EqSA

Znalecký posudek č. 061278/2024

Ocenění majetkové podstaty

**dlužníka PhDr. Romana Petra, nar. 14. 2. 1967, IČO: 411 45 771,
trvale bytem a místem podnikání U Nesypky 1178/6, 150 00 Praha 5,**

Zadavatel: Městský soud v Praze
Spálená 6/2, Praha 2, 112 16
IČO: 002 15 660

Znalecká kancelář: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

Usnesení č.j.: MSPH 95 INS 1163/2024-B-64

V Praze dne 29. 11. 2024

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení

OBSAH

OBSAH 2
1 ZADÁNÍ 3
2 VÝČET PODKLADŮ 5
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 5
2.1 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 6
2.2 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat 10
3.2 Výčet dat 10
3.3 Metody oceňování obchodního závodu 25
4 POSUDEK 28
4.1 Popis postupu při analýze dat 28
4.2 Finanční analýza 28
4.3 Strategická analýza 71
4.4 Ocenění majetkové podstaty 102
4.5 Ocenění zajištěných částí majetkové podstaty 111
4.6 Výsledky analýzy dat 115
5 ODŮVODNĚNÍ 116
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat 116
5.2 Kontrola postupu znalce 116
6 ZÁVĚR 117
SEZNAM PŘÍLOH 120
POSLEDNÍ STRANA 121

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je ocenění majetkové podstaty dlužníka PhDr. Romana Petra, nar. 14. 2. 1967, IČO: 411 45 771, trvale bytem a místem podnikání U Nesypky 1178/6, 150 00 Praha 5 (dále též jen „Dlužník"), pro účely insolvenčního řízení vedeného pod sp. zn. MSPH 95 INS 1163/2024 u Městského soudu v Praze. Znalecký posudek je zpracován na základě usnesení č.j. MSPH 95 INS 1163/2024-B-64 (dále též jen „Usnesení").

Dle tohoto Usnesení „Úkolem znalce je určit obvyklou cenu majetkové podstaty dlužníka. U majetku zahrnutého do majetkové podstaty znalec provede ocenění a) hodnoty plnění, které by každý věřitel obdržel, kdyby dlužníkův úpadek byl řešen konkursem a b) podniku dlužníka při navrhovaném způsobu reorganizace, přičemž zejména vyjde z výnosové metody a v rámci ocenění podniku ocení i odděleně části majetkové podstaty dlužníka, ke kterým je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění. Pro účely ocenění majetkové podstaty na základě rozhodnutí insolvenčního soudu platí, že provoz dlužníkova podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku."

S ohledem na skutečnost, že k datu zpracování tohoto posudku nebyl Znalci poskytnut finální návrh reorganizačního plánu, bude porovnání uspokojení v konkursu a reorganizaci provedeno v rámci dodatku tohoto znaleckého posudku.

Ocenění majetkové podstaty je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Odhad hodnoty majetkové podstaty je k datu ocenění po zaokrouhlení stanoven na:

497 471 000,00 Kč

(slovy: Čtyři sta devadesát sedm milionů čtyři sta sedmdesát jedna tisíc korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 121 stran textu a 579 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu Zhotovitele (dále také jako „Znalecká kancelář" či „Znalec").

Skutečnosti sdělené Dlužníkem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Znalec při ocenění majetkové podstaty vycházel především ze soupisu majetkové podstaty. V rámci majetku evidovaného v rozvaze Dlužníka byly Znalcem identifikovány položky, které nebyly zahrnuty do soupisu

majetkové podstaty. Znalec však má za to, že tyto majetkové položky mohou představovat hodnoty použitelné pro uspokojení pohledávek přihlášených věřitelů. K těmto položkám však zástupci dlužníka neměli dostatečné informace, které by umožňovaly ocenění těchto položek. Jedná se o:

- Pohledávky ve výši 11 311 tis. Kč a úroky ve výši 7 528 tis. Kč, které představovaly v minulosti poskytnuté spotřebitelské úvěry fyzickým osobám v řádu stovek položek, které jsou v současnosti vymáhány exekutory, platby od exekutorů jsou v průběhu roku zaúčtovány do výnosů a teprve následně přiřazeny ke konkrétním pohledávkám. Vzhledem k průběhu exekutorského vymáhání jsou platby za jednotlivé klienty v řádu stovek korun, celkový roční výnos činí kolem 1 mil. Kč, celkový výnos a jeho rozložení v čase však nelze vzhledem k počtu případů a chybějící dokumentaci předvídat.

- Dále je mezi pohledávkami evidována pohledávka označená jako Kulhavý, JSJ s.r.o. ve výši 1 224 tis. Kč. Jedná se o pohledávku, která byla v minulosti nabyta postoupením. Bližší informace neměli zástupci Dlužníka, a tedy ani Znalec, k dispozici.

- Dále Dlužník evidoval pohledávku ve výši 8 878 tis. Kč, která představuje finanční prostředky vymáhané po Dlužníkovi v exekuci, která byla zahájena před zahájením insolvenčního řízení, nicméně není zřejmé, zda tyto prostředky budou použity na uspokojení věřitele v rámci exekuce nebo budou zahrnuty do majetkové podstaty.

Dne 29. 11. 2024

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

[1] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz> pro zajištění výpisu z obchodního rejstříku;
[2] Databáze prof. Damodarana, http://www.damodaran.com pro zajištění dat ke stanovení diskontní míry;
[3] Česká národní banka, <www.cnb.cz> pro zajištění dat k tvorbě makroekonomické analýzy a devizových kurzů;
[4] Ministerstvo finanční ČR, <www.mfcr.cz> pro zajištění dat k tvorbě makroekonomické analýzy;
[5] Energetický regulační úřad, <www.eru.gov.cz> pro zajištění dat ke tvorbě analýzy odvětví;
[6] Srovnejto.cz dle dat z Pražské energetické burzy, <www.srovnejto.cz/energie>, pro zajištění dat ke tvorbě analýzy odvětví;
[7] Český statistický úřad, <www.czso.cz> pro zajištění dat ke tvorbě analýzy odvětví;
[8] Statista, <www.statista.com> pro zajištění dat ke tvorbě analýzy odvětví;
[9] Administrativní registr ekonomických subjektů, <ares.gov.cz> pro zajištění výpisu z registru ekonomických subjektů;
[10] sAuto.cz od Seznam.cz, a.s., <www.sauto.cz> pro zajištění inzerátů srovnatelných automobilů;
[11] mobile.de, <www.mobile.de> pro zajištění inzerátů srovnatelných automobilů;
[12] Chrono24, <www.chrono24.cz> pro zajištění inzerátů srovnatelných hodinek;
[13] EveryWatch, <www.everywatch.com> pro zajištění inzerátů srovnatelných hodinek;
[14] Joli Closet, <www.jolicloset.com> pro zajištění inzerátů srovnatelných hodinek;
[15] JazTime, <www.jaztime.com> pro zajištění inzerátů srovnatelných hodinek;
[16] FIRST CLASS TIMEPIECES, <www.firstclasstimepieces.com> pro zajištění inzerátů srovnatelných hodinek;
[17] Diamond Source NYC, <www. diamondsourcenyc.com> pro zajištění inzerátů srovnatelných hodinek;
[18] marketplace.watchcharts.com pro zjištění ceny hodinek;
[19] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
[20] Portál Cenovamapa.cz <www.cenovamapa.cz> pro nalezení skutečně realizovaných prodejů;
[21] Inzeráty realitních kanceláří o nabídkách srovnatelných nemovitých věcí;
[22] Územní plány obcí pro získání informací o území;
[23] Informace od Zadavatele znaleckého posudku (viz kapitola č. 2.2);
[24] Provedené místní šetření;
[25] ČSOB index <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;
[26] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
[27] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

[28] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;

[29] Arnold Investments, <www.arnold.investments>;

[30] Savills, <www.savills.cz>;

[31] Knight Frank, <www.knightfrank.cz>;

[32] Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, <www.artn.cz>;

[33] Czech Tourism, <www.czechtourism.cz>;

[34] Deloitte, <www.deloitte.com>.

2.1 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Dlužníka

[35] Vyjádření dlužníka o odmítnutí splnění smluv o vzájemném plnění;

[36] Prezentace dlužníka na schůzi věřitelů/přezkumném řízení;

[37] Zpráva insolvenčního správce o dosavadní činnosti a hospodářské situaci dlužníka;

[38] Seznam přihlášených pohledávek, č.j. MSPH 95 INS 1163/2024-B-66;

[39] Usnesení Městského soudu v Praze o změně v osobě věřitele, č.j. MSPH 95 INS 1163/2024-P32-3;

[40] Přihláška pohledávky, č.j. MSPH 95 INS 1163/2024-P18-1, veř. č. 19;

[41] Přihláška pohledávky, č.j. MSPH 95 INS 1163/2024-P32;

[42] Přihláška pohledávky, č.j. MSPH 95 INS 1163/2024-P50, č. v. 51;

[43] Účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt a.s. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[44] Účetní výkazy společnosti Dům Gama s.r.o. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[45] Účetní výkazy společnosti EMPATHY & Co. s.r.o. od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2023;

[46] Účetní výkazy společnosti FADET s.r.o. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[47] Účetní výkazy společnosti Greenfive s.r.o. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[48] Účetní výkazy společnosti HELENICA s.r.o. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[49] Účetní výkazy společnosti IBC CZ s.r.o. od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2021 a od 1. 1. 2024 a 30. 6. 2024;

[50] Účetní výkazy společnosti KM – servis Praha s.r.o. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[51] Účetní výkazy společnosti Malvazinky Hill s.r.o. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[52] Účetní výkazy společnosti NEUTECH s.r.o. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[53] Účetní výkazy společnosti Praha Chodov Invest s.r.o. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[54] Účetní výkazy společnosti RP CLINIC s.r.o. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[55] Účetní výkazy společnosti RP DENT s.r.o. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[56] Účetní výkazy společnosti RP HOLDING s.r.o. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[57] Účetní výkazy společnosti RP INVEST a.s. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[58] Účetní výkazy společnosti RP MEDICA a.s. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[59] Účetní výkazy společnosti Scholastic Consultancy s.r.o. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[60] Účetní výkazy společnosti Tierto s.r.o. od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[61] Účetní výkazy fyzické osoby Romana Petra od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024;

[62] Soupis zásob, dlouhodobých pohledávek, dlouhodobých a krátkodobých záloh a závazků společnosti A.K.F. Projekt;

[63] Údaje k dani za staveb a jednotek společnosti A.K.F. Projekt. a.s.;

[64] Dílčí smlouva o zápůjčce č. 5 mezi společností A.K.F. Projekt a.s. a společností FADET s.r.o.;

[65] Rámcová smlouva o poskytování zápůjček mezi společností A.K.F. Projekt a.s. a společností Tierto s.r.o.;

[66] Rámcová smlouva o poskytování zápůjček mezi společností A.K.F. Projekt a.s. a společností RP INVEST, a.s.;

[67] Dílčí smlouva o zápůjčce č.3 mezi společností A.K.F. Projekt a.s. a společností FADET s.r.o.;

[68] Dílčí smlouva o zápůjčce č.4 mezi společností A.K.F. Projekt a.s. a společností FADET s.r.o.;

[69] Soupis účtu č. 042 (pořízení dlouhodobého majetku), dlouhodobých a krátkodobých závazků a dohadných účtů pasivních společnosti Greenfive s.r.o.;

[70] Platební výměr za daň z nemovitých věcí na rok 2024 společnosti Greenfive s.r.o.

[71] Rámcová smlouva o poskytování zápůjček mezi společností RP INVEST, a.s. a společností HŘEBENKA DEVELOPERS s.r.o.;

[72] Soupis pohledávek z obchodních vztahů, časového rozlišení, krátkodobých závazků, dlouhodobého majetku, záloh dlouhodobých a krátkodobých a dohadných účtů aktivních a pasivních společnosti HELENICA s.r.o.;

[73] Rámcová smlouva o poskytování zápůjček mezi společností RP INVEST, a.s. a společností HELENICA s.r.o.;

[74] Soupis poskytnutých záloh, přijatých faktur, dlouhodobého majetku a stav skladu společnosti IBC CZ s.r.o.;

[75] Smlouva o zastavení nemovitosti mezi společností IBC CZ s.r.o. a Ing. Janem Červinkou;

[76] Velký technický průkaz a stav najetých kilometrů k vozidlům společnosti IBC CZ s.r.o.;

[77] Soupis krátkodobých závazků společnosti KM – servis Praha s.r.o.;

[78] Soupis dlouhodobého majetku, dlouhodobých a krátkodobých závazků a kniha pohledávek společnosti Malvazinky Hill s.r.o.;

[79] Platební výměr na daň z nemovitých věcí na rok 2024 společnosti Malvazinky Hill s.r.o.;

[80] Malý a velký technický průkaz a stav najetých kilometrů k vozidlu společnosti Malvazinky Hill s.r.o.;

[81] Soupis krátkodobých závazků společnosti NEUTECH s.r.o.;

[82] Smlouva o zápůjčce peněz mezi společností RP INVEST, a.s. a společností NEUTECH s.r.o.;

[83] Soupis krátkodobých poskytnutých záloh a dlouhodobých závazků společnosti Praha Chodov Invest s.r.o.;

[84] Platební výměr za daň z nemovitých věcí na rok 2024 společnosti Praha Chodov Invest s.r.o.;

[85] Smlouva o zápůjčce peněz mezi společností RP INVEST, a.s. a společností RP HOLDING, s.r.o.;

[86] Soupis dlouhodobého majetku, kniha pohledávek a závazků a rozpad účtu dohadných účtů aktivních společnosti RP INVEST, a.s.;

[87] Velký technický průkaz a stav najetých kilometrů k vozidlu společnosti RP INVEST, a.s.;

[88] Soupis krátkodobých pohledávek a krátkodobých závazků společnosti Scholastic Consultancy s.r.o.;

[89] Smlouva o zápůjčce peněz mezi společností Scholastic Consultancy s.r.o. a společností RP INVEST, a.s.;

[90] Soupis pohledávek z obchodních vztahů, krátkodobých poskytnutých záloh, nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku, dlouhodobých a krátkodobých závazků a dohadných účtů pasivních společnosti Tierto s.r.o.;

[91] Dílčí smlouva o zápůjčce č.2/A mezi společností RP INVEST, a.s. a společností Tierto s.r.o.;

[92] Rámcová smlouva o poskytování zápůjček mezi společností A.K.F. Projekt, a.s. a společností Tierto, s.r.o.;

[93] Rámcová smlouva o poskytování zápůjček společností RP INVEST, a.s. a společností Tierto s.r.o.;

[94] Informace o výši daně z nemovitých věcí na rok 2024 společnosti Tierto s.r.o.;

[95] Výše úroků společností FADET s.r.o., Greenfive s.r.o., HELENICA s.r.o., Praha Chodov Invest s.r.o., KM – servis Praha s.r.o., Malvazinky Hill s.r.o., NEUTECH s.r.o., RP CLINIC s.r.o., RP DENT s.r.o., RP INVEST, a.s. a Tierto s.r.o.;

[96] Informace k daňové povinnosti realitních společností;

[97] Fotografie a daňový doklad hodinek Rolex;

[98] Dílčí smlouva o zápůjčce č. 1, 2 a 3 mezi PhDr. Romanem Petrem a společností FADET s.r.o.;

[99] Business plán společnosti FADET s.r.o.;

[100] Soupis pohledávek společnosti FADET s.r.o.;

[101] Rámcová smlouva o poskytování zápůjček mezi PhDr. Romanem Petrem a společností FADET s.r.o.;

[102] Finanční plán společností HELENICA s.r.o., RP CLINIC s.r.o., RP DENT s.r.o., RP MEDICA a.s.;

[103] Nájemní smlouvy a smlouvy o koupi najaté věci;

[104] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí;

[105] Sdělené informace k nemovitým věcem.

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

[106] Výpisy z obchodního rejstříku předmětných společností;

[107] Výpis z Administrativního registru ekonomických subjektů;

[108] Účetní výkazy společnosti EMPATHY & Co. s.r.o. od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2020;

[109] Účetní výkazy společnosti IBC CZ s.r.o. od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2023;

[110] Inzeráty o nabídkách srovnatelných automobilů;

[111] Inzeráty o nabídkách srovnatelných hodinek;

[112] Veřejně dostupné informace a data týkající se makroekonomických ukazatelů a relevantních trhů (Český statistický úřad, Makroekonomická analýza Ministerstva financí ČR, Energetický regulační úřad);

[113] Data týkající se relevantních trhů z placených databází (Statista);

[114] Další relevantní informace získané z veřejně dostupných zdrojů.

[115] Výpis z KN na LV č. 86 k. ú. Rudlice, LV č. 144 k. ú. Malešice, LV č. 145 k. ú. Slatina u Bílovce, LV č. 175 k. ú. Dyje, LV č. 182 k. ú. Darkovičky, LV č. 188 k. ú. Těšetice u Olomouce, LV č. 210 k. ú. Hrádek u Znojma, LV č. 320 k. ú. Tis u Habrů, LV č. 360 k. ú. Šenov u Ostravy, LV č. 370 k. ú. Rybníky na Moravě, LV č. 385 k. ú. Bohutice, LV č. 609 k. ú. Bítov, LV č. 635 k. ú. Ivanovice na Hané, LV č. 927 k. ú. Vrchoslavice, LV č. 1114 k. ú. Markvartovice, LV č. 3881 k. ú. Otrokovice, LV č. 846, 3180, 3188, 3592, 4333, 4337, k. ú. Smíchov, LV č. 16376, 16422 k. ú. Vinohrady, LV č. 1509 k. ú. Smíchov, LV č. 180 k. ú. Klíčany, LV č. 1626, Hradištko pod Medníkem, LV č. 19231 k. ú. Chodov k datu 30. 6. 2024;

[116] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem;

[117] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí;

[118] Srovnávané nemovitosti;

[119] Skutečně realizované transakce (Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.);

[120] Územní plány obcí.

2.2 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté z účetnictví Společnosti, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou, až na v posudku uvedené výjimky, považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. V případě entit, které nemají povinnost provedené ověření účetní závěrky auditorem. Za vedení účetnictví v souladu s požadavky právních předpisů České republiky odpovídá statutární orgán Společnosti.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude nejprve provedena analýza finanční situace společností ovládaných PhDr. Romanem Petrem, dále bude zpracována část strategické analýzy, kdy bude analyzován trh jak z hlediska makroekonomických ukazatelů, tak z hlediska relevantního trhu. Na základě těchto analýz je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže v podkapitole 3.3, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

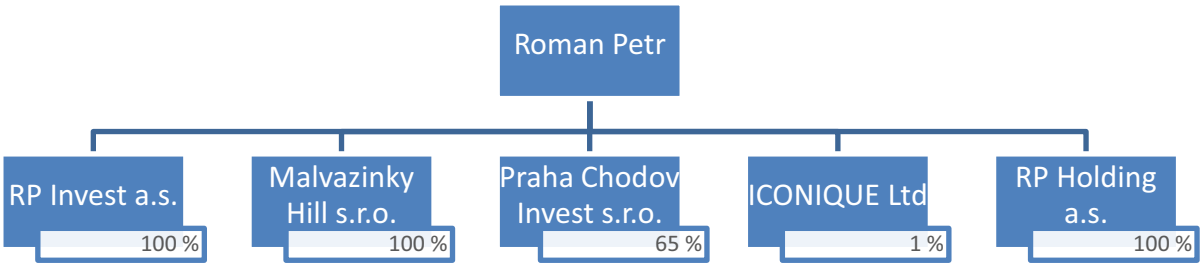
Pro provedení finanční analýzy byla získána data od zástupců Dlužníka a dále účetní informace získané na portálu www.justice.cz. Data pro provedení strategické analýzy pak byla získána z makroekonomické predikce Ministerstva financí České republiky, Statistického úřadu České republiky, databáze Statista, Energetické regulačního úřadu a portálu srovnejto.cz.

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o předmětu ocenění

Dle informací uvedených v insolvenčním rejstříku podniká PhDr. Roman Petr od roku 1998 a věnuje se zejména investicím a akvizicím, poradenství a rozvoji podnikání akvírovaných společností, prodejům účastí v obchodních společnostech, poskytování zápůjček a řízení, organizaci a podpoře obchodních společností, to vše zejména v oblasti nemovitostí a developerských projektů, služeb v energetice, zdravotnictví či softwarových řešení. Příslušné obchodní společnosti skupiny RP PhDr. Roman Petr ovládá či v nich drží majetkovou účast přímo či nepřímo prostřednictvím společnosti RP INVEST, a.s. Společnosti, v nichž má Roman Petr přímou majetkovou účast, shrnuje následující organigram.

