní prostředky na účtech 61 tis. CZK

Společnost k datu ocenění disponuje peněžními prostředky v celkové výši 81 tis. CZK, které jsou tvořeny zůstatky na bankovních účtech 61 tis. CZK a hotovostí v pokladně 20 tis. CZK. Vzhledem k likvidní povaze

těchto prostředků a jejich ověřitelnosti dle účetních výkazů nebyla identifikována potřeba korekce, a proto byly pro účely ocenění ponechány v nominální výši.

Výsledná hodnota položek po přecenění

81 tis. CZK

Celkem substanční hodnota aktiv
81 000 CZK

2.2.2 Cizí zdroje

Společnost k datu ocenění nevykazuje žádné cizí zdroje.

Celkem substanční hodnota cizích zdrojů
0 CZK

2.2.3 Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody

Výsledná hodnota podniku právnické osoby byla stanovena jako rozdíl mezi oceněním aktiv a oceněním závazků ke dni ocenění, jedná se tedy o hodnotu netto. Vzhledem k tomu, že společnost nevykazuje žádné cizí zdroje, odpovídá tato hodnota ocenění jejích aktiv.

Tabulka 5 Přecenění Vlastního kapitálu

Přecenění		
Položka	Účetní hodnota netto (tis.CZK)	Přecenění v tis. CZK
Peněžní prostředky	81	81
Majetek celkem	81	81
Závazky celkem	-	-
Substanční hodnota (majetek - závazky)	81	81

Zdroj: Vlastní zpracování

Ocenění substanční metodou na bázi reprodukčních cen indikuje hodnotu 81 tis. CZK. Stanovená hodnota odpovídá hodnotě 100% podílu ve Společnosti.

2.2.4 Ocenění Společnosti na bázi účetní hodnoty (Vlastní kapitál)

Na základě účetních výkazů Společnosti ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o. konkrétně rozvahy a výkazu zisku a ztráty sestavených k 30. 09. 2025, které reflektují hospodářské výsledky a účetní hodnotu aktiv, pasiv a vlastního kapitálu, byla k tomuto datu určena hodnota vlastního kapitálu Společnosti ve výši 81 tis. CZK.

Tato hodnota představuje odhad hodnoty společnosti založený na účetních údajích. Je však nezbytné zdůraznit, že vlastní kapitál zachycuje především historické skutečnosti hospodaření společnosti a hodnotu aktiv a pasiv evidovaných v účetnictví převážně v historických cenách.

Vzhledem k tomu, že aktiva společnosti ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o. k 30. 09. 2025 jsou tvořena výhradně peněžními prostředky a společnost nevykazuje žádné cizí zdroje, je hodnota společnosti k 30. 09. 2025 ve výši 81 tis. CZK totožná s hodnotou jejího vlastního kapitálu.

3 Závěr

Ocenění Společnosti bylo provedeno pro potřeby naplnění znaleckého úkolu zadaného ve znaleckém posudku číslo 094808/2025 o stanovení hodnoty akcií společnosti ROUČKA - SLATINA a.s., která vlastní 100% podíl ve společnosti AREAL SLATINA,a.s. Tato společnost dále vlastní 100% podíl ve společnosti ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o. oceněný touto přílohou.

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb. tak, že tržní hodnota Společnosti ÚSPORNÉ KANCELÁŘE s.r.o., IČ 176 40 083, a tedy i 100% podílu v ní odpovídá k datu 30. 09. 2025 hodnotě:

81 000 CZK

Slovy: Osmdesát jedna tisíc CZK

Příloha č. 8

Přecenění movitého majetku Společnosti

Celkový počet stran přílohy: 5

<i>Předmět</i>	<i>Počet stran</i>
<i>Přecenění movitého majetku Společnosti</i>	4

Příloha č. 8: Ocenění movitého majetku

Předmětem ocenění je movitý majetek společnosti ROUČKA-SLATINA a.s. k datu 30.09.2025. Prohlídka a identifikace majetku nebyla znalcem provedena, zadavatelem dodána dokumentace v dostatečném rozsahu pro potřeby stanovení tržní hodnoty majetku.

Dle sdělení byla prováděna běžná údržba a u vozidel periodické výměny provozních náplní.

Technický stav hodnocen jako odpovídající uvažované době provozu.

Pro hodnocení a ocenění jsou ve znaleckém posudku použita obecně platná kritéria, užívaná pro **metodu věcné hodnoty (reprodukční ceny)**.

Hodnota časová (**HČ**) hodnoceného a oceňovaného movitého majetku je jeho zbytková užitnost (**ZU**), vyjádřená v Kč. Tržní hodnota (**HT**) majetku je stanovena z časové hodnoty s použitím údaje koeficientu prodejnosti (**KP**).