Obrázek č. 1: Organigram společností s přímou majetkovou účastí



Zdroj: podklady od Zadavatele; vlastní zpracování

Níže uvedené informace jsou převzaty z obchodního rejstříku a vážou se k datu ocenění, tj. 30. 6. 2024.

Tabulka č. 1: Identifikace podnikající fyzické osoby PhDr. Romana Petra

Obchodní název	PhDr. Roman Petr
Sídlo	U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Identifikační číslo osoby	411 45 771
Právní forma	Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona
Datum vzniku	4. února 1991
Převažující CZ-NACE	82110 – Univerzální administrativní činnosti

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Podnikající fyzická osoba PhDr. Roman Petr (dále také „PFO RP“) vznikla 4. února 1991 a dle dodaných podkladů je jediným akcionářem společnosti RP INVEST, a.s. a dále společníkem ve společnostech RP HOLDING s.r.o., Malvazinky Hill s.r.o., Praha Chodov Invest s.r.o. a drží podíl ve společnosti ICONIQUE Ltd.

Tabulka č. 2: Identifikace společnosti RP INVEST, a.s.

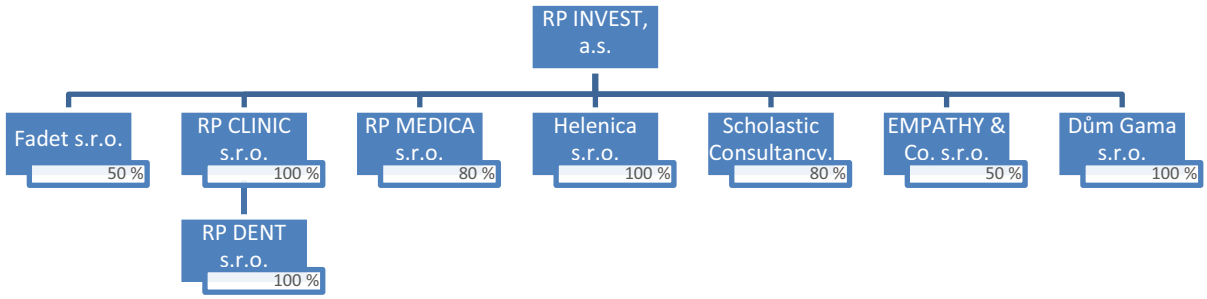
Obchodní firma	RP INVEST, a.s.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	062 35 522
Právní forma	Akciová společnost
Datum zápisu	29. června 2017
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 Den vzniku členství: 1. ledna 2023 (předseda představenstva)
Způsob jednání	Za společnost jedná jediný člen představenstva samostatně
Dozorčí rada	ROMAN PETR, dat. nar. 1. prosince 1993 K výboru 31, Točná, 143 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 1. března 2023 Den vzniku členství: 1. března 2023 (předseda dozorčí rady)
Jediný akcionář	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Soudní exekutor JUDr. Ing. Petr Kučera vydal exekuční příkaz č.j. 150 EX 2547/2023-56, ze dne 24.10.2023, na základě pověření Obvodního soudu pro Prahu 5, ze dne 10.10.2023, 14 EXE 1888/2023-18, na povinného PhDr. Romana Petra, o provedení exekuce prodejem akcií u společnosti RP INVEST a.s. Povinnému se zakazuje, aby nakládal s věcmi pojatými do soupisu.
Akcie	20 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,00 Kč 65 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,00 Kč
Základní kapitál	67 000 000,- Kč Splaceno: 100 %

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost RP INVEST, a.s. (dále také jako „RP INVEST“) byla založena 29. června 2017 a dle internetových zdrojů je její činností investování do různých oborů podnikání jako Real Estate, Zdravotnictví, Služby a Výroba.

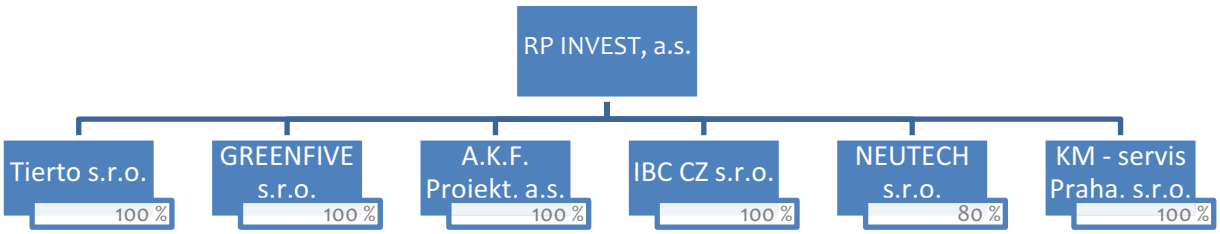
Dle dodaných podkladů drží společnost RP INVEST obchodní podíly společnostech, které jsou znázorněny v následujících organigramech.

Obrázek č. 2: Organigram společnosti RP INVEST část 1



Zdroj: ISIR; vlastní zpracování

Obrázek č. 3: Organigram společnosti RP INVEST část 2



Zdroj: ISIR; vlastní zpracování

Nyní bude provedena identifikace dceřiných společností společnosti RP INVEST.

Tabulka č. 3: Identifikace společnosti Fadet s.r.o.

Obchodní firma	Fadet s.r.o.
Sídlo	Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	241 88 883
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	7. prosince 2011
Předmět podnikání	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to činnosti odpovídající následujícím oborům činnosti náležejícím do živnosti volné dle přílohy č. 4 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů: i. poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost; ii. nakládání s reprodukčním materiálem lesních dřevin; iii. zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků; iv. přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti; v. zprostředkování obchodu a služeb; vi. velkoobchod a maloobchod; vii. ubytovací služby; viii. nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; ix. pronájem

	a půjčování věcí movitých; x. reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; xi. služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy. Montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení Výroba elektřiny
Statutární orgán	OLDŘICH VÁVRA, dat. nar. 18. března 1969 Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 26. listopadu 2012 (jednatel)
Způsob jednání	Jednatel jedná za společnost samostatně.
Společníci	RP INVEST, a.s., IČO: 062 35 522 Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 Vklad: 2 654 500,00 Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 50 %
	Ing. JAN ČERVINKA, dat. nar. 9. prosince 1968 Želivská 1947/7, 251 01 Říčany Podíl: Vklad: 2 654 500,00 Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 50 %
Základní kapitál	5 309 000,00 Kč
Ostatní skutečnosti	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost Fadet s.r.o. (dále také jako „Fadet“) byla založena 7. prosince 2011 a dle dodaných podkladů se zabývá poskytováním služeb v oblasti energetiky. Historicky se ve společnosti Fadet zabývali především službami externího dodávání zařízení k produkci elektrické energie. Jednalo se především o pronájem a prodej agregátů a související služby například v podobě poradenství. V posledních letech byla činnost společnosti Fadet rozšířena také o poskytování služby výkonové rovnováhy prostřednictvím dieselových agregátů. Servisní společností je společnost IBC CZ s.r.o. (viz níže).

Tabulka č. 4: Identifikace společnosti RP CLINIC s.r.o.

Obchodní firma	RP CLINIC s.r.o.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	247 91 971
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	5. ledna 2011
Předmět podnikání	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 zapsáno 26. ledna 2023 (jednatel) ROMAN PETR, dat. nar. 1. prosince 1993 K Výboru 31, Točná, 143 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 (jednatel)
Způsob jednání	Za společnost je oprávněn jednat každý z jednatelů samostatně.
Společník	RP INVEST, a.s., IČO: 062 35 522 Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

	Podíl: Vklad: 210 000,00 Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100 %
Základní kapitál	210 000,00 Kč
Ostatní skutečnosti	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost RP CLINIC s.r.o. (dále také jako „RP CLINIC“) byla založena 5. ledna 2011 a dle dodaných podkladů se zabývá poskytováním služeb klientům v oblasti estetické dermatologie, pleťových terapií, preventivní medicíny a stomatologie. Tuto činnost vykonává společně se sesterskou společnosti RP MEDICA s.r.o. a dceřinou společností RP DENT s.r.o., pronájem prostor, které tyto společnosti vyžívají jim zajišťuje sesterská společnost HELENICA s.r.o.

Tabulka č. 5: Identifikace společnosti RP DENT s.r.o.

Obchodní firma	RP DENT s.r.o.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	241 37 804
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	6. srpna 2011
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Nestátní zdravotnické zařízení Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 zapsáno 24. ledna 2023 (jednatel) ROMAN PETR, dat. nar. 1. prosince 1993 K Výboru 31, Točná, 143 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 (jednatel)
Způsob jednání	Za společnost je oprávněn jednat každý z jednatelů samostatně.
Společník	RP CLINIC s.r.o., IČO: 247 91 971 Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 Podíl: Vklad: 90 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 45 % Zástavní právo: K podílu je zřízené zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele Ing. Jana Červinky, nar. 9. 12. 1968, bytem Želivská 1947/7, 251 01 Říčany, k zajištění pohledávky Věřitele na vrácení Záloh, včetně příslušenství (zahrnujícího zejména úroky z prodlení a povinnosti splatit náhradu nákladů Věřitele), která vznikne v případě, bude-li vypočtená kupní cena dle Smlouvy o podmínkách převodu podílu, uzavřené mezi Věřitelem jako kupujícím a společností RP Invest, a.s., IČO: 062 35 522, se sídlem Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 dne 20. 7. 2023, jako prodávajícím, ohledně 50% podílu ve společnosti Fadet s.r.o., IČO: 241 88 883, se sídlem Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, nižší než celková výše zaplacených Záloh nebo v případě odstoupení od Smlouvy o podmínkách převodu podílu, a to do celkové částky 150 000 000 Kč, podle a ve smyslu Smlouvy o zastavení podílu, uzavřené dne 20. 7. 2023 mezi RP Clinic s.r.o., IČO:

	247 91 971, se sídlem Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, jako zástavcem a Věřitelem jako zástavním věřitelem. Podíl: Vklad: 110 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 55 %
Základní kapitál	200 000,00 Kč
Ostatní skutečnosti	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost RP DENT s.r.o. (dále také jako „RP DENT“) byla založena 6. srpna 2011.

Tabulka č. 6: Identifikace společnosti RP MEDICA s.r.o.

Obchodní firma	RP MEDICA s.r.o.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	242 68 968
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	10. září 2012
Předmět podnikání	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Poskytování zdravotních služeb v oboru dermatovenerologie a korektivní dermatologie
Statutární orgán	MUDr. VĚRA SEKYROVÁ TERZIJSKÁ, dat. nar. 9. května 1957 Milevská 2094/3, Krč, 140 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 10. září 2012 (jednatel)
	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 (jednatel)
Způsob jednání	Společnost zastupují vždy dva jednatelé společně v případě právního jednání s finanční hodnotou přesahující 250 000,-- Kč, v ostatních případech jsou jednatelé oprávněni Společnost zastupovat samostatně.
Společníci	MUDr. VĚRA SEKYROVÁ TERZIJSKÁ, dat. nar. 9. května 1957 Milevská 2094/3, Krč, 140 00 Praha 4 Podíl: Vklad: 40 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 20 % Druh podílu: základní podíl č.5 Zástavní právo: Zástavní právo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu uzavřené mezi RP INVEST, a.s., se sídlem Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 35 522, jako zástavním věřitelem a MUDr. Věrou Sekyrovou Terzijskou, nar. 09.05.1957, bydliště Praha 8, Libeň, Nad Rokoskou 2237/9a, jako zástavcem ze dne 22.01.2020, k zajištění pohledávek zástavního věřitele RP INVEST, a.s., specifikovaných ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k podílu č.5 představující 20 na základním kapitálu a hlasovacích práv Společnosti, který odpovídá vkladu do základního kapitálu Společnosti ve výši 40 000,- Kč. Datum zápisu zástavního práva: 22. ledna 2020
	RP INVEST, a.s., IČO: 062 35 522 Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 Podíl:

	Vklad: 40 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 20 % Druh podílu: základní podíl č.1 Podíl: Vklad: 40 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 20 % Druh podílu: základní podíl č.2 Podíl: Vklad: 40 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 20 % Druh podílu: základní podíl č.3 Podíl: Vklad: 40 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 20 % Druh podílu: základní podíl č.4
Základní kapitál	200 000,00 Kč
Ostatní skutečnosti	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. Na základě projektu rozdělení ze dne 18.11.2019, který byl schválen dne 20.12.2019, došlo k odštěpení části jmění společnosti Veramedica s.r.o., když odštěpená část jmění je uvedena v projektu rozdělení, a k přechodu odštěpené části jmění na nástupnickou společnost PEDRANS House s.r.o., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 077 29 430.

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost RP MEDICA s.r.o. (dále také jako „RP MEDICA“) byla založena 10. září 2012.

Tabulka č. 7: Identifikace společnosti HELENICA s.r.o.

Obchodní firma	HELENICA s.r.o.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	054 57 688
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	7. října 2016
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 (jednatel)
Způsob jednání	Jednatel jedná za společnost samostatně.
Společník	RP INVEST, a.s., IČO: 062 35 522 Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 Podíl: Vklad: 210 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 100 %
Základní kapitál	210 000,00 Kč

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost HELENICA s.r.o. (dále také jako „HELENICA“) byla založena 7. října 2016 a dle dodaných podkladů je servisní společností pronajímající podnikatelské prostory v ulici Na Poříčí pro potřeby skupiny RP CLINIC.

Tabulka č. 8: Identifikace společnosti Scholastic Consultancy s.r.o.

Obchodní firma	Scholastic Consultancy s.r.o.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	094 48 250
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	26. srpna 2020
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 2. února 2024 (jednatel)
Způsob jednání	Jednatel jedná za společnost samostatně.
Společníci	RP INVEST, a.s., IČO: 062 35 522 Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 Podíl: Vklad: 80 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 80 %
	PETER NITSCHE, dat. nar. 5. dubna 1953 Lohniského 901/7, Hlubočepy, 152 00 Praha 5 Podíl: Vklad: 20 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 20 %
Základní kapitál	100 000,00 Kč

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost Scholastic Consultancy s.r.o. (dále také jen „Scholastic Consultancy“) byla založena 26. srpna 2020 a dle dodaných podkladů poskytuje poradenství v oblasti studia v zahraničí.

Tabulka č. 9: Identifikace společnosti EMPATHY & Co, s.r.o.

Obchodní firma	EMPATHY & Co, s.r.o.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	027 56 111
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	11. března 2014
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Statutární orgán	JUDr. Ing. Mgr. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D., dat. nar. 17. září 1973 Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6 Den vzniku funkce: 16. prosince 2015 (jednatel)
	Ing. OLGA LUKÁŠKOVÁ, dat. nar. 3. února 1983 Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6 Den vzniku funkce: 17. února 2016 (jednatel)
	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

	Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 (jednatel)
Způsob jednání	Za společnost je oprávněn jednat každý z jednatelů samostatně.
Společníci	JUDr. Ing. Mgr. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D., dat. nar. 17. září 1973 Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6 Podíl: Vklad: 100 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 50 %
	RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522 Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 Podíl: Vklad: 100 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 50 %
Základní kapitál	200 000,00 Kč

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost EMPATHY & Co, s.r.o. (dále také „EMPATHY & Co“) byla založena 11. března 2014 a dle dodaných podkladů se zabývá poskytováním poradenských a konzultačních služeb.

Tabulka č. 10: Identifikace společnosti Dům Gama s.r.o.

Obchodní firma	Dům Gama s.r.o.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	092 15 727
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	10. června 2020
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 (jednatel)
Způsob jednání	Jednatel jedná za společnost samostatně.
Společník	RP INVEST, a.s., IČO: 062 35 522 Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 Podíl: Vklad: 100 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 100 %
Základní kapitál	100 000,00 Kč

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost Dům Gama s.r.o. (dále také „Dům Gama“) byla založena 10. června 2020 a dle databáze MagnusWeb je hlavním oborem činnosti Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých budov.

Tabulka č. 11: Identifikace společnosti Tierto s.r.o.

Obchodní firma	Tierto s.r.o.
Sídlo	U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 150 00 Praha 5
Identifikační číslo osoby	057 78 255
Právní forma	Společnost s ručením omezeným

Datum zápisu	9. února 2017
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 Den vzniku členství: 1. ledna 2023 (jednatel)
Způsob jednání	Jednatel jedná za společnost samostatně.
Společník	RP INVEST, a.s., IČO: 062 35 522 Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 Podíl: Vklad: 50 000,00 Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Zástavní právo: Zástavní právo k podílu ve prospěch zástavního věřitele, společnosti Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, k zajištění veškerých peněžitých podmíněných i nepodmíněných dluhů vůči společnosti Česká spořitelna, a.s., vzniklých na základě jakékoliv zajištěné smlouvy specifikované v článku I smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným č. ZO/5038/22/LCD nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, které existují ke dni uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným a které budou vznikat v období ode dne uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným do 31. 5. 2030, a to (i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek, které společnost Česká spořitelna, a.s. vyplatila na základě bankovní záruky či akreditivu a na zaplacení dlužných částek z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích a na vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od kterékoliv zajištěné smlouvy specifikované v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 115.000.000,00 Kč (slovy: jedno sto patnáct milionů korun českých) a jejich příslušenství, a (ii) další dluhy vymezené v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 115.000.000,00 Kč (slovy: jedno sto patnáct milionů korun českých) a jejich příslušenství. Datum zápisu zástavního práva: 2. března 2022
Základní kapitál	50 000,00 Kč

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost Tierto s.r.o. (dále také „Tierto“) byla založena 9. února 2017 a dle dodaných podkladů podniká v oblasti stavebnictví. Konkrétně společnost Tierto dokončuje developerský projekt bytů v ulici Sudoměřská v Praze.

Tabulka č. 12: Identifikace společnosti GREENFIVE s.r.o.

Obchodní firma	GREENFIVE s.r.o.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	026 56 841
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	26. února 2014
Předmět činnosti	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
Statutární orgán	JUDr. ZDENĚK JUŘINA, dat. nar. 23. června 1954 Generála Šišky 2375/6, Modřany, 143 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 3. května 2024 (jednatel)
Způsob jednání	Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.
Společník	RP INVEST, a.s., IČO: 062 35 522 Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 Podíl: Vklad: 100 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 100 %
Základní kapitál	100 000,00 Kč
Ostatní skutečnosti	Počet členů statutárního orgánu: 1

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnosti GREENFIVE s.r.o. (dále také „GREENFIVE“) byla založena 26. února 2014 a dle dodaných podkladů podniká v oblasti stavebnictví. Konkrétně společnost GREENFIVE vlastní pozemek s developerským projektem vily Zapova.

Tabulka č. 13: Identifikace společnosti A.K.F. Projekt, a.s.

Obchodní firma	A.K.F. Projekt, a.s.
Sídlo	Korunní 1171/79, Vinohrady, 130 00 Praha
Identifikační číslo osoby	281 45 593
Právní forma	Akciová společnost
Datum zápisu	6. února 2012
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 Den vzniku členství: 1. ledna 2023 (předseda představenstva)
Způsob jednání	Za společnost jedná samostatně.
Dozorčí rada	ROMAN PETR, dat. nar. 1. prosince 1993 K Výboru 31, Točná, 143 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 1. března 2023 Den vzniku členství: 1. března 2023 (předseda dozorčí rady)
Jediný akcionář	RP INVEST, a.s., IČO: 062 35 522 Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Akcie	62 000 000,00 Kč Splaceno: 62 000 000,00 Kč
Ostatní skutečnosti	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost A.K.F. Projekt, a.s. (dále také „A.K.F. Projekt“) byla založena 6. února 2012 a dle dodaných podkladů podniká v oblasti stavebnictví. Společnost A.K.F. Projekt konkrétně dokončuje prodej poslední luxusní bytové jednotky v rámci projektu Rezidence Hradešínská.

Tabulka č. 14: Identifikace společnosti IBC CZ s.r.o.

Obchodní firma	IBC CZ s.r.o.
Sídlo	K výboru 31, Točná, 143 00 Praha 4
Identifikační číslo osoby	241 95 626
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	20. prosince 2011
Předmět podnikání	opravy silničních vozidel opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán	PŘEMYSL JAKL, dat. nar. 25. dubna 1974 5. května 838/23, Nusle, 140 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 8. prosince 2023 (jednatel)
Způsob jednání	Za společnost jedná jednatel samostatně.
Společník	RP INVEST, a.s., IČO: 062 35 522 Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 Podíl: Vklad: 4 200 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 100 %
Základní kapitál	4 200 000,00 Kč
Ostatní skutečnosti	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost IBC CZ s.r.o. (dále také „IBC CZ“) byla založena 20. prosince 2011 a dle veřejně dostupných zdrojů z vlastních webových stránek (www.ibccz.cz) poskytuje širokou škálu služeb pneuservisu a autoservisu, včetně přípravy vozidla na STK, diagnostiky vozidla a servisních prohlídek. Dle vyjádření zástupců Dlužníka ale v posledních letech došlo ke změně předmětu podnikání na zajištění zázemí a poskytováních servisních činností pro společnost Fadet s.r.o. Společnost IBC CZ pronajímá společnosti FADET parkovací, skladové dílenské a kancelářské prostory a dále zajišťuje servis, dopravu pro nasazování náhradních zdrojů a službu SVR.

Tabulka č. 15: Identifikace společnosti NEUTECH s.r.o.

Obchodní firma	NEUTECH s.r.o.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	054 64 838
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	10. října 2016
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona: zprostředkování obchodu a služeb velkoobchod a maloobchod realitní činnost, správa a údržba nemovitostí výroba chemických látek, vláken a přípravků a kosmetických prostředků výroba plastových a pryžových výrobků výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd nakládání s odpady (vyjma nebezpečných) výroba dalších výrobků zpracovatelského průmyslu výroba, obchod a služby jinde nezařazené poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán	MUDr. MIROSLAV OUZKÝ, dat. nar. 18. srpna 1958 1. máje 1534, 432 01 Kadaň Den vzniku funkce: 31. května 2018 (jednatel)

	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 (jednatel)
Způsob jednání	Při právním jednání, v jehož důsledku by společnost měla poskytnout či obdržet plnění nebo převzala dluh či závazek (či více souvisejících dluhů či závazků) v hodnotě samostatně nebo v souhrnu nepřevyšující částku 500 000,00 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) zastupuje společnost každý z jednatelů samostatně. Při právním jednání, v jehož důsledku by společnost měla poskytnout či obdržet plnění nebo převzala dluh či závazek (či více souvisejících dluhů či závazků) v hodnotě samostatně nebo v souhrnu převyšující 500 000,00 Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) zastupují společnost jednatelé společně.
Společník	RP INVEST, a.s., IČO: 062 35 522 Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 Podíl: Vklad: 80 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 80 % Druh podílu: základní č. 1
	MUDr. Ing. MARTIN OUZKÝ, dat. nar. 21. srpna 1986 28. pluku 128/12, Vršovice, 101 00 Praha 10 Podíl: Vklad: 10 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 10 % Druh podílu: základní č. 3 zapsáno 2. září 2020
	MUDr. MIROSLAV OUZKÝ, dat. nar. 18. srpna 1958 1. máje 1534, 432 01 Kadaň Podíl: Vklad: 10 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 10 % Druh podílu: základní č. 4
Základní kapitál	100 000,00 Kč

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost NEUTECH s.r.o. (dále také „NEUTECH“) byla založena 10. října 2016 a dle dodaných podkladů nevykonává žádnou podnikatelskou činnost.

Tabulka č. 16: Identifikace společnosti KM – servis Praha, s.r.o.

Obchodní firma	KM – servis Praha, s.r.o.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	248 18 534
Právní forma	Společnost ručením omezeným
Datum zápisu	11. března 2011
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru
Statutární orgán	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 11. března 2011 (jednatel)
Způsob jednání	Jednatel jedná za společnost samostatně

Společník	RP INVEST, a.s., IČO: 062 35 522 Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 Podíl: Vklad: 200 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 100 %
Základní kapitál	200 000,00 Kč
Ostatní skutečnosti	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost KM – servis Praha, s.r.o. (dále také „KM – servis Praha“) byla založena 11. března 2011 a dle dodaných podkladů se zabývá obchodováním s nemovitostmi.

Tabulka č. 17: Identifikace společnosti Malvazinky Hill s.r.o.

Obchodní firma	Malvazinky Hill s.r.o.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	241 40 368
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	19. července 2011
Předmět podnikání	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán	JUDr. ZDENĚK JUŘINA, dat. nar. 23. června 1954 Generála Šišky 2375/6, Modřany, 143 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 3. května 2024 (jednatel)
Způsob jednání	Jednatel jedná jménem společnosti samostatně.
Společník	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Podíl: Vklad: 200 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 100 % Druh podílu: základní Kmenový list: nevydán
Základní kapitál	200 000,00 Kč
Ostatní skutečnosti	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost Malvazinky Hill s.r.o. (dále také „Malvazinky Hill“) byla založena 19. července 2011 a dle dodaných podkladů podniká v oblasti nemovitostí.

Tabulka č. 18: Identifikace společnosti Praha Chodov Invest s.r.o.

Obchodní firma	Praha Chodov Invest s.r.o.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	049 08 490
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	16. března 2016
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 Den vzniku členství: 1. ledna 2023 (jednatel)
Způsob jednání	Jednatel je oprávněn zastupovat společnost ve všech věcech samostatně.
Společníci	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Podíl: Vklad: 65 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 65 % Druh podílu: základní Kmenový list: nebyl vydán
	JUDr. TARAS MOROZ, dat. nar. 8. listopadu 1972 Zálesí 48/60, Lhotka, 142 00 Praha 4 Podíl: Vklad: 17 500,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 17,5 % Druh podílu: základní
	LUCIE HRABALOVÁ, dat. nar. 6. dubna 1986 Veronské nám. 593, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10 Podíl: Vklad: 17 500,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 17,5 % Druh podílu: základní
Základní kapitál	100 000,00 Kč

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost Praha Chodov Invest s.r.o. (dále také „Praha Chodov Invest“) byla založena 16. března 2016 a dle dodaných podkladů se jedná o obchodní společnost, která vlastní zejména fotbalové hřiště, jež dále pronajímá.

Tabulka č. 19: Identifikace společnosti ICONIQE Ltd

Obchodní firma	ICONIQE Ltd
Sídlo	Cardinals Ride, Monks Walk, Ascot, United Kingdom, SL5 9AZ
Identifikační číslo osoby	10602753
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	6. února 2017
Datum zrušení	30. dubna 2024

Zdroj: Gov.uk; vlastní zpracování

Společnost ICONIQE Ltd (dále také jen „ICONIQE“) byla založena 6. února 2017 podle práva Spojeného království Velké Británie a Severního Irska a dle poskytnutých podkladů se zabývá zejména organizací golfových turnajů. Dle výpis z obchodního rejstříku byla společnosti ICONIQE zrušena před datem ocenění.

Tabulka č. 20: Identifikace společnosti RP HOLDING, s.r.o.

Obchodní firma	RP HOLDING, s.r.o.
Sídlo	Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	062 35 239

Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	29. června 2017
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 1. ledna 2023 (jednatel)
Způsob jednání	Jednatel jedná za společnost samostatně.
Společník	PhDr. ROMAN PETR, dat. nar. 14. února 1967 U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 Podíl: Vklad: 200 000,00 Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 100 %
Základní kapitál	200 000,00 Kč

Zdroj: Obchodní rejstřík; vlastní zpracování

Společnost RP HOLDING, s.r.o. (dále také „RP HOLDING“) byla založena 29. června 2017 a dle dodaných podkladů aktuálně nevykonává žádnou podnikatelskou činnost

3.2.2 Data získaná ke zpracování finanční a strategické analýzy

Analyzovaná data pro provedení finanční a strategické analýzy budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích v příslušných částech.

3.3 Metody oceňování obchodního závodu

3.3.1 Skupina metod výnosových

Jedná se o skupinu metod, kde základem pro stanovení tržní hodnoty obchodního závodu je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se skládá ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů za předpokladu principu going concern.

Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF – *discounted cash flow*) je alespoň z pohledu teorie základní metodou oceňování. Existují tři základní techniky pro výpočet výnosové hodnoty metodou DCF. Je to metoda „entity“ (*entity* = jednotka, zde označuje závod jako celek, FCFF = *free cash flow to the firm*), metoda „equity“ (*equity* = vlastní kapitál, FCFE = *free cash flow to the equity*) a metoda „APV“ (*adjusted present value* = upravená současná hodnota).

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů se opírá více než metoda DCF o minulé výsledky. Východiskem jsou tedy výkazy zisků a ztrát a rozvahy za posledních 3-5 let. Časová řada minulých hospodářských výsledků se upravuje na srovnatelnou reálnou úroveň následujícím způsobem. Řada srovnatelných hospodářských výsledků je základem pro výpočet tzv. odnímatelného čistého výnosu. Odnímatelný čistý výnos je třeba chápat jako velikost prostředků, které je možno rozdělit vlastníkům. Tyto prostředky mohou být rozděleny, aniž by byla dotčena podstata obchodního závodu.

3.3.2 Metody založené na analýze trhu

V případě oceňování se jedná často o situaci, kdy chceme ocenit akciovou společnost, jejíž akcie jsou běžně obchodovány. To znamená, že je k dispozici tržní cena akcií. Zdánlivě stačí vynásobit aktuální cenu počtem akcií.

Získáme tzv. tržní kapitalizaci, která bývá často ztotožňována s tržní hodnotou společnosti. Tato hodnota se však od skutečné tržní hodnoty liší podle velikosti oceňovaného balíku, objemu a typu realizovaných obchodů apod.

Srovnání se společnostmi, u nichž je hodnota známa. Při tomto přístupu srovnáváme oceňovanou společnosti se společnostmi, které jsou k určitému období již nějakým způsobem oceněny. V rozhodujícím počtu případů se jedná o situaci, kdy oceňujeme akciovou společnost, jejíž akcie nejsou obchodovány nebo jejichž cenu nechceme nebo nemůžeme z nějakého důvodu použít. Pro srovnání pak vybíráme společnosti, jejichž podíly jsou běžně obchodovány na veřejných trzích.

Využití předností metod tržního porovnání je tedy vázáno na rozvinutý kapitálový trh, časté a průhledné transakce s podíly ve společnostech a dostatek spolehlivých dat.

3.3.3 Skupina metod vycházejících z majetkového ocenění

Jedná se o skupinu metod, kde základem pro stanovení hodnoty obchodního závodu je stanovení reálné hodnoty jednotlivých složek aktiv (majetku) a tato hodnota je porovnána s oblastí závazků závodu.

Substanční hodnota obchodního závodu je základním oceněním založeným na analýze jednotlivých složek majetku a rozumíme jí souhrn relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek závodu. Tyto složky přitom oceňujeme podle poměrně objektivních pravidel, k datu ocenění a za předpokladu, že závod bude pokračovat ve své činnosti. Ve většině případů se tedy snažíme zjistit reprodukční hodnoty jednotlivých aktiv snížené o patřičné opotřebení. Pokud oceňujeme pouze aktiva, používáme označení brutto substanční hodnota. Odpočteme-li od hrubé substanční hodnoty reálné ocenění všech závazků, získáme substanční hodnotu netto. Jedná se o základní přístup k majetkovému ocenění.

Pro stanovení **účetní hodnoty** (vlastní kapitál) je základním východiskem bilance obchodního závodu. Vlastní kapitál je pak rozdílem mezi účetní hodnotou celkových aktiv a účetní hodnotou závazků všeho druhu. Lze konstatovat, že ocenění majetku v účetnictví je zpravidla jiné, než by odpovídalo tržní hodnotě tohoto majetku v okamžiku ocenění.

Likvidační hodnota je množství peněz, které můžeme získat prodejem jednotlivých částí obchodního závodu. Je tedy dána součtem prodejních cen jednotlivých majetkových složek závodu.

3.3.4 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodeje chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS; obdobně tržní hodnotu definuje rovněž zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký

vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Zjištěná cena je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Tržní hodnota v časové tísni pro účely insolvenčního řízení je modifikovaná tržní hodnota, v níž jsou zohledněna specifika insolvenčního řízení, tj. předpoklad, že provoz dlužníkova podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku a zásada, že má být insolvenční řízení vedeno tak, aby se dosáhlo rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány výsledky její výsledky. Nejprve bude provedena finanční a strategická analýza, o nichž bylo popisováno výše, přičemž v návaznosti na jejich závěry bude provedeno výsledné ocenění.

4.2 Finanční analýza

Finanční analýza je analýzou financí podniku, která je nezbytná pro oceňování podniku, a to bez ohledu na to, jaké metody ocenění jsou použity. Danou analýzou je posuzován celkový stav podniku a taktéž posuzována schopnost podniku dlouhodobě přežít a tvořit hodnotu. Finanční analýza je dle Kislingerové (2010) soubor činností, jejichž cílem je zjistit a vyhodnotit komplexně finanční situaci podniku. Finanční analýza podává obraz o základních vývojových tendencích v čase, o stabilitě výsledků (resp. volatilitě) a výsledky porovnává se standardními hodnotami v oboru, odvětví anebo přímo s konkurencí. Minulost a současnost informuje o kladech a záporech výkonnosti či o potenciálních rizicích, která plynou z dosavadního fungování.

4.2.1 Finanční analýza PFO RP

Finanční analýza PFO RP bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv PFO RP za sledované období.

Tabulka č. 21: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**609 318**	**577 829**	**517 982**	**408 773**	**414 258**
Dlouhodobý majetek	**170 072**	**166 063**	**166 063**	**164 568**	**164 568**
Dlouhodobý hmotný majetek	29 208	25 199	25 199	23 704	23 704
Dlouhodobý finanční majetek	140 864	140 864	140 864	140 864	140 864
Oběžná aktiva	**439 246**	**411 766**	**351 919**	**244 205**	**249 690**
Dlouhodobé pohledávky	390 966	364 712	306 953	242 619	247 861
Krátkodobé pohledávky	235	319	288	1 241	1 268
Krátkodobý finanční majetek	48 045	46 735	44 678	345	561

Zdroj: Účetní výkazy PFO RP, vlastní zpracování

Bilanční suma PFO RP zaznamenala pokles hodnoty v letech 2020-2023. Pouze k datu ocenění byl pozorován mírný nárůst sumy aktiv. Celkově poklesla hodnota bilanční sumy o přibližně 30 %, a to zejména vlivem snížení oběžných aktiv. Oběžná aktiva představovala na počátku sledovaného období cca 72 % hodnoty bilanční sumy, zatímco k datu ocenění poklesla na 60% podíl na celkových aktivech.

Hodnota oběžných aktiv měla ve všech řádně ukončených hospodářských letech klesající vývojovou tendenci, což souviselo s vývojem hodnoty dlouhodobých pohledávek, jež představovaly nejvýznamnější část oběžných aktiv, ale i aktiv celkově. Dlouhodobé pohledávky byly představovány jinými pohledávky, konkrétně se jednalo o zápůjčky a naběhlé úroky za společnostmi ve skupině. V menší míře byly dále vykázány krátkodobé pohledávky a krátkodobý finanční majetek, jehož podíl na celkových aktivech významně poklesl v roce 2023.

Dlouhodobý majetek byl převážně tvořen majetkem finančním, konkrétně se jednalo o podíly v ovládaných a řízených osobách a jednotkách pod podstatným vlivem, jeho výše se ve sledovaném období neměnila. Dlouhodobý majetek byl dále tvořen dlouhodobým hmotným majetkem, který skokově poklesl v roce 2021 a 2023 a který byl představován výhradně pozemky a stavbami.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv PFO RP.

Tabulka č. 22: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**609 318**	**577 829**	**517 982**	**408 773**	**414 258**
Vlastní kapitál	**-417 553**	**-490 303**	**-567 296**	**-643 459**	**-638 005**
Základní kapitál	-361 345	-431 892	-500 825	-548 506	-644 070
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-56 208	-58 411	-66 471	-94 953	6 065
Cizí zdroje	**1 026 871**	**1 068 132**	**1 085 278**	**1 052 232**	**1 052 263**
Dlouhodobé závazky	1 025 305	1 066 968	1 084 194	1 051 965	1 051 965
Krátkodobé závazky	1 566	1 164	1 084	266	298
Bankovní úvěry a výpomoci	0	0	0	1	0

Zdroj: Účetní výkazy podnikající fyzické osoby RP, vlastní zpracování

PFO RP financovala svou činnost v celém sledovaném období pomocí cizích zdrojů. Vlastní kapitál byl vykázán vždy záporný vlivem záporné položky základního kapitálu a evidovaných ztrát výsledku hospodaření běžného účetního období. Zisk byl vykazován pouze za zkrácené období roku 2024.

Cizí zdroje se v celém sledovaném období skládaly zejména z dlouhodobých závazků, v rámci kterých evidovala PFO RP k datu ocenění závazky z obchodních vztahů. V menší míře byly vykazovány i krátkodobé závazky, jejichž výše ve sledovaném období klesala.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 23: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Výkony	2 036	2 868	1 799	1 847	1 024
Výkonová spotřeba	5 585	7 289	7 701	4 105	100
Přidaná hodnota	**-3 549**	**-4 421**	**-5 902**	**-2 258**	**924**
Osobní náklady	35	295	301	36	0
Daně a poplatky	39	27	23	12	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	13 198	0	0	0
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0	4 772	0	205	0
Ostatní provozní výnosy	1 228	1 228	2 034	1 714	978
Ostatní provozní náklady	127	53	160	38 397	4
Provozní výsledek hospodaření	**-2 522**	**4 858**	**-4 352**	**-39 194**	**1 898**
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	918	0	0	0
Výnosové úroky	12 420	9 100	9 560	8 843	4 203
Nákladové úroky	67 491	73 724	72 091	65 126	0

Ostatní finanční výnosy	1 471	1 002	584	834	0
Ostatní finanční náklady	86	565	172	310	36
Finanční výsledek hospodaření	**-53 686**	**-63 269**	**-62 119**	**-55 759**	**4 167**
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**-56 208**	**-58 411**	**-66 471**	**-94 953**	**6 065**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-56 208**	**-58 411**	**-66 471**	**-94 953**	**6 065**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-56 208**	**-58 411**	**-66 471**	**-94 953**	**6 065**

Zdroj: Účetní výkazy podnikající fyzické osoby RP, vlastní zpracování

Hlavní provozní výnosovou položkou byly pro PFO RP tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Výše výkonů však ve všech řádně ukončených hospodářských letech nedosahovala výše výkonové spotřeby. PFO RP tak generovala vždy, vyjma zkráceného období roku 2024, zápornou přidanou hodnotu.

V rámci položek vstupujících do tvorby provozního výsledku hospodaření PFO RP evidovala osobní náklady, daně a poplatky, ostatní provozní výnosy a náklady. V roce 2021 byly jednorázově vykázány tržby a zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku. Provozní výsledek hospodaření dosahoval zisku pouze v roce 2021 (vlivem zisku z prodeje dlouhodobého majetku) a ve zkráceném období roku 2024. Po zbytek sledovaných let byla generována ztráta v provozní části.

Finanční výsledek hospodaření byl ve všech sledovaných letech pozitivně ovlivňován zejména výnosovými úroky. Nejvýznamnější finanční položkou však byly v řádně ukončených hospodářských letech nákladové úroky. Finanční výsledek hospodaření tak dosahoval ztráty v letech 2020-2023, pouze ve zkráceném období roku 2024 bylo dosahováno zisku.

Celkový výsledek hospodaření se odvíjel zejména od své finanční části, a generoval tak zisk pouze ve zkráceném období roku 2024.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma PFO RP po většinu sledovaných let klesala. Aktiva byla ve sledovaném období zastoupena převážně oběžnými aktivy, konkrétně zejména dlouhodobými pohledávkami. PFO RP financovala svou činnost v celém sledovaném období pomocí cizích zdrojů. Vlastní kapitál byl ve všech sledovaných letech záporný. Provozní výsledek hospodaření dosahoval po většinu sledovaných let ztráty. Finanční výsledek hospodaření generoval kladné hodnoty pouze ve zkráceném období roku 2024. Celkový výsledek hospodaření se odvíjel zejména od své finanční části a dosahoval ztráty v letech 2020-2023 a naopak zisku ve zkráceném období roku 2024.

Hodnota podnikající fyzické osoby RP je spatřována především v jejím majetku. K ocenění podnikající fyzické osoby RP bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.2 Finanční analýza RP INVEST

Finanční analýza společnosti RP INVEST bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti RP INVEST za sledované období.