Výše základní amortizace (**ZA**) určena na základě prohlídky majetku.

Výchozí hodnota (**HN**) movitého majetku byla zjištěna na základě poptávek továrně nového zboží na trhu k datu ocenění a byla redukována koeficientem technické úrovně KTU.

Hodnota časová $HČ = HN \times ZU$ Tržní hodnota $HT = HČ \times KP$

K datu ocenění bylo dohledáno několik nabídek na obdobný movitý majetek např. na serverech sauto.cz, sbazar, bazos.cz a dalších. Koeficienty prodejnosti se pohybují v rozmezí hodnot $KP = 0,50$ až $1,50$, viz následující tabulky:

Tabulka 1: Identifikace jednotlivých položek

Inv.č.	Název	RZ	VIN	km	Datum pořízení	Pořizovací cena
6001	Plotter HP 500				26.02.2010	20 691 Kč
6002	Dataprojektor HITACHI CP-X220				26.02.2010	26 791 Kč
6004	Kávovar DE LONGI 4500				26.02.2010	12 920 Kč
6015	GOLA vozík s výbavou				31.08.2010	13 857 Kč
6017	PC HP PROBOOK 6550, office				24.09.2010	33 033 Kč
6021	PC HP ELITE 7200MT				31.01.2011	23 780 Kč
6023	LED televize SONY KDL-55EX715				08.03.2011	37 878 Kč
6024	PC HP FOLIO 13				31.03.2012	20 389 Kč
6025	LED televize PANASONIC TXL 42I				26.10.2012	11 066 Kč
6026	PC HP ELITEBOOK 8570W				28.12.2012	35 402 Kč
6027	LED monitor ASUS MX279H				29.03.2013	6 886 Kč
6028	LED monitor ASUS MX279H				29.03.2013	6 886 Kč
6030	LED monitor ASUS MX279H rr				30.04.2013	6 851 Kč
6031	PC stolní HP PRO 3500MT				30.09.2013	12 528 Kč
6032	PC stolní HP 8300 MT j5-3570				19.11.2013	21 337 Kč
14IM001	PC Lenovo ThinkPad Ec				26.03.2014	13 995 Kč
14IM002	Marshall 1960AHW, 1419157				23.05.2014	14 867 Kč
14IM006	Yamaha Stagepas 600i, 14HV035É				23.12.2014	16 170 Kč
15IM001	Apple iPad Air 2 Silver, 15HV0023				20.01.2015	11 149 Kč
15IM002	Vysavač Kärcher vč.hubice na part				30.03.2015	15 793 Kč
15IM003	PC ZOTAC ZBOX ID90 PLUS/1				22.04.2015	11 427 Kč
15IM004	Ozvučení JBL PRX725/230				29.06.2015	26 630 Kč

Inv.č.	Název	RZ	VIN	km	Datum pořízení	Pořizovací cena
15IM005	Ozvučení JBL PRX725/230				29.06.2015	26 630 Kč
15IM006	DRON Kvadrokoptéria DJI F324 Pi				23.07.2015	26 437 Kč
15IM009	DVI GOPRO HD HER04 BLACK -				21.12.2015	10 901 Kč
16IM001	PC HP ProDesk 490G3 MT s p				05.02.2016	31 617 Kč
16IM002	NTB MacBook 12"Retina/Core k				21.04.2016	28 569 Kč
16IM003	Kancelářské křeslo SID T510HDA\				10.05.2016	10 403 Kč
16IM004	Kancelářské křeslo SID T510HDA\				10.05.2016	10 403 Kč
16IM009	PC HP ProDesk 490 G3 MT i7-				08.09.2016	21 994 Kč
19IM001	Belos přepravní lžice TB 200, 4-bo*				11.02.2019	25 500 Kč
1	Kuchyňka vč. spotřebičů; 1101140064				26.02.2010	55 721 Kč
8293	Tiskárna Xerox Phaser 7760				26.02.2010	54 393 Kč
9	PC HP Elitebook HP 8570w/i7				01.03.2013	44 125 Kč
13	Motorcykl Honda PCX 125 8B2904	8B2 904	ZDCJF47A0DF011619	211	09.07.2013	49 504 Kč
14	HP Elitebook 8570w/i7				09.08.2013	44 516 Kč