Tabulka č. 24: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**241 168**	**138 277**	**133 363**	**114 661**	**121 488**
Dlouhodobý majetek	**207 372**	**116 707**	**124 916**	**110 199**	**118 372**
Dlouhodobý nehmotný majetek	739	486	233	0	0

Dlouhodobý hmotný majetek	1 695	2 048	4 997	1 459	1 366
Dlouhodobý finanční majetek	204 938	114 173	119 686	108 740	117 006
Oběžná aktiva	**27 031**	**16 266**	**7 317**	**3 662**	**2 469**
Dlouhodobé pohledávky	255	587	803	874	12
Krátkodobé pohledávky	15 364	11 028	4 962	2 613	2 174
Krátkodobý finanční majetek	11 412	4 651	1 552	175	283
Časové rozlišení	**6 765**	**5 304**	**1 130**	**800**	**647**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP INVEST, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti RP INVEST zaznamenala pokles hodnoty v letech 2020-2023. Pouze k datu ocenění byl pozorován nárůst sumy celkových aktiv. Celkově poklesla hodnota bilanční sumy o přibližně 50 %, a to vlivem snížení dlouhodobého majetku, především v položce dlouhodobého finančního majetku. Dlouhodobý majetek představoval ve sledovaném období v průměru 92 % celkové bilanční sumy.

Dlouhodobý majetek byl převážně tvořen majetkem finančním, konkrétně se jednalo o podíly v ovládaných a řízených osobách a jednotkách pod podstatným vlivem. V menší míře se dlouhodobý majetek skládal i z dlouhodobého hmotného majetku a v letech 2020-2022 i majetku nehmotného.

Hodnota oběžných aktiv vykazovala v celém sledovaném období klesající vývojovou tendenci. Významný pokles byl zaznamenán zejména u hodnoty krátkodobých pohledávek a krátkodobého finančního majetku. Krátkodobé pohledávky se k datu ocenění skládaly z pohledávek z obchodních vztahů, dohadných účtů aktivních nebo krátkodobých poskytnutých záloh.

Časové rozlišení aktiv bylo představováno výhradně náklady příštích období a jeho hodnota rovněž v průběhu sledovaného období pravidelně klesala.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti RP INVEST.

Tabulka č. 25: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**241 168**	**138 277**	**133 363**	**114 661**	**121 488**
Vlastní kapitál	**68 245**	**52 542**	**75 253**	**51 339**	**44 015**
Základní kapitál	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000
Kapitálové fondy	165	165	165	165	165
Výsledek hospodaření minulých let	366	0	-14 623	8 088	-15 827
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	714	-14 623	22 711	-23 914	-7 323
Cizí zdroje	**171 819**	**85 281**	**57 223**	**34 410**	**49 473**
Dlouhodobé závazky	27 843	76 637	50 587	28 008	29 393
Krátkodobé závazky	143 976	8 644	6 636	6 402	20 080
Časové rozlišení	**1 104**	**454**	**887**	**28 912**	**28 000**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP INVEST, vlastní zpracování

Společnost RP INVEST financovala svou činnost zpočátku sledovaného období a k datu ocenění zejména pomocí cizích zdrojů. V letech 2022 a 2023 převládaly zdroje vlastní.

Cizí zdroje se v celém sledovaném období skládaly z dlouhodobých a krátkodobých závazků. V rámci dlouhodobých závazků evidovala společnosti RP INVEST k datu ocenění závazky k ovládaným a řízeným osobám. V případě krátkodobých závazků šlo zejména o závazky z obchodních vztahů a jiné závazky.

Hodnota vlastního kapitálu, s výjimkou jednorázového navýšení v roce 2022 vlivem dosažení kladného výsledku hospodaření, každoročně klesala, a to vlivem vykazování ztráty v běžném účetním období a jeho následné kumulace do výsledku hospodaření minulých let. Zisk byl vykazován pouze v roce 2020 a 2022. Hodnotu vlastního kapitálu naopak každoročně zvyšoval základní kapitál a kapitálové fondy. Obě tyto položky byly vykázané v neměnné výši po celé sledované období.

Hodnota časového rozlišení pasiv dosahovala významných hodnot zejména v roce 2023 a k datu ocenění, a to vlivem účtování o výnosech příštích období. Konkrétně se jednalo o zálohu na prodej 50% obchodního podílu ve společnosti Fadet.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 26: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Výkony	9 183	15 723	11 794	6 452	30
Výkonová spotřeba	14 059	16 586	15 677	12 557	1 916
Přidaná hodnota	**-4 876**	**-863**	**-3 883**	**-6 105**	**-1 886**
Osobní náklady	1 163	2 641	2 971	1 424	364
Daně a poplatky	0	9	6	41	6
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	96	530	606	1 636	93
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	0	0	1 900	0
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0	0	0	3 119	0
Ostatní provozní výnosy	0	2 932	391	394	0
Ostatní provozní náklady	23	694	937	121	2 486
Provozní výsledek hospodaření	**-6 158**	**-1 805**	**-8 012**	**-10 152**	**-4 835**
Prodané cenné papíry a podíly	0	51	160	729	3 000
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	8 049	66 356	28 906	51	919
Náklady z finančního majetku	49	0	0	0	0
Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	0	78 215	-1 939	12 386	0
Výnosové úroky	856	406	547	697	260
Nákladové úroky	2 013	1 436	559	1 327	659
Ostatní finanční výnosy	454	438	109	32	0
Ostatní finanční náklady	425	316	59	100	8
Finanční výsledek hospodaření	**6 872**	**-12 818**	**30 723**	**-13 762**	**-2 488**
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**714**	**-14 623**	**22 711**	**-23 914**	**-7 323**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**714**	**-14 623**	**22 711**	**-23 914**	**-7 323**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**714**	**-14 623**	**22 711**	**-23 914**	**-7 323**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP INVEST, vlastní zpracování

Hlavní provozní výnosovou položkou byly pro společnost RP INVEST tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Výše výkonů však v celém sledovaném období nedosahovala výše výkonové spotřeby. Společnost tak ve všech sledovaných letech generovala zápornou přidanou hodnotu.

V rámci položek vstupujících do tvorby provozního výsledku hospodaření společnost RP INVEST evidovala osobní náklady, odpisy, ostatní provozní náklady a v menší míře pak i daně a poplatky, tržby a zůstatkovou cenu

prodaného dlouhodobého majetku a ostatní provozní výnosy. Provozní výsledek dosahoval zejména vlivem záporné přidané hodnoty každoročně ztráty.

Finanční výsledek hospodaření byl zejména v letech 2020-2022 pozitivně ovlivňován položkou výnosů z dlouhodobého finančního majetku. Výši finančního výsledku hospodaření výrazně ovlivňovala i změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti, a to v letech 2021-2023. Dále byly v rámci finančního výsledku hospodaření vykazovány náklady na prodané cenné papíry a podíly, výnosové a nákladové úroky a ostatní finanční výnosy a náklady. Finanční výsledek hospodaření dosahoval zisku pouze v letech 2020 a 2021. Po zbytek sledovaného období však skončil ve ztrátě.

Celkový výsledek hospodaření se odvíjel zejména od své finanční části, a generoval tak zisk pouze v letech 2020 a 2021.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti RP INVEST po většinu sledovaných let klesala. Aktiva byla ve sledovaném období zastoupena převážně dlouhodobým majetkem, konkrétně majetkem finančním. Společnost financovala svou činnost v letech 2020, 2021 a k datu ocenění převážně pomocí cizích zdrojů. Provozní výsledek hospodaření dosahoval každoročně ztráty vlivem záporné přidané hodnoty. Finanční výsledek hospodaření dosahoval kladných hodnot v letech 2020 a 2022 vlivem výnosů z podílu z dlouhodobého finančního majetku. Celkový výsledek hospodaření se odvíjel zejména od své finanční části a dosahoval ztráty v letech 2021, 2023 a ve zkráceném období roku 2024 a naopak zisku v letech 2020 a 2022.

Hodnota společnosti RP INVEST je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti RP INVEST bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.3 Finanční analýza Fadet

Finanční analýza společnosti Fadet bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti Fadet za sledované období.

Tabulka č. 27: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**14 882**	**7 802**	**85 987**	**125 513**	**125 008**
Dlouhodobý majetek	**2 854**	**2 059**	**38 912**	**49 221**	**47 708**
Dlouhodobý hmotný majetek	2 854	2 059	38 912	49 221	47 708
Oběžná aktiva	**11 791**	**5 731**	**36 940**	**56 446**	**60 654**
Zásoby	0	0	0	40 187	37 266
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	215	215
Krátkodobé pohledávky	2 199	1 983	30 233	10 485	18 802
Krátkodobý finanční majetek	9 592	3 748	6 707	5 559	4 371
Časové rozlišení	**237**	**12**	**10 135**	**19 846**	**16 646**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Fadet, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti Fadet zaznamenala ve sledovaném období převážně rostoucí vývojovou tendenci. Pokles hodnoty bilanční sumy byl pozorován mezi lety 2020-2021. K datu ocenění vzrostla hodnota celkových aktiv společnosti Fadet oproti roku 2020 více než osminásobně.

Na celkové hodnotě bilanční sumy společnosti Fadet se podílela především oběžná aktiva, která od roku 2021 vykazovala postupné zvyšování hodnoty. Od roku 2022 lze sledovat významné navýšení v položce dlouhodobého majetku a krátkodobých pohledávek, od roku 2023 pak i v položce zásob. Oběžná aktiva byla v celém sledovaném období tvořena krátkodobými pohledávkami a krátkodobým finančním majetkem. V roce 2023 a k datu ocenění společnost Fadet evidovala převážně zásoby a v menší míře i dlouhodobé pohledávky. Zásoby byly v celé své výši reprezentovány zbožím. V případě krátkodobých pohledávek se jednalo o krátkodobé poskytnuté zálohy, pohledávky z obchodních vztahů a daňové pohledávky.

Dlouhodobý majetek zastupoval k datu ocenění přibližně 38 % hodnoty bilanční sumy. Dlouhodobý majetek byl definován výhradně majetkem hmotným, konkrétně samostatnými movitými věcmi a jejich soubory.

Hodnota časového rozlišení aktiv narostla zejména v letech 2022 a 2023, kdy byla tvořena komplexními náklady příštích období, příjmy příštích období a náklady příštích období.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti Fadet.

Tabulka č. 28: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**14 882**	**7 802**	**85 987**	**125 513**	**125 008**
Vlastní kapitál	**8 889**	**5 620**	**6 803**	**1 434**	**-193**
Základní kapitál	5 309	5 309	5 309	5 309	5 309
Výsledek hospodaření minulých let	-325	0	311	1 494	-3 875
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	3 905	311	1 183	-5 369	-1 627
Cizí zdroje	**5 985**	**2 121**	**70 106**	**120 655**	**125 201**
Dlouhodobé závazky	1 061	659	62 351	113 096	111 717
Krátkodobé závazky	4 924	1 462	7 755	7 559	13 484
Časové rozlišení	**8**	**61**	**9 078**	**3 424**	**0**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Fadet, vlastní zpracování

Společnost Fadet financovala svou činnost z počátku sledovaného období převážně pomocí vlastního kapitálu. Od roku 2022 k datu ocenění se však těžiště financovaní přesunulo ke zdrojům cizím vlivem nárůstu především dlouhodobých závazků.

Hodnota vlastního kapitálu, vyjma meziročního nárůstu mezi lety 2021-2022, každoročně klesala. K datu ocenění byla vykázána jeho záporná hodnota vlivem záporného výsledku hospodaření běžného účetního období v roce 2023 a k datu ocenění, a jeho následné kumulace do výsledku hospodaření minulých let. Dále byl po celé sledované období vykázán základní kapitál v neměnné výši.

Cizí zdroje společnosti Fadet byly ve sledovaném období zastoupeny dlouhodobými a krátkodobými závazky. Hodnota dlouhodobých závazků narostla zejména v letech 2021-2023 vlivem vykázání závazků k účetním jednotkám pod podstatným vlivem. K datu ocenění se dlouhodobé závazky skládaly ze závazků z obchodních vztahů a závazků k ovládaným a řízeným osobám. Krátkodobé závazky byly k datu ocenění tvořeny převážně závazky z obchodních vztahů nebo krátkodobými přijatými zálohami.

Hodnota časového rozlišení pasiv narostla zejména mezi lety 2021-2022, a to vlivem navýšení položky výdajů příštích období.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 29: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Tržby za prodej zboží	0	474	23 627	27 411	4 380
Náklady vynaložené na prodané zboží	0	408	20 323	19 167	3 425
Obchodní marže	**0**	**66**	**3 304**	**8 244**	**955**
Výkony	23 189	14 387	19 984	16 750	16 600
Výkonová spotřeba	17 287	13 022	20 329	20 705	12 127
Přidaná hodnota	**5 902**	**1 431**	**2 959**	**4 289**	**5 428**
Osobní náklady	0	12	321	768	276
Daně a poplatky	52	45	16	9	3
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	867	796	764	952	1 514
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	0	300	75	0
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0	0	161	0	0
Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	0	0	0	156	780
Ostatní provozní výnosy	0	0	161	0	0
Ostatní provozní náklady	81	71	158	387	328
Provozní výsledek hospodaření	**4 902**	**507**	**2 000**	**2 092**	**2 527**
Nákladové úroky	13	24	13	6 163	4 104
Ostatní finanční výnosy	37	1	101	668	0
Ostatní finanční náklady	17	7	465	1 966	50
Finanční výsledek hospodaření	**7**	**-30**	**-377**	**-7 461**	**-4 154**
Daň z příjmů za běžnou činnost	**1 004**	**166**	**440**	**0**	**0**
splatná	1 004	166	440	0	0
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**3 905**	**311**	**1 183**	**-5 369**	**-1 627**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**3 905**	**311**	**1 183**	**-5 369**	**-1 627**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**4 909**	**477**	**1 623**	**-5 369**	**-1 627**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Fadet, vlastní zpracování

Hlavním zdrojem výnosů společnosti Fadet byly tržby za prodej vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Výše výkonů se nevyvíjela ustáleně. Výše výkonů oscilovala v průběhu sledovaného období okolo průměrné úrovně cca 18 tis. Kč. V letech 2022 a 2023 výrazněji narostla i výše tržeb za prodej zboží.

Hlavní nákladovou položkou byla ve sledovaném období výkonová spotřeba. Výše výkonové spotřeby rovněž nevykazovala známky zřetelného trendu. Mezi další položky vstupující do tvorby provozního výsledku hospodaření patřily osobní náklady, daně a poplatky, odpisy, ostatní provozní náklady a nepravidelně i tržby a zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku, změna stavu rezerv a opravných položek a ostatní provozní výnosy. Provozní výsledek hospodaření společnosti Fadet dosahoval ve všech sledovaných letech kladných hodnot.

Finanční výsledek hospodaření skončil po většinu sledovaných let záporný vlivem převažujících nákladových úroků a ostatních finančních nákladů. Mírně kladný byl finanční výsledek hospodaření pouze v roce 2020.

Celkový výsledek hospodaření generoval zisk v letech 2020-2022, kdy se odvíjel zejména od své provozní části. V roce 2023 a ve zkráceném období roku 2024 převažoval při tvorbě celkového výsledku hospodaření finanční výsledek hospodaření. Celkový výsledek hospodaření tak v posledních dvou sledovaných účetních obdobích vykazoval ztrátu.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti Fadet celkově za sledované období narostla. Aktiva byla zastoupena převážně oběžnými aktivy, kde nejvýznamnější část tvořily k datu ocenění zásoby. Společnost Fadet financovala svou činnost nejprve pomocí vlastních zdrojů, následně se však od roku 2022 přesunulo těžiště financování ke zdrojům cizím. Hlavním příjmovým kanálem společnosti Fadet byly v letech 2020 a 2021 výkony. V roce 2022 začala společnost Fadet účtovat v nezanedbatelné míře i o tržbách z prodeje zboží. Provozní výsledek hospodaření dosahoval ve všech sledovaných letech kladné výše. Finanční výsledek hospodaření skončil po většinu sledovaného období záporný. Celkový výsledek hospodaření generoval zisk pouze v letech 2020-2022.

Z výše uvedené analýzy vyplynulo, že se jedná o subjekt vykazující finanční stabilitu s výnosovým potenciálem. S ohledem na tuto skutečnost lze předpokládat princip going concern a k ocenění tak bude přistoupeno na základě jedné z výnosových metod.

4.2.4 Finanční analýza RP CLINIC

Finanční analýza společnosti RP CLINIC bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti RP CLINIC za sledované období.

Tabulka č. 30: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**6 325**	**4 698**	**7 735**	**7 918**	**7 324**
Dlouhodobý majetek	**2 751**	**2 726**	**2 701**	**2 677**	**2 921**
Dlouhodobý hmotný majetek	99	74	49	25	269
Dlouhodobý finanční majetek	2 652	2 652	2 652	2 652	2 652
Oběžná aktiva	**2 584**	**1 925**	**3 669**	**3 617**	**4 403**
Zásoby	82	48	657	631	631
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	880	530
Krátkodobé pohledávky	1 648	1 546	2 211	1 805	2 486
Krátkodobý finanční majetek	854	331	801	301	756
Časové rozlišení	**990**	**47**	**1 365**	**1 624**	**0**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP CLINIC, vlastní zpracování

Hodnota bilanční sumy společnosti RP CLINIC v průběhu sledovaného období kolísala. Celkově vzrostla bilanční suma k datu ocenění o cca 16 % oproti bazickému roku 2020.

Z počátku sledovaného období byl většinový podíl na celkových aktivech tvořen dlouhodobým majetkem, který se skládal zejména z dlouhodobého majetku finančního a v menší míře i z dlouhodobého hmotného majetku. V rámci dlouhodobého finančního majetku byly evidovány podíly v ovládaných osobách, konkrétně šlo o podíly ve společnostech RP DENT a RP MEDICA.

Oběžná aktiva zastupovala většinový podíl na bilanční sumě od roku 2022 až k datu ocenění. Hodnota oběžných aktiv byla tvořena v celém sledovaném období krátkodobými pohledávkami, krátkodobým finanční majetkem

a zásobami. V roce 2023 a k datu ocenění bylo účtováno rovněž o dlouhodobých pohledávkách z titulu pohledávek za ovládanými osobami a jiných pohledávek. V případě krátkodobých pohledávek se jednalo k datu ocenění zejména o pohledávky z obchodních vztahů, krátkodobé poskytnuté zálohy nebo daňové pohledávky.

Časové rozlišení aktiv bylo pozorováno v letech 2020-2023, jeho hodnota však v čase kolísala a byla tvořena výhradně příjmy příštích období.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti RP CLINIC.

Tabulka č. 31: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**6 325**	**4 698**	**7 735**	**7 918**	**7 324**
Vlastní kapitál	**29**	**-2 275**	**-3 862**	**-4 831**	**-4 969**
Základní kapitál	210	210	210	210	210
Kapitálové fondy	2 298	0	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	9	-182	-2 484	-4 072	-5 041
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-2 488	-2 303	-1 588	-969	-138
Cizí zdroje	**5 073**	**6 901**	**9 859**	**10 706**	**12 271**
Dlouhodobé závazky	3 582	5 790	8 041	8 380	8 538
Krátkodobé závazky	1 491	1 111	1 818	2 326	3 733
Časové rozlišení	**1 223**	**72**	**1 738**	**2 043**	**22**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP CLINIC, vlastní zpracování

Společnost RP CLINIC financovala svou činnost v celém sledovaném období zejména pomocí cizích zdrojů. Hodnota vlastního kapitálu byla po většinu sledovaných let záporná vlivem vykázané ztráty v běžném účetním období a jeho následné kumulace do výsledku hospodaření minulých let. Hodnotu vlastního kapitálu zvyšoval ve všech sledovaných letech pouze základní kapitál a v roce 2020 i kapitálové fondy.

Hodnota cizích zdrojů měla ve sledovaném období rostoucí vývojový trend a skládala se z dlouhodobých a krátkodobých závazků. Dlouhodobé závazky byly k datu ocenění reprezentovány závazky k ovládaným a řízeným osobám. V případě krátkodobých závazků se jednalo převážně o závazky z obchodních vztahů a krátkodobé přijaté zálohy.

Časové rozlišení pasiv bylo ve všech sledovaných letech zastoupeno zejména výdaji příštích období.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 32: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Tržby za prodej zboží	218	339	2 436	2 679	1 444
Náklady vynaložené na prodané zboží	152	260	1 519	1 687	833
Obchodní marže	**66**	**79**	**917**	**992**	**611**
Výkony	3 665	4 130	4 997	4 988	1 777
Výkonová spotřeba	5 597	5 674	6 627	6 564	2 203
Přidaná hodnota	**-1 866**	**-1 465**	**-713**	**-584**	**185**
Osobní náklady	292	282	60	188	27

Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	12	25	25	25	22
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	180	0	33	165	0
Ostatní provozní výnosy	63	0	4	274	6
Ostatní provozní náklady	470	316	358	282	133
Provozní výsledek hospodaření	**-2 397**	**-2 088**	**-1 119**	**-640**	**9**
Výnosové úroky	0	0	0	30	29
Nákladové úroky	85	213	330	341	168
Ostatní finanční náklady	6	2	139	18	8
Finanční výsledek hospodaření	**-91**	**-215**	**-469**	**-329**	**-147**
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**-2 488**	**-2 303**	**-1 588**	**-969**	**-138**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-2 488**	**-2 303**	**-1 588**	**-969**	**-138**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-2 488**	**-2 303**	**-1 588**	**-969**	**-138**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP CLINIC, vlastní zpracování

Hlavním příjmovým kanálem společnosti RP CLINIC byly tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Výše výkonů rostla v letech 2020-2022, v roce 2023 pak spíše stagnovala. Společnost RP CLINIC dále evidovala tržby z prodeje zboží, jejichž výše v řádně ukončených hospodářských letech rostla.

Hlavní nákladovou položkou byla výkonová spotřeba, která ve všech sledovaných letech převyšovala výši výkonů, a společnost RP CLINIC tak dosahovala po většinu sledovaného období zápornou přidanou hodnotu.

V rámci položek vstupujících do tvorby provozního výsledku hospodaření bylo účtováno o osobních nákladech, odpisech, tržbách z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu a o ostatních provozních výnosech a nákladech. Provozní výsledek hospodaření dosahoval v řádně ukončených hospodářských letech ztráty. Ve zkráceném období roku 2024 byl zaznamenán mírný zisk.

Finanční výsledek hospodaření se skládal zejména z nákladových úroků a ostatních finančních nákladů, a skončil tak každoročně záporný.

Celkový výsledek hospodaření se po většinu sledovaných let skládal ze dvou záporných dílčích položek. Celkový výsledek hospodaření tak generoval v celém sledovaném období ztrátu.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti RP CLINIC celkově za sledované období vzrostla. Aktiva společnosti RP CLINIC byla zastoupena z počátku sledovaného období pomocí dlouhodobého majetku. Od roku 2022 byl většinový podíl na celkových aktivech tvořen oběžnými aktivy, kde nejvýznamnější část reprezentovaly krátkodobé pohledávky. Společnost RP CLINIC financovala svoji činnost v celém sledovaném období cizími zdroji, konkrétně dlouhodobými a krátkodobými závazky. Vlastní kapitál byl od roku 2021 záporný. Hlavním příjmovým kanálem společnosti RP CLINIC byly výkony. Provozní výsledek hospodaření dosahoval po většinu sledovaných let ztráty. Finanční výsledek byl každoročně záporný. Celkový výsledek hospodaření byl v celém sledovaném období ztrátový.

Hodnota společnosti RP CLINIC je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti RP CLINIC bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.5 Finanční analýza RP DENT

Finanční analýza společnosti RP DENT bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti RP DENT za sledované období.

Tabulka č. 33: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**11 701**	**9 061**	**7 540**	**6 619**	**8 466**
Dlouhodobý majetek	**6 017**	**4 293**	**3 002**	**1 785**	**1 028**
Dlouhodobý hmotný majetek	6 017	4 293	3 002	1 785	1 028
Oběžná aktiva	**5 075**	**4 345**	**4 225**	**4 667**	**7 329**
Zásoby	1 421	1 069	1 422	2 105	2 409
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	104	103
Krátkodobé pohledávky	2 464	1 088	1 690	1 561	886
Krátkodobý finanční majetek	1 190	2 188	1 113	897	3 931
Časové rozlišení	**609**	**423**	**313**	**167**	**109**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP DENT, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti RP DENT klesala v letech 2020-2023. K datu ocenění její hodnota však opět narostla. V souhrnu došlo k poklesu hodnoty bilanční sumy o cca 28 %.

Na celkové hodnotě bilanční sumy se podílela především oběžná aktiva. Výjimkou byl pouze rok 2020, kdy byl většinový podíl tvořen dlouhodobým majetkem. Dlouhodobý majetek se skládal výhradně z dlouhodobého hmotného majetku, konkrétně samostatných movitých věcí a jejich souborů. Hodnota dlouhodobého majetku každoročně klesala vlivem odepisování.

Oběžná aktiva zastupovala k datu ocenění téměř 87 % celkové hodnoty bilanční sumy a skládala se ze zásob, dlouhodobých a krátkodobých pohledávek a krátkodobého finančního majetku. Hodnota zásob rostla od roku 2021 až k datu ocenění vlivem navyšování položky materiálu. K datu ocenění byly krátkodobé pohledávky tvořeny pohledávkami z obchodních vztahů, krátkodobými poskytnutými zálohami a dohadnými účty aktivními.

Hodnota časového rozlišení aktiv v průběhu sledovaných let klesala, byla při tom tvořena zejména náklady příštích období.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti RP DENT.

Tabulka č. 34: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**11 701**	**9 061**	**7 540**	**6 619**	**8 466**
Vlastní kapitál	**-9 076**	**-12 135**	**-10 764**	**-6 840**	**-4 949**
Základní kapitál	200	200	200	200	200
Výsledek hospodaření minulých let	-8 216	-9 276	-12 334	-11 361	-7 040
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-1 060	-3 059	1 370	4 321	1 891
Cizí zdroje	**19 455**	**20 970**	**16 565**	**11 414**	**13 415**
Dlouhodobé závazky	10 283	12 058	8 235	3 473	4 130
Krátkodobé závazky	3 607	4 890	5 376	5 702	7 372
Bankovní úvěry a výpomoci	5 565	4 022	2 954	2 239	1 913
Časové rozlišení	**1 322**	**226**	**1 739**	**2 045**	**0**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP DENT, vlastní zpracování

Společnost RP DENT financovala svou činnost převážně pomocí cizích zdrojů. Cizí zdroje byly ve sledovaném období tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky a bankovními úvěry a výpomocemi. Od roku 2021 docházelo k poklesu hodnoty cizích zdrojů, a to zejména vlivem snížení dlouhodobých závazků a bankovních úvěrů a výpomocí.

Vlastní kapitál společnosti RP DENT byl ve všech sledovaných letech záporný. Hodnotu vlastního kapitálu každoročně snižovala položka výsledku hospodaření minulých let a v letech 2020 a 2021 i výsledek hospodaření běžného účetního období. Základní kapitál byl pozorován v celém sledovaném období v konstantní výši.

Časové rozlišení pasiv bylo evidováno v letech 2020-2023 a skládalo se výhradně z výdajů příštích období.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 35: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Tržby za prodej zboží	0	0	0	17	0
Obchodní marže	**0**	**0**	**0**	**17**	**0**
Výkony	26 890	33 481	42 538	47 657	24 317
Výkonová spotřeba	13 919	16 832	19 635	20 439	9 331
Přidaná hodnota	**12 971**	**16 649**	**22 903**	**27 235**	**14 986**
Osobní náklady	12 389	16 827	18 983	21 097	12 094
Daně a poplatky	0	1	0	2	0
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 815	2 366	1 861	1 471	756
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	248	0	2	28	0
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	167	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	692	195	383	326	125
Ostatní provozní náklady	129	196	508	155	68
Provozní výsledek hospodaření	**-589**	**-2 546**	**1 936**	**4 864**	**2 193**
Výnosové úroky	0	0	0	4	4
Nákladové úroky	290	279	234	188	110
Ostatní finanční výnosy	0	3	2	0	0
Ostatní finanční náklady	181	237	334	359	196
Finanční výsledek hospodaření	**-471**	**-513**	**-566**	**-543**	**-302**
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**-1 060**	**-3 059**	**1 370**	**4 321**	**1 891**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-1 060**	**-3 059**	**1 370**	**4 321**	**1 891**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-1 060**	**-3 059**	**1 370**	**4 321**	**1 891**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP DENT, vlastní zpracování

Hlavním příjmovým kanálem společnosti RP DENT byly ve sledovaném období tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Výše výkonů v řádně ukončených hospodářských letech rostla. Hlavní nákladovou položkou byla výkonová spotřeba, jejíž výše v letech 2020-2023 narostla. Podíl výkonové spotřeby na výkonech však v průběhu sledovaných let klesal.

Další významnou nákladovou položkou byly osobní náklady, jejichž výše rovněž v řádně ukončených hospodářských letech rostla. V rámci položek vstupujících do tvorby provozního výsledku hospodaření společnosti RP DENT účtovala o odpisech, tržbách a zůstatkové ceně prodaného majetku a materiálu

a ostatních provozních výnosech a nákladech. Provozní výsledek hospodaření skončil kladný v letech 2022, 2023 a ve zkráceném období roku 2024.

Finanční výsledek hospodaření se skládal převážně z nákladových položek a dosahoval ve sledovaném období každoročně ztráty.

Celkový výsledek hospodaření se odvíjel zejména od své provozní části, a tak generoval ztrátu z počátku sledovaného období, a naopak zisk v letech 2022, 2023 a ve zkráceném období roku 2024.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti RP DENT ve sledovaném období převážně klesala. Aktiva byla po většinu sledovaných let zastoupena převážně oběžnými aktivy, a to vyjma roku 2020. Společnost RP DENT financovala svou činnost především pomocí cizích zdrojů, zejména pak dlouhodobými a krátkodobými závazky. Vlastní kapitál společnosti RP DENT dosahoval ve všech sledovaných letech záporných čísel. Hlavním příjmovým kanálem společnosti RP DENT byly výkony, jejichž výše v řádně ukončených hospodářských letech rostla. Provozní výsledek hospodaření skončil kladný v letech 2022, 2023 a ve zkráceném období roku 2024. Finanční výsledek hospodaření dosahoval záporných čísel v celém sledovaném období. Celkový výsledek hospodaření se odvíjel zejména od své provozní části, a generoval tak zisk v letech 2022, 2023 a ve zkráceném období roku 2024.

Z výše uvedené analýzy vyplynulo, že se jedná o subjekt vykazující finanční stabilitu s výnosovým potenciálem. S ohledem na tuto skutečnost lze předpokládat princip going concern a k ocenění tak bude přistoupeno na základě jedné z výnosových metod.

4.2.6 Finanční analýza RP MEDICA

Finanční analýza společnosti RP MEDICA bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti RP MEDICA za sledované období.

Tabulka č. 36: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**10 813**	**15 004**	**16 135**	**15 995**	**15 878**
Dlouhodobý majetek	**1 663**	**5 228**	**4 069**	**3 035**	**2 262**
Dlouhodobý hmotný majetek	1 663	5 228	4 069	3 035	2 262
Oběžná aktiva	**8 147**	**9 021**	**11 434**	**12 698**	**13 132**
Zásoby	1 189	1 070	592	1 052	1 052
Dlouhodobé pohledávky	1 910	5 713	7 960	9 173	10 892
Krátkodobé pohledávky	2 166	496	2 690	2 230	862
Krátkodobý finanční majetek	2 882	1 742	192	243	326
Časové rozlišení	**1 003**	**755**	**632**	**262**	**484**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP MEDICA, vlastní zpracování

Hodnota bilanční sumy společnosti RP MEDICA rostla v letech 2020-2022. Následně však v roce 2023 a k datu ocenění její hodnota opět poklesla. Celkově vzrostla hodnota bilanční sumy společnosti RP MEDICA o přibližně 47 %.

Na celkové hodnotě bilanční sumy společnosti RP MEDICA se podílela především oběžná aktiva, která ve sledovaném období vykazovala postupné zvyšování hodnoty. V celém sledovaném období byla oběžná aktiva

tvořena dlouhodobými a krátkodobými pohledávkami, zásobami a krátkodobým finančním majetkem. Dlouhodobé pohledávky byly představovány pohledávkami za společníky. Hodnota krátkodobých pohledávek klesala od roku 2022 až k datu ocenění.

Časové rozlišení aktiv bylo po celé sledované období evidovány z titulu nákladů příštích období. K datu ocenění byly pozorovány i příjmy příštích období.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti RP MEDICA.

Tabulka č. 37: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**10 813**	**15 004**	**16 135**	**15 995**	**15 878**
Vlastní kapitál	**1 384**	**1 999**	**3 498**	**3 449**	**8 215**
Základní kapitál	200	200	200	200	200
Výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0	3 249
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	1 184	1 799	3 298	3 249	4 766
Cizí zdroje	**6 353**	**12 635**	**10 147**	**10 169**	**7 643**
Dlouhodobé závazky	2 044	6 297	5 573	4 957	2 722
Krátkodobé závazky	4 309	6 338	4 574	5 212	4 921
Časové rozlišení	**3 076**	**370**	**2 490**	**2 377**	**20**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP MEDICA, vlastní zpracování

*Výsledek hospodaření běžného účetního období vykázaný v pasivech se liší od výsledku hospodaření vykázaného ve výkazů zisků a ztrát, jelikož se jedná o velmi marginální částku, bude tento rozdíl při určení hodnoty společnosti zanedbán.

Společnost RP MEDICA financovala svou činnost v letech 2020-2023 převážně pomocí cizích zdrojů. K datu ocenění se těžiště financování přesunulo ke zdrojům vlastním, a to vlivem účtování o výsledku hospodaření minulých let. Vlastní kapitál byl každoročně zvyšován výsledkem hospodaření běžného účetního období a konstantní výší základního kapitálu.

Cizí zdroje společnosti RP MEDICA byly tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky. Hodnota krátkodobých závazků narostla mezi lety 2020-2021, následně však jejich hodnota klesala. K datu ocenění se dlouhodobé závazky skládaly z jiných závazků. V případě krátkodobých závazků se jednalo zejména o závazky z obchodních vztahů nebo dohadné účty pasivní.

Hodnota časového rozlišení pasiv v průběhu sledovaných let kolísala. Nezanedbatelných hodnot dosahovalo časové rozlišení pasiv v letech 2020, 2022 a 2023.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 38: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Tržby za prodej zboží	1 897	3 079	1 113	21	43
Náklady vynaložené na prodané zboží	1 067	1 637	921	5	0
Obchodní marže	**830**	**1 442**	**192**	**16**	**43**
Výkony	19 664	31 410	43 432	47 027	28 068
Výkonová spotřeba	16 215	21 623	23 693	27 666	14 726
Přidaná hodnota	**4 279**	**11 229**	**19 931**	**19 377**	**13 385**
Osobní náklady	2 697	7 464	13 551	13 167	7 516
Daně a poplatky	0	0	7	14	0
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	260	937	1 466	1 559	773
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	0	38	0	0
Ostatní provozní výnosy	321	48	5	120	12
Ostatní provozní náklady	312	733	633	752	357
Provozní výsledek hospodaření	**1 331**	**2 143**	**4 317**	**4 005**	**4 751**
Výnosové úroky	19	178	279	545	355
Nákladové úroky	19	129	227	192	110
Ostatní finanční náklady	147	218	287	315	194
Finanční výsledek hospodaření	**-147**	**-169**	**-235**	**38**	**51**
Daň z příjmů za běžnou činnost	**0**	**175**	**784**	**794**	**0**
splatná	0	175	784	794	0
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**1 184**	**1 799**	**3 298**	**3 249**	**4 802**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**1 184**	**1 799**	**3 298**	**3 249**	**4 802**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**1 184**	**1 974**	**4 082**	**4 043**	**4 802**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP MEDICA, vlastní zpracování

Hlavním příjmovým kanálem společnosti RP MEDICA byly tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Výše výkonů v řádně ukončených hospodářských letech převážně rostla. Dalším příjmovým kanálem zejména z počátku sledovaného období byly tržby za prodej zboží, jejichž výše však v roce 2023 a ve zkráceném období roku 2024 výrazně poklesla. Výkonová spotřeba představovala hlavní nákladovou položku. Podíl výkonové spotřeby na výkonech v letech 2020-2022 klesal. V druhé polovině sledovaného období se relativně ustálil na průměrné úrovni okolo 55 % výše výkonů.

Další významnou nákladovou položkou byly osobní náklady, jejichž hodnota rostla mezi lety 2020-2022. V rámci položek vstupujících do tvorby provozního výsledku hospodaření společnost RP MEDICA evidovala odpisy, ostatní provozní výnosy a náklady a nepravidelně i daně a poplatky a tržby z prodeje dlouhodobého majetku. Provozní výsledek hospodaření generoval po celé sledované období kladná čísla.

Finanční výsledek hospodaření dosahoval ve sledovaných letech záporných, anebo mírně kladných hodnot.

Celkový výsledek hospodaření se po celé sledované období odvíjel zejména od své provozní části, a tak generoval vždy zisk.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti RP MEDICA celkově za sledované období vzrostla. Aktiva byla zastoupena převážně oběžnými aktivy, kde nejvýznamnější část tvořily k datu ocenění dlouhodobého pohledávky. Společnost RP MEDICA financovala svou činnost primárně po většinu sledovaného období pomocí cizích zdroj. K datu ocenění se však těžiště financování přesunulo ke zdrojům vlastním. Hlavním příjmovým kanálem společnosti RP MEDICA byly výkony. Provozní výsledek hospodaření dosahoval každoročně kladných čísel. Výše finančního výsledku hospodaření byla v poměru k provoznímu spíše zanedbatelná. Celkový výsledek hospodaření se tak odvíjel zejména od své provozní části a generoval každoročně zisk.

Z výše uvedené analýzy vyplynulo, že se jedná o subjekt vykazující finanční stabilitu s výnosovým potenciálem. S ohledem na tuto skutečnost lze předpokládat princip going concern a k ocenění tak bude přistoupeno na základě jedné z výnosových metod.

4.2.7 Finanční analýza HELENICA

Finanční analýza společnosti HELENICA bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti HELENICA za sledované období.

Tabulka č. 39: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**60 663**	**54 869**	**47 577**	**44 230**	**40 609**
Dlouhodobý majetek	**42 850**	**39 590**	**35 100**	**30 632**	**28 397**
Dlouhodobý hmotný majetek	42 850	39 590	35 100	30 632	28 397
Oběžná aktiva	**12 107**	**14 347**	**7 343**	**8 129**	**12 094**
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	2 000	4 623
Krátkodobé pohledávky	10 149	8 675	5 591	5 898	7 362
Krátkodobý finanční majetek	1 958	5 672	1 752	231	109
Časové rozlišení	**5 706**	**932**	**5 134**	**5 469**	**118**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti HELENICA, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti HELENICA zaznamenala v průběhu sledovaného období klesající vývojovou tendenci. V celém sledovaném období došlo k poklesu hodnoty bilanční sumy o cca 33 %.

Na celkové hodnotě bilanční sumy společnosti HELENICA se podílel především dlouhodobý majetek, konkrétně majetek hmotný. Dlouhodobý hmotný majetek se k datu ocenění skládal z jiného dlouhodobého hmotného majetku a samostatných movitých věcí.

Oběžná aktiva zastupovala k datu ocenění zhruba 30 % celkové hodnoty bilanční sumy. Nejvýznamnější část oběžných aktiv byla tvořena krátkodobými závazky. V roce 2023 a k datu ocenění byly evidovány i dlouhodobého pohledávky. Dále byl v menší míře zaznamenán i krátkodobý finanční majetek. Krátkodobé pohledávky se skládaly k datu ocenění převážně z pohledávek z obchodních vztahů a dohadných účtů aktivních. V případě dlouhodobých pohledávek šlo o pohledávky za ovládanými a řízenými osobami a dlouhodobé poskytnuté zálohy.

Časové rozlišení aktiv nejevilo v průběhu sledovaného období znatelný vývoj. K datu ocenění jeho hodnota poklesla vlivem neúčtování o příjmech příštích období.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti HELENICA.