Tabulka 2: Výpočet základní amortizace a zbytkové užitnosti jednotlivých položek

Inv.č.	Název	DP	AS	ZAD	ZAP	VU	ZA	ZU [%]
6001	Plotter HP 500	16	15	90%		100%	90%	10%
6002	Dataprojektor HITACHI CP-X220	16	10	90%		100%	90%	10%
6004	Kávovar DE LONGI 4500	16	20	82%		100%	82%	18%
6015	GOLA vozík s výbavou	16	15	90%		100%	90%	10%
6017	PC HP PROBOOK 6550, office	16	10	90%		100%	90%	10%
6021	PC HP ELITE 7200MT	15	10	90%		100%	90%	10%
6023	LED televize SONY KDL-55EX715	15	10	90%		100%	90%	10%
6024	PC HP FOLIO 13	14	10	90%		100%	90%	10%
6025	LED televize PANASONIC TXL 42I	13	10	90%		100%	90%	10%
6026	PC HP ELITEBOOK 8570W	13	10	90%		100%	90%	10%
6027	LED monitor ASUS MX279H	13	10	90%		100%	90%	10%
6028	LED monitor ASUS MX279H	13	10	90%		100%	90%	10%
6030	LED monitor ASUS MX279H rr	13	10	90%		100%	90%	10%
6031	PC stolní HP PRO 3500MT	12	10	90%		100%	90%	10%
6032	PC stolní HP 8300 MT i5-3570	12	10	90%		100%	90%	10%
14IM001	PC Lenovo ThinkPad Ec	12	10	90%		100%	90%	10%
14IM002	Marshall 1960AHW, 1419157	12	10	90%		100%	90%	10%
14IM006	Yamaha Stagepas 600i, 14HV035É	11	15	78%		100%	78%	22%
15IM001	Apple iPad Air 2 Silver, 15HV0023	11	10	90%		100%	90%	10%
15IM002	Vysavač Kärcher vč.hubice na part	11	10	90%		100%	90%	10%
15IM003	PC ZOTAC ZBOX ID90 PLUS/1	11	10	90%		100%	90%	10%
15IM004	Ozvučení JBL PRX725/230	11	15	78%		100%	78%	22%
15IM005	Ozvučení JBL PRX725/230	11	15	78%		100%	78%	22%
15IM006	DRON Kvadrokoptéria DJI F324 Pi	11	10	90%		100%	90%	10%

Inv.č.	Název	DP	AS	ZAD	ZAP	VU	ZA	ZU [%]
15IM009	DVI GOPRO HD HER04 BLACK -	10	10	88%		100%	88%	12%
16IM001	PC HP ProDesk 490G3 MT s p	10	10	88%		100%	88%	12%
16IM002	NTB MacBook 12"Retina/Core k	10	10	88%		100%	88%	12%
16IM003	Kancelářské křeslo SID T510HDA\	10	15	74%		100%	74%	26%
16IM004	Kancelářské křeslo SID T510HDA\	10	15	74%		100%	74%	26%
16IM009	PC HP ProDesk 490 G3 MT j7-	10	10	88%		100%	88%	12%
19IM001	Belos přepravní lžice TB 200, 4-bo*	7	20	40%		100%	40%	60%
1	Kuchyňka vč. spotřebičů; 1101140064	16	15	90%		100%	90%	10%
8293	Tiskárna Xerox Phaser 7760	16	15	90%		100%	90%	10%
9	PC HP Elitebook HP 8570w/i7	13	10	90%		100%	90%	10%
13	Motocykl Honda PCX 125 8B2904	13	10	90%	5%	100%	48%	53%
14	HP Elitebook 8570w/i7	13	10	90%		100%	90%	10%

Tabulka 3: Výpočet tržní hodnoty majetku

Inv.č.	Název	CNSH [bez DPH]	KTU	HNr [bez DPH]	HČ [bez DPH]	KP	HTzaokr. [bez DPH]
6001	Plotter HP 500	20 700 Kč	0,85	17 600 Kč	1 760 Kč	1,20	2 110 Kč
6002	Dataprojektor HITACHI CP-X220	26 800 Kč	0,85	22 800 Kč	2 280 Kč	0,70	1 600 Kč
6004	Kávovar DE LONGI 4500	12 900 Kč	0,85	11 000 Kč	1 980 Kč	0,60	1 190 Kč
6015	GOLA vozík s výbavou	13 900 Kč	0,85	15 000 Kč	1 500 Kč	1,10	1 650 Kč
6017	PC HP PROBOOK 6550, office	33 000 Kč	0,85	28 100 Kč	2 810 Kč	0,60	1 690 Kč
6021	PC HP ELITE 7200MT	23 800 Kč	0,85	20 200 Kč	2 020 Kč	0,60	1 210 Kč
6023	LED televize SONY KDL-55EX715	37 900 Kč	0,85	32 200 Kč	3 220 Kč	0,60	1 930 Kč
6024	PC HP FOLIO 13	20 400 Kč	0,90	18 400 Kč	1 840 Kč	0,60	1 100 Kč
6025	LED televize PANASONIC TXL 42I	11 100 Kč	0,90	10 000 Kč	1 000 Kč	0,60	600 Kč
6026	PC HP ELITEBOOK 8570W	35 400 Kč	0,90	31 900 Kč	3 190 Kč	0,60	1 910 Kč
6027	LED monitor ASUS MX279H	6 900 Kč	0,90	6 200 Kč	620 Kč	0,30	190 Kč
6028	LED monitor ASUS MX279H	6 900 Kč	0,90	6 200 Kč	620 Kč	0,30	190 Kč
6030	LED monitor ASUS MX279H rr	6 900 Kč	0,90	6 200 Kč	620 Kč	0,30	190 Kč
6031	PC stolní HP PRO 3500MT	12 500 Kč	0,90	11 300 Kč	1 130 Kč	0,60	680 Kč
6032	PC stolní HP 8300 MT j5-3570	21 300 Kč	0,90	19 200 Kč	1 920 Kč	0,60	1 150 Kč
14IM001	PC Lenovo ThinkPad Ec	14 000 Kč	0,90	12 600 Kč	1 260 Kč	0,60	760 Kč
14IM002	Marshall 1960AHW, 1419157	14 900 Kč	0,90	13 400 Kč	1 340 Kč	1,20	1 610 Kč
14IM006	Yamaha Stagepas 600i, 14HV035É	22 900 Kč	0,90	20 600 Kč	4 532 Kč	0,80	3 630 Kč
15IM001	Apple iPad Air 2 Silver, 15HV0023	11 100 Kč	0,90	15 000 Kč	1 500 Kč	0,80	1 200 Kč
15IM002	Vysavač Kärcher vč.hubice na part	15 800 Kč	0,90	14 200 Kč	1 420 Kč	0,70	990 Kč
15IM003	PC ZOTAC ZBOX ID90 PLUS/1	11 400 Kč	0,90	10 300 Kč	1 030 Kč	0,60	620 Kč
15IM004	Ozvučení JBL PRX725/230	26 600 Kč	0,90	23 900 Kč	5 258 Kč	0,80	4 210 Kč
15IM005	Ozvučení JBL PRX725/230	26 600 Kč	0,90	23 900 Kč	5 258 Kč	0,80	4 210 Kč
15IM006	DRON Kvadrokoptéria DJI F324 Pi	26 400 Kč	0,90	23 800 Kč	2 380 Kč	0,50	1 190 Kč
15IM009	DVI GOPRO HD HER04 BLACK -	10 900 Kč	0,90	9 800 Kč	1 176 Kč	0,50	590 Kč
16IM001	PC HP ProDesk 490G3 MT s p	31 600 Kč	0,90	28 400 Kč	3 408 Kč	0,60	2 040 Kč

Inv.č.	Název	CNSH [bez DPH]	KTU	HNr [bez DPH]	HČ [bez DPH]	KP	HTzaokr. [bez DPH]
16IM002	NTB MacBook 12"Retina/Core k	28 600 Kč	0,90	25 700 Kč	3 084 Kč	1,20	3 700 Kč
16IM003	Kancelářské křeslo SID T510HDA\	10 400 Kč	0,90	9 400 Kč	2 444 Kč	0,70	1 710 Kč
16IM004	Kancelářské křeslo SID T510HDA\	10 400 Kč	0,90	9 400 Kč	2 444 Kč	0,70	1 710 Kč
16IM009	PC HP ProDesk 490 G3 MT i7-	22 000 Kč	0,90	19 800 Kč	2 376 Kč	0,60	1 430 Kč
19IM001	Belos přepravní lžice TB 200, 4-bo*	25 500 Kč	0,95	24 200 Kč	14 520 Kč	1,00	14 500 Kč
1	Kuchyňka vč. spotřebičů; 1101140064	55 700 Kč	0,85	47 300 Kč	4 730 Kč	0,80	3 780 Kč
8293	Tiskárna Xerox Phaser 7760	81 200 Kč	0,85	69 000 Kč	6 900 Kč	0,80	5 520 Kč
9	PC HP Elitebook HP 8570w/i7	44 100 Kč	0,90	39 700 Kč	3 970 Kč	0,60	2 380 Kč
13	Motocykl Honda PCX 125 8B2904	49 500 Kč	0,90	44 600 Kč	23 415 Kč	1,15	26 900 Kč
14	HP Elitebook 8570w/i7	44 500 Kč	0,90	40 100 Kč	4 010 Kč	0,50	2 010 Kč

Celkem

102 800 Kč

Tržní hodnota oceňovaného movitého majetku ROUČKA-SLATINA a.s. k datu 30.09.2025 po zaokrouhlení: 102 800 Kč

slovy: sto dva tisíc osm set korun českých.

Tržní hodnota majetku je vyjádřena v úrovni cen bez DPH.