Tabulka č. 40: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**60 663**	**54 869**	**47 577**	**44 230**	**40 609**
Vlastní kapitál	**-897**	**-9 431**	**-12 173**	**-18 612**	**-21 766**
Základní kapitál	210	210	210	210	210
Výsledek hospodaření minulých let	-2 628	-1 107	-9 641	-12 383	-18 822
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	1 521	-8 534	-2 742	-6 439	*-3 154
Cizí zdroje	**56 273**	**59 452**	**55 380**	**58 890**	**58 718**
Dlouhodobé závazky	50 625	52 917	50 264	53 388	54 609
Krátkodobé závazky	5 648	6 535	5 116	5 502	4 109
Časové rozlišení	**5 287**	**4 848**	**4 370**	**3 952**	**3 657**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti HELENICA, vlastní zpracování

*Výsledek hospodaření běžného účetního období vykázaný v pasivech se liší od výsledku hospodaření vykázaného ve výkazů zisků a ztrát, jelikož se jedná o velmi marginální částku, bude tento rozdíl při určení hodnoty společnosti zanedbán.

Společnost HELENICA financovala svou činnost v celém sledovaném převážně pomocí cizích zdrojů. Vlastní kapitál dosahoval ve všech sledovaných letech záporné hodnoty vlivem generování ztráty v běžném účetním období a jeho následné akumulace do výsledku hospodaření minulých let. Hodnota vlastního kapitálu v celém sledovaném období pravidelně klesala.

Cizí zdroje se pohybovaly v průběhu sledovaného období v relativně stabilní výši okolo průměrné hodnoty cca 57 700 tis. Kč. Hodnota cizích zdrojů byla definována dlouhodobými a krátkodobými závazky. V případě dlouhodobých závazků šlo k datu ocenění o zejména závazky k ovládaným a řízenými osobám. Krátkodobé závazky byly představovány závazky z obchodních vztahů, krátkodobými přijatými zálohami nebo dohadnými účty pasivními.

Hodnota časového rozlišení pasiv ve sledovaném období klesala, a to vlivem poklesu výnosů příštích období.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 41: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Výkony	15 153	16 292	17 070	17 631	8 906
Výkonová spotřeba	12 840	14 535	11 924	15 993	7 876
Přidaná hodnota	**2 313**	**1 757**	**5 146**	**1 638**	**1 030**
Osobní náklady	2 801	4 379	1 879	2 128	1 209
Daně a poplatky	0	7	0	0	0
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	400	4 376	4 489	4 469	2 234
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	3 702	0	0	0	0
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	3 702	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	2 988	1 286	899	866	367

Ostatní provozní náklady	369	490	118	91	36
Provozní výsledek hospodaření	**1 731**	**-6 209**	**-441**	**-4 184**	**-2 082**
Výnosové úroky	0	0	0	50	83
Nákladové úroky	204	2 344	2 298	2 304	1 153
Ostatní finanční výnosy	0	33	10	0	0
Ostatní finanční náklady	6	14	13	1	1
Finanční výsledek hospodaření	**-210**	**-2 325**	**-2 301**	**-2 255**	**-1 071**
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**1 521**	**-8 534**	**-2 742**	**-6 439**	**-3 153**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**1 521**	**-8 534**	**-2 742**	**-6 439**	**-3 153**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**1 521**	**-8 534**	**-2 742**	**-6 439**	**-3 153**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti HELENICA, vlastní zpracování

Hlavním příjmovým kanálem společnosti HELENICA byly ve sledovaných letech tržby za prodej vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Výše výkonů v řádně ukončených hospodářských letech pravidelně rostla. Výkonová spotřeba představovala hlavní nákladovou položku, její výše rostla mezi lety 2020-2021 a 2022-2023.

V rámci provozního výsledku hospodaření společnost HELENICA evidovala každoročně osobní náklady, odpisy a ostatní provozní výnosy a náklady. Za roky 2020 bylo účtováno i o tržbách z prodeje materiálu a o nákladech na prodaný materiál v obdobné výši. Provozní výsledek hospodaření dosahoval po většinu sledovaných let ztráty. Výjimkou byl pouze rok 2020.

Finanční výsledek hospodaření se v celém sledovaném období skládal zejména z nákladových úroků, a generoval tak vždy ztrátu.

Celkový výsledek hospodaření se odvíjel zejména od své provozní části a dosahoval ztráty po většinu sledovaných let.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti HELENICA vykazovala ve sledovaném období klesající vývojovou tendenci. Aktiva byla zastoupena převážně dlouhodobým majetkem, konkrétně hmotnými aktivy. Společnost HELENICA financovala svou činnost převážně pomocí cizích zdrojů, jež byly k datu ocenění z největší části tvořeny dlouhodobými závazky. Vlastní kapitál společnosti HELENICA byl každoročně záporný. Hlavním příjmovým kanálem byly ve sledovaném období výkony. Provozní výsledek hospodaření dosahoval zisku pouze v roce 2020, po zbytek sledovaného období skončil ve ztrátě. Finanční výsledek hospodaření byl každoročně ztrátový. Celkový výsledek hospodaření se odvíjel zejména od provozního výsledku hospodaření a generoval po většinu sledovaných let zisk.

Hodnota společnosti HELENICA je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti HELENICA bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod. Vzhledem k provázanosti činností společnosti HELENICA s činnostmi ostatních společností kliniky (RP CLINIC, RP DENT a RP MEDICA) Znalec při ocenění společnosti HELENICA předpokládal going concern (viz ocenění).

4.2.8 Finanční analýza Scholastic Consultancy

Finanční analýza společnosti Scholastic Consultancy bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti Scholastic Consultancy za sledované období.

Tabulka č. 42: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**105**	**144**	**143**	**120**	**59**
Oběžná aktiva	**105**	**144**	**143**	**120**	**59**
Krátkodobé pohledávky	70	30	50	20	58
Krátkodobý finanční majetek	35	114	93	100	1

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Scholastic Consultancy, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti Scholastic Consultancy nejprve narostla mezi lety 2020-2021, následně však její hodnota k datu ocenění klesala. Celá hodnota bilanční sumy byla definována oběžnými aktivy. Oběžná aktiva se ve sledovaném období skládala z krátkodobých pohledávek a krátkodobého finančního majetku. Krátkodobé pohledávky byly k datu ocenění tvořeny pohledávkami z obchodních vztahů a jinými pohledávkami.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti Scholastic Consultancy.

Tabulka č. 43: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**105**	**144**	**143**	**120**	**59**
Vlastní kapitál	**77**	**107**	**111**	**78**	**56**
Základní kapitál	100	100	100	100	100
Výsledek hospodaření minulých let	0	-24	8	10	-22
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-23	31	3	-32	-22
Cizí zdroje	**28**	**37**	**32**	**42**	**3**
Krátkodobé závazky	16	37	32	42	3

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Scholastic Consultancy, vlastní zpracování

Společnost Scholastic Consultancy financovala svou činnost v celém sledovaném období zejména pomocí vlastního kapitálu. Vlastní kapitál byl tvořen převážně základním kapitálem v neměnné výši a dále proměnlivými výsledky hospodaření běžného účetního období. Hodnota výsledku hospodaření běžného účetního období se každoročně kumulovala do výsledku hospodaření minulých let.

Cizí zdroje byly ve všech sledovaných letech reprezentovány výhradně krátkodobými závazky. K datu ocenění byly krátkodobé závazky zastoupeny závazky z obchodních vztahů.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 44: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Výkony	95	320	380	320	0
Výkonová spotřeba	98	224	374	350	21
Přidaná hodnota	**-3**	**96**	**6**	**-30**	**-21**
Osobní náklady	20	61	0	0	0
Provozní výsledek hospodaření	**-23**	**35**	**6**	**-30**	**-21**
Ostatní finanční náklady	0	2	2	2	1
Finanční výsledek hospodaření	**0**	**-2**	**-2**	**-2**	**-1**
Daň z příjmů za běžnou činnost	**0**	**2**	**1**	**0**	**0**
splatná	0	2	1	0	0
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**-23**	**31**	**3**	**-32**	**-22**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-23**	**31**	**3**	**-32**	**-22**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-23**	**33**	**4**	**-32**	**-22**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Scholastic Consultancy, vlastní zpracování

Hlavním příjmovým kanálem společnosti Scholastic Consultancy byly v řádně ukončených hospodářských letech tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Výše výkonů rostla v letech 2020-2022. V roce 2023 výkony meziročně poklesly. Ve zkráceném období roku 2024 nebyly evidovány výkony žádné.

Hlavní nákladovou položkou byla výkonová spotřeba, jež měla obdobnou vývojovou křivku jako výkony. Výše výkonů převyšovala výši výkonové spotřeby pouze v letech 2021 a 2022.

Do tvorby provozního výsledku hospodaření vstupovaly dále osobní náklady, a to jen v letech 2020 a 2021. Provozní výsledek hospodaření dosahoval po většinu sledovaných let ztráty. Zisk z provozní části byl pozorován pouze v letech 2021 a 2022.

Finanční výsledek hospodaření byl záporný v letech 2021-2023 i ve zkráceném období roku 2024, vlivem vykázání položky ostatních finančních nákladů.

Celkový výsledek hospodaření se odvíjel zejména od své provozní části, a dosahoval tak zisku pouze v letech 2021 a 2022.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti Scholastic Consultancy celkově ve sledovaném období poklesla. Aktiva byla v průběhu sledovaných let tvořena výhradně oběžnými aktivy, konkrétně krátkodobými pohledávkami a krátkodobým finančním majetkem. Společnost Scholastic Consultancy financovala svou činnost zejména pomocí vlastního kapitálu. Hlavním příjmovým kanálem byly v letech 2020-2023 výkony. Provozní výsledek hospodaření v průběhu sledovaného období spíše kolísal. Finanční výsledek hospodaření skončil v letech 2021-2023 i ve zkráceném období roku 2024 ve ztrátě. Celkový výsledek hospodaření dosahoval ve většině sledovaných let ztráty.

Hodnota společnosti Scholastic Consultancy je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti Scholastic Consultancy bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.9 Finanční analýza EMPATHY & Co

Finanční analýza společnosti EMPATHY & Co bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2023 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti EMPATHY & Co za sledované období.

Tabulka č. 45: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
AKTIVA CELKEM	**258**	**287**	**277**	**268**
Oběžná aktiva	**258**	**287**	**277**	**268**
Dlouhodobé pohledávky	90	90	90	90
Krátkodobý finanční majetek	168	197	187	178

Zdroj: Účetní výkazy společnosti EMPATHY & Co, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti EMPATHY & Co měla v letech 2021-2023 klesající vývojovou tendenci. Celá hodnota bilanční sumy byla definována oběžnými aktivy. Oběžná aktiva se ve sledovaném období skládala z krátkodobého finančního majetku a dlouhodobých pohledávek. Dlouhodobé pohledávky byly tvořeny pohledávkami za společníky.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti EMPATHY & Co.

Tabulka č. 46: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
PASIVA CELKEM	**258**	**287**	**277**	**268**
Vlastní kapitál	**258**	**283**	**275**	**265**
Základní kapitál	200	200	200	200
Výsledek hospodaření minulých let	61	58	82	74
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-3*	25*	-7	-9
Cizí zdroje	**0**	**4**	**2**	**3**
Dlouhodobé závazky	0	0	2	3
Krátkodobé závazky	0	4	0	0

Zdroj: Účetní výkazy společnosti EMPATHY & Co, vlastní zpracování

*Výsledek hospodaření běžného účetního období vykázaný v pasivech se liší od výsledku hospodaření vykázaného ve výkazů zisků a ztrát, jelikož se jedná o velmi marginální částku, bude tento rozdíl při určení hodnoty společnosti zanedbán.

Společnost EMPATHY & Co financovala svou činnost v celém sledovaném období převážně pomocí vlastního kapitálu. Vlastní kapitál byl tvořen převážně základním kapitálem v neměnné výši a dále zápornými výsledky hospodaření běžného účetního období, které se následně snižovaly výsledek hospodaření minulých let. Výjimkou byl pouze rok 2021, kdy společnost EMPATHY & Co evidovala zisk.

Cizí zdroje byly vykázány pouze v letech 2021-2023, avšak v relativně zanedbatelné míře vzhledem k celkové bilanční sumě.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 47: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023
Výkony	0	35	0	0
Výkonová spotřeba	2	5	5	6
Přidaná hodnota	**-2**	**30**	**-5**	**-6**
Ostatní provozní náklady	0	0	0	1
Provozní výsledek hospodaření	**-2**	**30**	**-5**	**-7**
Ostatní finanční náklady	2	2	2	2
Finanční výsledek hospodaření	**-2**	**-2**	**-2**	**-2**
Daň z příjmů za běžnou činnost	**0**	**4**	**0**	**0**
splatná	0	4	0	0
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**-4**	**24**	**-7**	**-9**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-4**	**24**	**-7**	**-9**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-4**	**28**	**-7**	**-9**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti EMPATHY & Co, vlastní zpracování

Společnost EMPATHY & Co negenerovala ve sledovaném období téměř žádnou činnost. Provozní výsledek byl ve všech sledovaných letech ovlivněn výkonovou spotřebou. Pouze v roce 2021 byly pozorovány tržby za prodej vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Provozní výsledek hospodaření tak skončil vždy vyjma roku 2021 záporný.

Finanční výsledek hospodaření se skládal výhradně z ostatních finanční nákladů a generoval každoročně ztrátu.

Celkový výsledek hospodaření byl po většinu sledovaných let ovlivňován dvěma zápornými položkami, a dosahoval tak ztráty v letech 2020, 2022 a 2023. Zisk byl vykázán pouze v roce 2021.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti EMPATHY & Co měla vyjma meziročního navýšení v roce 2021 klesající vývojovou tendenci. Aktiva byla tvořena výhradně oběžnými aktivy, konkrétně dlouhodobými pohledávkami a krátkodobým finančním majetkem. Společnost EMPATHY & Co financovala svou činnost v celém sledovaném období zejména pomocí vlastního kapitálu. Společnost EMPATHY & Co negenerovala téměř žádnou činnost. Vyjma roku 2021 byla vykázána vždy ztráta.

Hodnota společnosti EMPATHY & Co je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti EMPATHY & Co bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.10 Finanční analýza Dům Gama

Finanční analýza společnosti Dům Gama bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti Dům Gama za sledované období.

Tabulka č. 48: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**87**	**84**	**81**	**77**	**75**
Oběžná aktiva	**87**	**84**	**81**	**77**	**75**
Krátkodobé pohledávky	0	0	0	0	50
Krátkodobý finanční majetek	87	84	81	77	25

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Dům Gama, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti Dům Gama měla klesající vývojovou tendenci. Celá hodnota bilanční sumy byla definována oběžnými aktivy. Oběžná aktiva se ve sledovaném období skládala z krátkodobého finančního majetku a k datu ocenění i z krátkodobých pohledávek. Krátkodobé pohledávky byly k datu ocenění tvořeny pohledávkami za ovládanými a řízenými osobami.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti Dům Gama.

Tabulka č. 49: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**87**	**84**	**81**	**77**	**75**
Vlastní kapitál	**87**	**84**	**81**	**77**	**75**
Základní kapitál	100	100	100	100	100
Výsledek hospodaření minulých let	0	-13	-16	-19	-23
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-13	-3	-3	-4	-2*

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Dům Gama, vlastní zpracování

*Výsledek hospodaření běžného účetního období vykázaný v pasivech se liší od výsledku hospodaření vykázaného ve výkazů zisků a ztrát, jelikož se jedná o velmi marginální částku, bude tento rozdíl při určení hodnoty společnosti zanedbán.

Společnost Dům Gama financovala svou činnost v celém sledovaném období pomocí vlastního kapitálu. Vlastní kapitál byl tvořen převážně základním kapitálem v neměnné výši a dále zápornými výsledky hospodaření běžného účetního období, které se následně kumulovaly do výsledku hospodaření minulých let.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 50: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Výkonová spotřeba	13	2	1	2	2
Přidaná hodnota	**-13**	**-2**	**-1**	**-2**	**-2**
Provozní výsledek hospodaření	**-13**	**-2**	**-1**	**-2**	**-2**
Ostatní finanční náklady	0	1	2	2	1
Finanční výsledek hospodaření	**0**	**-1**	**-2**	**-2**	**-1**
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**-13**	**-3**	**-3**	**-4**	**-3**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-13**	**-3**	**-3**	**-4**	**-3**

Výsledek hospodaření před zdaněním	**-13**	**-3**	**-3**	**-4**	**-3**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Dům Gama, vlastní zpracování

Společnost Dům Gama negenerovala v průběhu sledovaného období žádné tržby. Výše provozního výsledku hospodaření byla definována výhradně výkonovou spotřebou. Provozní výsledek hospodaření tak byl vždy záporný.

Obdobně se vyvíjel i finanční výsledek hospodaření, který byl tvořen ostatními finančními náklady, a skončil tak každoročně záporný.

Celkový výsledek hospodaření se skládal ze dvou negativních položek a dosahoval rovněž ztráty.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti Dům Gama vykazovala ve sledovaném období klesající tendenci. Aktiva byla zastoupena výhradně oběžnými aktivy, konkrétně se jednalo o krátkodobé pohledávky a krátkodobý finanční majetek. Společnost Dům Gama financovala svou činnost především pomocí vlastních zdrojů. Společnost Dům Gama negenerovala v průběhu sledovaného období žádné tržby. Jak provozní, tak finanční výsledek hospodaření skončily ve sledované období každoročně záporné. Celkový výsledek hospodaření generoval každoročně ztrátu.

Hodnota společnosti Dům Gama je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti Dům Gama bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.11 Finanční analýza Tierto

Finanční analýza společnosti Tierto bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti Tierto za sledované období.

Tabulka č. 51: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**56 988**	**75 101**	**96 266**	**152 309**	**236 009**
Dlouhodobý majetek	**55 307**	**71 872**	**92 675**	**151 201**	**167 925**
Dlouhodobý hmotný majetek	55 307	71 872	92 675	151 201	167 925
Oběžná aktiva	**1 681**	**3 229**	**3 591**	**1 108**	**68 084**
Krátkodobé pohledávky	1 050	1 444	1 185	614	44 454
Krátkodobý finanční majetek	631	1 785	2 406	494	23 630

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Tierto, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti Tierto zaznamenala ve sledovaném období rostoucí vývojovou tendenci. V souhrnu došlo ve sledovaném období k více než čtyřnásobnému nárůstu hodnoty bilanční sumy. Na celkové hodnotě bilanční sumy společnosti Tierto se podílel především dlouhodobý majetek, který ve sledovaném období vykazoval postupné zvyšování hodnoty. Dlouhodobý majetek byl ve všech sledovaných letech tvořen výhradně majetkem hmotným. V rámci dlouhodobého hmotného majetku byly evidovány pozemky, stavby a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek.

Hodnota oběžných aktiv výrazně narostla zejména k datu ocenění, a to vlivem navýšení hodnoty krátkodobých pohledávek a krátkodobého finančního majetku. K datu ocenění se krátkodobé pohledávky skládaly z pohledávek z obchodních vztahů a v menší míře i z krátkodobých poskytnutých záloh.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti Tierto.

Tabulka č. 52: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**56 988**	**75 101**	**96 266**	**152 309**	**236 009**
Vlastní kapitál	**-2 950**	**-7 127**	**-10 556**	**-14 092**	**192 083**
Základní kapitál	50	50	50	50	50
Kapitálové fondy	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Výsledek hospodaření minulých let	-4 861	-9 000	-13 178	-16 606	-20 142
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-4 139	-4 177	-3 428	-3 536	206 175
Cizí zdroje	**59 629**	**82 066**	**106 650**	**166 174**	**43 926**
Dlouhodobé závazky	24 730	44 768	30 000	32 250	36 044
Krátkodobé závazky	2 476	3 824	3 278	9 382	7 882
Bankovní úvěry a výpomoci	32 423	33 474	73 372	124 542	0
Časové rozlišení	**309**	**162**	**172**	**227**	**0**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Tierto, vlastní zpracování

Společnost Tierto financovala svou činnost v letech 2020-2023 především pomocí cizích zdrojů. Vlastní kapitál skončil v řádně ukončených hospodářských letech záporný vlivem záporného výsledku hospodaření běžného období, který se následně kumuloval do výsledku hospodaření minulých let. K datu ocenění však hodnota vlastního kapitálu výrazně narostla, a to z důvodu zisku v běžném účetním období.

Cizí zdroje společnosti Tierto byly v celém sledovaném období zastoupeny dlouhodobými a krátkodobými závazky a dále v letech 2020 a 2023 i bankovními úvěry. V případě dlouhodobých závazků se jednalo o jiné dlouhodobé závazky, konkrétně o zápůjčky v rámci skupiny. Krátkodobé pohledávky byly k datu ocenění evidovány zejména z titulu závazků z obchodních vztahů.

O časovém rozlišení pasiv bylo účtováno v letech 2020-2023, avšak pouze v marginální míře vzhledem k celkové hodnotě bilanční sumy.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 53: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Tržby za prodej zboží	501	0	0	0	0
Obchodní marže	**501**	**0**	**0**	**0**	**0**
Výkony	0	20	0	0	0
Výkonová spotřeba	3 147	2 925	2 874	1 771	3 914
Přidaná hodnota	**-2 646**	**-2 905**	**-2 874**	**-1 771**	**-3 914**
Daně a poplatky	35	35	82	206	130
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1 310	1 310	1 310	1 310	655
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	0	0	0	210 914
Ostatní provozní výnosy	0	95	0	0	0
Ostatní provozní náklady	20	105	21	50	0

Provozní výsledek hospodaření	**-4 011**	**-4 260**	**-4 287**	**-3 337**	**206 215**
Výnosové úroky	3	97	1 477	0	0
Nákladové úroky	0	0	0	0	40
Ostatní finanční náklady	131	14	618	199	0
Finanční výsledek hospodaření	**-128**	**83**	**859**	**-199**	**-40**
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**-4 139**	**-4 177**	**-3 428**	**-3 536**	**206 175**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-4 139**	**-4 177**	**-3 428**	**-3 536**	**206 175**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-4 139**	**-4 177**	**-3 428**	**-3 536**	**206 175**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Tierto, vlastní zpracování

Společnost Tierto negenerovala ve sledovaném období téměř žádné příjmy. Pouze ve zkráceném období roku 2024 byl dle obratové předvahy společnosti Tierto vykázány tržby z prodeje dlouhodobého majetku ve významné výši vzhledem k ostatním položkám výkazu zisku a ztráty. Hlavními provozními nákladovými položkami byly odpisy a výkonová spotřeba. Dále v rámci položek vstupujících do tvorby provozního výsledku hospodaření společnost Tierto evidovala v menší míře daně a poplatky a ostatní provozní výnosy a náklady. Provozní výsledek hospodaření skončil záporný ve všech řádně ukončených hospodářských letech. Pouze ve zkráceném období roku 2024 byl pozorován provozní zisk vlivem tržeb z prodeje dlouhodobého majetku.

Výše finančního výsledku hospodaření kolísala v průběhu sledovaných let, a to vlivem nepravidelného vývoje dílčích položek výnosových a nákladových úroků a ostatních finančních nákladů.

Celkový výsledek hospodaření se odvíjel zejména od své provozní části, a dosahoval tak zisku pouze ve zkráceném období roku 2024.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti Tierto vykazovala ve sledovaném období rostoucí tendenci. Aktiva byla zastoupena převážně dlouhodobým majetkem, který byl definován výhradně majetkem hmotným. Společnost Tierto financovala svou činnost převážně po většinu sledovaných let pomocí cizích zdrojů. Výjimkou byl stav k datu ocenění, kdy se těžiště financování přesunulo ke zdrojům vlastním vlivem vykázaného zisku. Provozní výsledek hospodaření dosahoval po většinu sledovaných let ztráty. Zisk byl generován pouze ve zkráceném období roku 2024. Finanční výsledek hospodaření skončil kladný pouze v letech 2021 a 2022. Celkový výsledek hospodaření se převážně odvíjel od své provozní části, a generoval tak zisk pouze ve zkráceném období roku 2024.

Hodnota společnosti Tierto je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti Tierto bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.12 Finanční analýza GREENFIVE

Finanční analýza společnosti GREENFIVE bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti GREENFIVE za sledované období.

Tabulka č. 54: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**43 442**	**45 973**	**48 224**	**50 540**	**51 662**
Dlouhodobý majetek	**43 285**	**45 849**	**48 144**	**50 440**	**51 584**
Dlouhodobý hmotný majetek	43 285	45 849	48 144	50 440	51 584
Oběžná aktiva	**157**	**124**	**80**	**100**	**78**

Krátkodobé pohledávky	7	4	5	3	3
Krátkodobý finanční majetek	150	120	75	97	75

Zdroj: Účetní výkazy společnosti GREENFIVE, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti GREENFIVE zaznamenala ve sledovaném období každoroční nárůst hodnoty. V souhrnu vzrostla hodnota bilanční sumy ve sledovaných letech o cca 19 %. Na celkové hodnotě bilanční sumy společnosti GREENFIVE se podílel především dlouhodobý majetek, konkrétně majetek hmotný. Dlouhodobý hmotný majetek byl tvořen výhradně nedokončeným dlouhodobým hmotným majetkem.

V menší míře byla zastoupena i oběžná aktiva, která se skládala z krátkodobých pohledávek a z krátkodobého finančního majetku. V případě krátkodobých pohledávek se jednalo o daňově pohledávky za státem.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti GREENFIVE.

Tabulka č. 55: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**43 442**	**45 973**	**48 224**	**50 540**	**51 662**
Vlastní kapitál	**-8 423**	**-8 555**	**-8 599**	**-8 644**	**-8 678**
Základní kapitál	100	100	100	100	100
Výsledek hospodaření minulých let	-8 389	-8 523	-8 654	-8 699	-8 744
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-134	-132	-45	-45	-34*
Cizí zdroje	**51 865**	**54 528**	**56 823**	**59 184**	**60 340**
Dlouhodobé závazky	51 237	53 696	55 957	58 218	58 218
Krátkodobé závazky	628	832	866	966	2 122

Zdroj: Účetní výkazy společnosti GREENFIVE, vlastní zpracování

*Výsledek hospodaření běžného účetního období vykázaný v pasivech se liší od výsledku hospodaření vykázaného ve výkazů zisků a ztrát, jelikož se jedná o velmi marginální částku, bude tento rozdíl při určení hodnoty společnosti zanedbán.

Společnost GREENFIVE financovala svoji činnost především pomocí cizích zdrojů. Vlastní kapitál společnosti GREENFIVE byl v celém sledovaném období záporný vlivem vykázání ztráty v běžném období a její následné kumulace do výsledku hospodaření minulých let. Hodnotu vlastního kapitálu zvyšoval pouze základní kapitál v neměnné výši.

Cizí zdroje byly ve sledovaném období zastoupeny zejména dlouhodobými závazky, jež se skládaly k datu ocenění pouze ze závazků k ovládaným osobám. V menší míře byly pozorovány i krátkodobé závazky, jejichž hodnota v průběhu sledovaného období rostla. K datu ocenění byly krátkodobé závazky tvořeny dohadnými účty pasivními, závazky ke společníkům a závazky z obchodních vztahů.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 56: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Výkonová spotřeba	127	125	38	39	26
Přidaná hodnota	**-127**	**-125**	**-38**	**-39**	**-26**
Daně a poplatky	3	3	3	3	5
Provozní výsledek hospodaření	**-130**	**-128**	**-41**	**-42**	**-31**

Ostatní finanční náklady	4	4	4	3	2
Finanční výsledek hospodaření	**-4**	**-4**	**-4**	**-3**	**-2**
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**-134**	**-132**	**-45**	**-45**	**-33**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-134**	**-132**	**-45**	**-45**	**-33**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-134**	**-132**	**-45**	**-45**	**-33**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti GREENFIVE, vlastní zpracování

Společnost GREENFIVE negenerovala v průběhu sledovaného období žádné tržby. Výše provozního výsledku hospodaření byla definována pouze nákladovými položkami, a to výkonovou spotřebou a daněmi a poplatky. Provozní výsledek hospodaření tak byl vždy záporný.

Obdobně se vyvíjel i finanční výsledek hospodaření, který byl tvořen výhradně ostatními finančními náklady, a skončil tak každoročně záporný.

Celkový výsledek hospodaření se skládal ze dvou negativních položek a dosahoval rovněž ztráty.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti GREENFIVE vykazovala ve sledovaném období rostoucí tendenci. Aktiva byla zastoupena převážně dlouhodobým majetkem, konkrétně se jednalo o majetek hmotný. Společnost GREENFIVE financovala svou činnost především pomocí cizích zdrojů, kde nejvýznamnější část tvořily dlouhodobé závazky. Vlastní kapitál byl po celé sledované období vykázán v záporné výši. Společnost GREENFIVE negenerovala v průběhu sledovaného období žádné tržby. Jak provozní, tak finanční výsledek hospodaření skončily ve sledované období každoročně záporné. Celkový výsledek hospodaření tak generoval každoročně ztrátu.

Hodnota společnosti GREENFIVE je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti GREENFIVE bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.13 Finanční analýza A.K.F. Projekt

Finanční analýza společnosti A.K.F. Projekt bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti A.K.F. Projekt za sledované období.

Tabulka č. 57: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**146 090**	**170 265**	**102 461**	**98 439**	**97 293**
Dlouhodobý majetek	**29 069**	**19 139**	**10 119**	**8 779**	**8 779**
Dlouhodobý hmotný majetek	29 069	19 139	10 119	8 779	8 779
Oběžná aktiva	**102 242**	**151 051**	**92 342**	**89 660**	**88 514**
Zásoby	94 246	63 551	35 409	30 801	30 801
Dlouhodobé pohledávky	0	377	49 106	51 666	53 959
Krátkodobé pohledávky	1 207	42 567	2 998	5 869	3 566
Krátkodobý finanční majetek	6 789	44 556	4 829	1 324	188
Časové rozlišení	**14 779**	**75**	**0**	**0**	**0**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti A.K.F. Projekt zaznamenala nejprve nárůst hodnoty mezi lety 2020-2021, následně od roku 2021 byla zaznamenána klesající vývojová tendence. V celém sledovaném období došlo k poklesu hodnoty bilanční sumy o cca 37 %.

Na celkové hodnotě bilanční sumy společnosti A.K.F. Projekt se podílela především aktiva oběžná, která rovněž od roku 2021 vykazovala postupné snižování hodnoty. V celém sledovaném období byla oběžná aktiva tvořena zásobami, krátkodobými pohledávkami a krátkodobým finančním majetkem. Dále se oběžná aktiva skládala od roku 2021 i z dlouhodobých pohledávek. Zásoby byly k datu ocenění reprezentovány výhradně výrobky. V případě dlouhodobých pohledávek se jednalo zejména o pohledávky za ovládanými a řízenými osobami. V rámci krátkodobých pohledávek byly pozorovány především pohledávky za ovládanými a řízenými osobami nebo krátkodobé poskytnuté zálohy.

Hodnota dlouhodobého majetku klesala po většinu sledovaného období a byl tvořen dlouhodobým majetkem hmotným. Dlouhodobý hmotný majetek se skládal k datu ocenění výhradně z pozemků.

Časové rozlišení tvořilo nezanedbatelné hodnoty pouze v roce 2020, kdy společnost A.K.F. Projekt účtovala o příjmech příštích období.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti A.K.F. Projekt.

Tabulka č. 58: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**146 090**	**170 265**	**102 461**	**98 439**	**97 293**
Vlastní kapitál	**108 999**	**74 235**	**61 042**	**57 919**	**52 935**
Základní kapitál	62 000	62 000	62 000	62 000	62 000
Výsledek hospodaření minulých let	24 775	-1 321	-2 729	1 771	-4 081
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	22 224	13 556	1 771	-5 852	-4 984
Cizí zdroje	**36 950**	**95 342**	**39 952**	**36 858**	**41 857**
Dlouhodobé závazky	0	1 321	1 321	1 321	1 321
Krátkodobé závazky	36 950	13 941	1 296	327	5 169
Bankovní úvěry a výpomoci	0	80 080	37 335	35 210	35 367
Časové rozlišení	**141**	**688**	**1 467**	**3 662**	**2 501**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt, vlastní zpracování

Společnost A.K.F. Projekt financovala svoji činnost po většinu sledovaného období především pomocí vlastních zdrojů. Hodnota vlastního kapitálu v průběhu sledovaných let klesala. Vlastní kapitál byl tvořen základním kapitálem v neměnné výši, dále výsledkem hospodaření minulých let, jehož hodnota v čase kolísala, a výsledek hospodaření běžného účetního období.

Cizí zdroje byly k datu ocenění zastoupeny dlouhodobými a krátkodobými závazky a bankovními úvěry. Dlouhodobé závazky byly vždy tvořeny odloženými daňovými závazky. V případě krátkodobých závazků byly k datu ocenění vykázány dohadné účty pasivní, závazky z obchodních vztahů a jiné závazky.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 59: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Výkony	58 574	48 286	19 250	-2 626	0
Výkonová spotřeba	16 301	18 717	10 336	3 589	3 822
Přidaná hodnota	**42 273**	**29 569**	**8 914**	**-6 215**	**-3 822**
Osobní náklady	506	364	320	0	0
Daně a poplatky	82	59	39	21	32
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	946	941	462	0	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	0	3 041	0	0
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	12 144	8 989	8 509	1 341	0
Ostatní provozní výnosy	204	460	1 597	1 249	2 380
Ostatní provozní náklady	88	230	452	19	90
Provozní výsledek hospodaření	**28 711**	**19 446**	**3 770**	**-6 347**	**-1 564**
Výnosové úroky	0	0	1 895	4 183	2 103
Nákladové úroky	1 227	2 373	3 430	3 680	5 520
Ostatní finanční výnosy	2	6	0	0	0
Ostatní finanční náklady	6	303	27	8	3
Finanční výsledek hospodaření	**-1 231**	**-2 670**	**-1 562**	**495**	**-3 420**
Daň z příjmů za běžnou činnost	**5 256**	**3 220**	**437**	**0**	**0**
splatná	5 256	3 220	437	0	0
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**22 224**	**13 556**	**1 771**	**-5 852**	**-4 984**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**22 224**	**13 556**	**1 771**	**-5 852**	**-4 984**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**27 480**	**16 776**	**2 208**	**-5 852**	**-4 984**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt, vlastní zpracování

Hlavním příjmovým kanálem společnosti A.K.F. Projekt byly z počátku sledovaného období tržby za prodej vlastních výrobků a služeb. Výše těchto tržeb byla v rámci výkonů snižována o změnu stavu zásob vlastní činnosti. Výše výkonů v řádně ukončených hospodářských letech klesala. V roce 2023 byla vykázána jejich záporná výše. Ve zkráceném období roku 2024 byly výkony pozorovány v nulové výši.

Hlavní provozní nákladovou položkou byla výkonová spotřeba, jejíž výše ve sledovaném období rovněž převážně klesala. Další významnou provozní nákladovou položkou byla zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku. Mezi další položky vstupující do tvorby provozního výsledku hospodaření společnost A.K.F. Projekt evidovala osobní náklady, daně a poplatky, odpisy, tržby z prodeje dlouhodobého majetku a ostatní provozní náklady a výnosy.

Provozní výsledek hospodaření dosahoval kladné výše v letech 2020-2022, následně však vlivem snížení tržeb generoval ztrátu v roce 2023 a ve zkráceném období roku 2024.

Finanční výsledek hospodaření byl z velké části ovlivňován nákladovými úroky a na konci sledovaného období i úroky výnosovými. Jeho výše dosahoval převážně ztráty, vyjma roku 2023, kdy výnosové úroky převažovaly nad nákladovými.

Celkový výsledek hospodaření se převážně odvíjel od své provozní části a dosahoval tak zisku v letech 2020-2022. Naopak ztráta byla pozorována v roce 2023 a ve zkráceném období roku 2024.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti A.K.F. Projekt vykazovala ve sledovaném období klesající vývojovou tendenci. Aktiva byla zastoupena převážně oběžnými aktivy, kde nejvýznamnější část tvořily zásoby. Společnost A.K.F. Projekt financovala svou činnost po většinu sledovaného období především pomocí vlastních zdrojů. Hlavním příjmovým kanálem společnosti A.K.F. Projekt byly zejména v letech 2020-2022 výkony. Provozní výsledek hospodaření dosahoval zisku v letech 2020-2022. Finanční výsledek byl po většinu sledovaných let ztrátový, výjimkou byl pouze rok 2023. Celkový výsledek hospodaření se odvíjel od své provozní části a dosahoval zisku v letech 2020-2022.

Hodnota společnosti A.K.F. Projekt je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti A.K.F. Projekt bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.14 Finanční analýza IBC CZ

Finanční analýza společnosti IBC CZ bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti IBC CZ za sledované období.

Tabulka č. 60: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**6 132**	**4 308**	**5 541**	**4 989**	**5 185**
Dlouhodobý majetek	**2 931**	**2 686**	**2 970**	**3 783**	**3 619**
Dlouhodobý hmotný majetek	2 931	2 686	2 970	3 783	3 619
Oběžná aktiva	**3 151**	**1 601**	**2 507**	**1 168**	**1 560**
Zásoby	511	68	261	224	224
Krátkodobé pohledávky	687	449	849	816	933
Krátkodobý finanční majetek	1 953	1 084	1 397	128	403
Časové rozlišení	**50**	**21**	**64**	**38**	**6**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti IBC CZ, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti IBC CZ ve sledovaném období kolísala. V souhrnu však k datu ocenění její hodnota poklesla o zhruba 15 %.

Na celkové hodnotě bilanční sumy se vyjma prvního sledovaného roku podílel především dlouhodobý majetek, konkrétně majetek hmotný. Dlouhodobý hmotný majetek se skládal k datu ocenění z pozemků, staveb a samostatných movitých věc a jejich souborů. Hodnota dlouhodobého hmotného majetku se ve sledovaném období nevyvíjela ustáleně.

Hodnota oběžných aktiv byla v celém sledovaném období představována krátkodobým finančním majetkem, zásobami a krátkodobými pohledávkami. V případě zásob šlo výhradně o zboží. Krátkodobé pohledávky byly zastoupeny pohledávkami z obchodních vztahů, krátkodobými poskytnutými zálohami a daňovými pohledávkami.

Časové rozlišení aktiv dosahovalo ve sledovaném období pouze zanedbatelné úrovně v poměru k celkové hodnotě bilanční sumy.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti IBC CZ.

Tabulka č. 61: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**6 132**	**4 308**	**5 541**	**4 989**	**5 185**
Vlastní kapitál	**5 667**	**3 807**	**4 429**	**4 625**	**4 649**
Základní kapitál	4 200	4 200	4 200	4 200	4 200
Výsledek hospodaření minulých let	1 120	0	-204	230	425
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	347	-393	433	195	24
Cizí zdroje	**441**	**493**	**1 100**	**326**	**536**
Dlouhodobé závazky	0	0	0	23	200
Krátkodobé závazky	441	493	1 100	303	336
Časové rozlišení	**24**	**8**	**12**	**38**	**0**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti IBC CZ, vlastní zpracování

Společnost IBC CZ financovala svou činnost ve sledovaném období převážně pomocí vlastních zdrojů. Vlastní kapitál se skládal zejména ze základního kapitálu. Dále pak z výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období, jenž dosahoval po většinu let zisku.

Hodnota cizích zdrojů rostla v letech 2020-2022. Následně však mezi lety 2022-2023 došlo k poklesu hodnota cizích zdrojů. K datu ocenění se cizí zdroje opět zvýšily. V celém sledovaném období byly cizí zdroje tvořeny krátkodobými závazky. V roce 2023 a k datu ocenění byly v rámci cizích zdrojů pozorovány rovněž dlouhodobé závazky. Krátkodobé závazky byly k datu ocenění zastoupeny převážně závazky z obchodních vztahů a daňovými závazky. V případě dlouhodobých závazků šlo o jiné závazky.

Časové rozlišení pasivní dosahovalo ve sledovaném období pouze zanedbatelné úrovně v poměru k celkové hodnotě bilanční sumy.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 62: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Tržby za prodej zboží	29	82	44	172	0
Náklady vynaložené na prodané zboží	177	629	105	219	155
Obchodní marže	**-148**	**-547**	**-61**	**-47**	**-155**
Výkony	3 446	2 940	5 297	4 445	2 171
Výkonová spotřeba	2 708	3 185	4 418	3 964	1 620
Přidaná hodnota	**590**	**-792**	**818**	**434**	**396**
Osobní náklady	103	57	7	7	100
Daně a poplatky	29	25	10	16	12
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	264	246	155	181	164

Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	646	0	98	0
Ostatní provozní výnosy	304	192	80	46	4
Ostatní provozní náklady	6	13	111	62	2
Provozní výsledek hospodaření	**492**	**-295**	**615**	**312**	**122**
Ostatní finanční výnosy	15	0	0	0	0
Ostatní finanční náklady	67	98	62	78	98
Finanční výsledek hospodaření	**-52**	**-98**	**-62**	**-78**	**-98**
Daň z příjmů za běžnou činnost	**93**	**0**	**120**	**39**	**0**
splatná	93	0	120	39	0
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**347**	**-393**	**433**	**195**	**24**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**347**	**-393**	**433**	**195**	**24**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**440**	**-393**	**553**	**234**	**24**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti IBC CZ, vlastní zpracování

Hlavním příjmovým kanálem společnosti IBC CZ byly ve sledovaném období tržby za prodej vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Dále společnost IBC CZ účtovala v řádně ukončených hospodářských letech o tržbách z prodeje zboží a nepravidelně i o tržbách z prodeje dlouhodobého majetku.

Nejvýznamnější nákladovou položkou byla výkonová spotřeba. Poměr výkonové spotřeby k výkonům se nevyvíjel ustáleně. Pouze v roce 2021 však výše výkonové spotřeby převyšovala výši nákladů. V rámci položek vstupujících do tvorby provozního výsledku hospodaření společnost IBC CZ evidovala osobní náklady, daně a poplatky, odpisy a ostatní provozní výnosy a náklady.

Provozní výsledek hospodaření skončil vždy, vyjma roku 2021, kladný. Výše finančního výsledku hospodaření byla naopak určována zejména ostatními finančními náklady, a finanční výsledek hospodaření tak byl vždy záporný.

Celkový výsledek hospodaření se odvíjel zejména od své provozní části a generoval zisk po většinu sledovaných let. Výjimkou byla pouze ztráta vykázaná v roce 2021.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti IBC CZ ve sledovaném období spíše klesala. Aktiva byla zastoupena převážně dlouhodobým majetek, konkrétně majetkem hmotným. Společnost IBC CZ financovala svou činnost převážně pomocí vlastních zdrojů, jež byly z největší části zastoupeny základním kapitálem. Hlavním příjmovým kanálem společnosti IBC CZ byly výkony. Provozní výsledek hospodaření dosahoval kladných čísel vždy vyjma roku 2021. Finanční výsledek hospodaření skončil v celém sledovaném období záporný. Celkový výsledek hospodaření generoval zisk po většinu sledovaných let.

Hodnota společnosti IBC CZ je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti IBC CZ bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.15 Finanční analýza NEUTECH

Finanční analýza společnosti NEUTECH bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti NEUTECH za sledované období.

Tabulka č. 63: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**79**	**189**	**133**	**38**	**35**
Oběžná aktiva	**79**	**189**	**133**	**38**	**35**
Krátkodobé pohledávky	17	21	24	16	0
Krátkodobý finanční majetek	62	168	109	22	35

Zdroj: Účetní výkazy společnosti NEUTECH, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti NEUTECH narostla mezi lety 2020-2021. Následně však od roku 2021 do data ocenění hodnota bilanční sumy klesala. Celková aktiva byla tvořena výhradně oběžnými aktivy, konkrétně krátkodobými pohledávkami v letech 2020-2023 a krátkodobým finančním majetkem. Krátkodobé pohledávky byly představovány pohledávkami za státem.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti NEUTECH.

Tabulka č. 64: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**79**	**189**	**133**	**38**	**35**
Vlastní kapitál	**-1 004**	**-1 132**	**-1 486**	**-1 820**	**-1 860**
Základní kapitál	100	100	100	100	100
Výsledek hospodaření minulých let	-874	-1 103	-1 233	-1 586	-1 920
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-230	-129	-353	-334	-40
Cizí zdroje	**1 083**	**1 321**	**1 619**	**1 858**	**1 895**
Dlouhodobé závazky	1 012	1 248	1 530	1 688	1 688
Krátkodobé závazky	71	73	89	170	207

Zdroj: Účetní výkazy společnosti NEUTECH, vlastní zpracování

Společnost NEUTECH financovala svoji činnost především pomocí cizích zdrojů. Vlastní kapitál společnosti NEUTECH byl v celém sledovaném období záporný vlivem vykázání ztráty v běžném období a její následné kumulace do výsledku hospodaření minulých let. Hodnotu vlastního kapitálu zvyšoval pouze základní kapitál v neměnné výši.

Cizí zdroje byly ve sledovaném období zastoupeny zejména dlouhodobými závazky, které se skládaly k datu ocenění pouze ze závazků k ovládaným osobám. V menší míře byly pozorovány i krátkodobé závazky, jejichž hodnota v průběhu sledovaného období rostla. K datu ocenění byly krátkodobé závazky tvořeny dohadnými účty pasivními, závazky ke společníkům a závazky z obchodních vztahů.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 65: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Výkony	0	150	0	0	0
Výkonová spotřeba	192	232	294	259	2

Přidaná hodnota	**-192**	**-82**	**-294**	**-259**	**-2**
Provozní výsledek hospodaření	**-192**	**-82**	**-294**	**-259**	**-2**
Nákladové úroky	36	45	57	73	37
Ostatní finanční náklady	2	2	2	2	1
Finanční výsledek hospodaření	**-38**	**-47**	**-59**	**-75**	**-38**
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**-230**	**-129**	**-353**	**-334**	**-40**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-230**	**-129**	**-353**	**-334**	**-40**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-230**	**-129**	**-353**	**-334**	**-40**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti NEUTECH, vlastní zpracování

Společnost NEUTECH negenerovala v průběhu sledovaného období téměř žádné tržby. Výše provozního výsledku hospodaření byla definována výkonovou spotřebou a v roce 2021 i tržbami z prodeje vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Provozní výsledek hospodaření tak byl vždy záporný.

Obdobně se vyvíjel i finanční výsledek hospodaření, který byl tvořen nákladovými úroky a ostatními finančními náklady, a skončil tak každoročně záporný.

Celkový výsledek hospodaření se skládal ze dvou negativních položek a dosahoval tak rovněž ztráty.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti NEUTECH vykazovala ve sledovaném období spíše klesající tendenci. Aktiva byla zastoupena výhradně oběžnými aktivy, konkrétně se jednalo o krátkodobé pohledávky a krátkodobý finanční majetek. Společnosti NEUTECH financovala svou činnost především pomocí cizích zdrojů, kde nejvýznamnější část tvořily dlouhodobé závazky. Vlastní kapitál byl po celé sledované období vykázán v záporné výši. Společnost NEUTECH negeneroval v průběhu sledovaného období téměř žádné tržby. Jak provozní, tak finanční výsledek hospodaření skončily ve sledované období každoročně záporné. Celkový výsledek hospodaření tak generoval každoročně ztrátu.

Hodnota společnosti NEUTECH je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti NEUTECH bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.16 Finanční analýza KM – servis Praha

Finanční analýza společnosti KM – servis Praha bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti KM – servis Praha za sledované období.

Tabulka č. 66: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**153**	**135**	**102**	**13**	**12**
Oběžná aktiva	**153**	**135**	**102**	**13**	**12**
Krátkodobé pohledávky	0	10	0	10	0
Krátkodobý finanční majetek	153	125	102	3	12

Zdroj: Účetní výkazy společnosti KM – servis Praha, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti KM – servis Praha ve všech sledovaných letech zaznamenala klesající vývojovou tendenci. Celková aktiva byla tvořena výhradně oběžnými aktivy, konkrétně zejména krátkodobým finančním majetkem a v letech 2021 a 2023 i krátkodobými pohledávkami.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti KM – servis Praha.

Tabulka č. 67: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**153**	**135**	**102**	**13**	**12**
Vlastní kapitál	**-603**	**-958**	**-1 344**	**-1 695**	**-1 720**
Základní kapitál	200	200	200	200	200
Výsledek hospodaření minulých let	-441	-803	-1 158	-1 544	-1 895
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-362	-355	-386	-351	-25
Cizí zdroje	**756**	**1 093**	**1 446**	**1 708**	**1 732**
Dlouhodobé závazky	673	1 020	1 357	1 637	1 637
Krátkodobé závazky	83	73	89	71	95

Zdroj: Účetní výkazy společnosti KM – servis Praha, vlastní zpracování

Společnost KM – servis Praha financovala svoji činnost především pomocí cizích zdrojů. Vlastní kapitál společnosti KM – servis Praha byl v celém sledovaném období záporný vlivem vykázání ztráty v běžném období a její následné kumulace do výsledku hospodaření minulých let. Hodnotu vlastního kapitálu zvyšoval pouze základní kapitál v neměnné výši.

Cizí zdroje byly ve sledovaném období zastoupena zejména dlouhodobými závazky, které se skládaly k datu ocenění pouze ze závazků k ovládaným osobám. V menší míře byly pozorovány i krátkodobé závazky, jejichž hodnota v průběhu sledovaného období rostla. K datu ocenění byly krátkodobé závazky tvořeny dohadnými účty pasivními, závazky ke společníkům a závazky z obchodních vztahů.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 68: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Výkony	10	35	10	10	0
Výkonová spotřeba	351	341	357	314	2
Přidaná hodnota	**-341**	**-306**	**-347**	**-304**	**-2**
Provozní výsledek hospodaření	**-341**	**-306**	**-347**	**-304**	**-2**
Nákladové úroky	19	47	37	45	22
Ostatní finanční náklady	2	2	2	2	1
Finanční výsledek hospodaření	**-21**	**-49**	**-39**	**-47**	**-23**
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**-362**	**-355**	**-386**	**-351**	**-25**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-362**	**-355**	**-386**	**-351**	**-25**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-362**	**-355**	**-386**	**-351**	**-25**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti KM – servis Praha, vlastní zpracování

Společnost KM – servis Praha generovala v řádně ukončených hospodářských letech tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Výše výkonů však v žádném roce nedosahovala výše výkonové spotřeby. Výše provozního výsledku hospodaření tak byla převážně definována výkonovou spotřebou. Provozní výsledek hospodaření byl vždy záporný.

Obdobně se vyvíjel i finanční výsledek hospodaření, který byl tvořen nákladovými úroky a ostatními finančními náklady, a skončil tak každoročně záporný.

Celkový výsledek hospodaření se skládal ze dvou negativních položek a dosahoval tak rovněž ztráty.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti KM – servis Praha vykazovala ve sledovaném období klesající tendenci. Aktiva byla zastoupena výhradně oběžnými aktivy, konkrétně se jednalo o krátkodobé pohledávky a krátkodobý finanční majetek. Společnost KM – servis Praha financovala svou činnost především pomocí cizích zdrojů, kde nejvýznamnější část tvořily dlouhodobé závazky. Vlastní kapitál byl po celé sledované období vykázán v záporné výši. Společnost KM – servis Praha generoval v průběhu sledovaného pouze zanedbatelnou výši výkonů. Jak provozní, tak finanční výsledek hospodaření skončily ve sledované období každoročně záporné. Celkový výsledek hospodaření tak generoval každoročně ztrátu.

Hodnota společnosti KM – servis Praha je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti KM – servis Praha bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.17 Finanční analýza Malvazinky Hill

Finanční analýza společnosti Malvazinky Hill bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti Malvazinky Hill za sledované období.

Tabulka č. 69: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**3 818**	**12 628**	**13 997**	**12 234**	**12 112**
Dlouhodobý majetek	**2 973**	**12 330**	**13 334**	**11 872**	**11 577**
Dlouhodobý hmotný majetek	2 973	12 330	13 334	11 872	11 577
Oběžná aktiva	**776**	**298**	**663**	**362**	**535**
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	45	45
Krátkodobé pohledávky	103	151	209	223	371
Krátkodobý finanční majetek	673	147	454	94	119
Časové rozlišení	**69**	**0**	**0**	**0**	**0**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Malvazinky Hill, vlastní zpracování

Vývoj bilanční sumy společnosti Malvazinky Hill ve sledovaném období připomínal konkávní křivku. K datu ocenění vzrostla hodnota bilanční sumy oproti roku 2020 více než třikrát.

Na celkové hodnotě bilanční sumy se podílel především dlouhodobý majetek, konkrétně dlouhodobý hmotný majetek. Dlouhodobý hmotný majetek se skládal v celém sledovaném období z pozemků a staveb.

V rámci oběžných aktiv vykazovala společnost Malvazinky Hill krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek a v posledních svou účetních období i dlouhodobé pohledávky. V případě krátkodobých pohledávek se jednalo převážně o pohledávky z obchodních vztahů a krátkodobé poskytnuté zálohy.

Časové rozlišení aktiv bylo evidováno pouze v roce 2020, a to z titulu příštích období a v zanedbatelné výši.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti Malvazinky Hill.

Tabulka č. 70: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**3 818**	**12 628**	**13 997**	**12 234**	**12 112**
Vlastní kapitál	**-5 426**	**-2 724**	**-3 313**	**-4 836**	**-5 000**
Základní kapitál	200	200	200	200	200
Výsledek hospodaření minulých let	-3 766	-5 626	-2 925	-3 513	-5 036
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-1 860	2 702	-588	-1 523	-164
Cizí zdroje	**9 166**	**15 340**	**17 310**	**17 070**	**17 112**
Dlouhodobé závazky	8 879	15 301	16 803	16 974	16 934
Krátkodobé závazky	287	39	507	96	178
Časové rozlišení	**78**	**12**	**0**	**0**	**0**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Malvazinky Hill, vlastní zpracování

Společnost Malvazinky Hill financovala svou činnost v celém sledovaném převážně pomocí cizích zdrojů. Vlastní kapitál dosahoval ve všech sledovaných letech záporné hodnoty vlivem generování ztráty v běžném účetním období a jeho následné akumulace do výsledku hospodaření minulých let. Zisk byl vykázán pouze v roce 2021.

Cizí zdroje narostly zejména mezi lety 2020-2022, následně jejich hodnota do konce sledovaného období spíše stagnovala. Hodnota cizích zdrojů byla definována dlouhodobými a krátkodobými závazky. V případě dlouhodobých závazků šlo k datu ocenění o závazky ke společníkům. Krátkodobé závazky byly představovány závazky z obchodních vztahů, daňovými závazky a dohadnými účty pasivními.

Časové rozlišení pasiv bylo pozorováno pouze v letech 2020 a 2021, avšak na marginální úrovni vzhledem k celkové hodnotě bilanční sumy.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 71: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Tržby za prodej zboží	0	0	0	23	90
Obchodní marže	**0**	**0**	**0**	**23**	**90**
Výkony	0	121	1 214	1 580	796
Výkonová spotřeba	1 199	2 061	2 850	1 936	727
Přidaná hodnota	**-1 199**	**-1 940**	**-1 636**	**-333**	**159**
Osobní náklady	225	244	309	257	0
Daně a poplatky	4	6	5	5	8
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	104	311	0	659	296
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	8 250	0	765	0
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0	2 973	0	803	0
Ostatní provozní výnosy	70	0	1 463	0	0
Ostatní provozní náklady	34	33	96	224	20
Provozní výsledek hospodaření	**-1 496**	**2 743**	**-583**	**-1 516**	**-165**

Nákladové úroky	362	40	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	8	3	3
Ostatní finanční náklady	2	1	13	10	2
Finanční výsledek hospodaření	**-364**	**-41**	**-5**	**-7**	**1**
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**-1 860**	**2 702**	**-588**	**-1 523**	**-164**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-1 860**	**2 702**	**-588**	**-1 523**	**-164**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-1 860**	**2 702**	**-588**	**-1 523**	**-164**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Malvazinky Hill, vlastní zpracování

Hlavním příjmovým kanálem společnosti Malvazinky Hill byly od roku 2021 tržby za prodej vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. V roce 2023 a ve zkráceném období roku 2024 byly evidovány i tržby za prodej zboží. Výkonová spotřeba vždy vyjma posledního účetního období převyšovala výši výkonů.

V rámci provozního výsledku hospodaření společnosti Malvazinky Hill účtovala o osobních nákladech, daních a poplatcích, ostatních provozních nákladech a nepravidelně i o odpisech, tržbách a zůstatkové ceně z prodeje dlouhodobého majetku a ostatních provozních výnosech. Provozní výsledek hospodaření dosahoval ztráty vždy vyjma roku 2021, kdy bylo účtováno o tržbách z prodeje dlouhodobého majetku.

Výše finančního výsledku hospodaření dosahovala ve sledovaném období relativně zanedbatelných hodnot vzhledem k výši provozního výsledku hospodaření. Finanční výsledek hospodaření dosahoval ve sledovaném období vždy ztráty.

Celkový výsledek hospodaření se tak odvíjel od své provozní části a generoval po většinu sledovaných let zisk.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti Malvazinky Hill celkově za sledované období narostla. Aktiva byla ve sledovaných letech zastoupena převážně dlouhodobým majetkem, kde nejvýznamnější část tvořil dlouhodobý hmotný majetek. Společnost Malvazinky Hill financovala svou činnost především pomocí cizích zdrojů. Vlastní kapitál totiž dosahoval záporných hodnot. Hlavním příjmovým kanálem společnosti Malvazinky Hill byly od roku 2021 výkony. Provozní výsledek hospodaření skončil kladný pouze v roce 2021, a to vlivem tržeb z prodeje dlouhodobého majetku. Finanční výsledek hospodaření dosahoval každoročně ztráty. Celkový výsledek hospodaření se v celém sledovaném období odvíjel převážně od své provozní části, a generoval tak po většinu sledovaných let ztrátu.

Hodnota společnosti Malvazinky Hill je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti Malvazinky Hill bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.18 Finanční analýza Praha Chodov Invest

Finanční analýza společnosti Praha Chodov Invest bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti Praha Chodov Invest za sledované období.

Tabulka č. 72: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**10 567**	**10 506**	**10 404**	**10 430**	**10 665**
Dlouhodobý majetek	**10 076**	**10 008**	**10 092**	**10 026**	**9 995**
Dlouhodobý hmotný majetek	10 076	10 008	10 092	10 026	9 995
Oběžná aktiva	**491**	**498**	**312**	**404**	**670**

Krátkodobé pohledávky	156	156	159	178	566
Krátkodobý finanční majetek	335	342	153	226	104

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Praha Chodov Invest, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti Praha Chodov Invest se vyvíjela relativně ustáleně okolo průměrné hodnoty 10 500 tis. Kč. Na celkové hodnotě bilanční sumy se podílel převážně dlouhodobý majetek, konkrétně majetek hmotný. Dlouhodobý hmotným majetek se skládal v celém sledovaném období zejména z pozemků a staveb.

V rámci oběžných aktiv vykazovala společnost Praha Chodov Invest krátkodobé pohledávky a krátkodobý finanční majetek. V případě krátkodobých pohledávek se jednalo převážně o krátkodobé poskytnuté zálohy a jiné pohledávky.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti Praha Chodov Invest.

Tabulka č. 73: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**10 567**	**10 506**	**10 404**	**10 430**	**10 665**
Vlastní kapitál	**-877**	**-1 282**	**-1 627**	**-1 844**	**-1 843**
Základní kapitál	100	100	100	100	100
Výsledek hospodaření minulých let	-605	-977	-1 382	-1 727	-1 944
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-372	-405	-345	-217	1
Cizí zdroje	**11 444**	**11 788**	**12 031**	**12 274**	**12 508**
Dlouhodobé závazky	11 160	11 467	11 774	12 081	12 081
Krátkodobé závazky	284	321	257	193	427

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Praha Chodov Invest, vlastní zpracování

Společnost Praha Chodov Invest financovala svou činnost v celém sledovaném převážně pomocí cizích zdrojů. Vlastní kapitál dosahoval ve všech sledovaných letech záporné hodnoty vlivem generování ztráty v běžném účetním období a jeho následné akumulace do výsledku hospodaření minulých let.

Cizí zdroje ve sledovaném období každoročně rostly. Hodnota cizích zdrojů byla definována dlouhodobými a krátkodobými závazky. V případě dlouhodobých závazků šlo k datu ocenění o závazky ke společníkům. Krátkodobé závazky byly představovány závazky z obchodních vztahů, krátkodobými přijatými zálohami a dohadnými účty pasivními.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 74: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Výkony	528	528	552	600	300
Výkonová spotřeba	770	789	799	882	242
Přidaná hodnota	**-242**	**-261**	**-247**	**-282**	**58**
Daně a poplatky	9	9	9	9	17
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	72	69	69	65	31
Ostatní provozní výnosy	272	254	300	459	153
Ostatní provozní náklady	10	10	10	10	8

Provozní výsledek hospodaření	**-61**	**-95**	**-35**	**93**	**155**
Nákladové úroky	308	307	307	307	152
Ostatní finanční náklady	3	3	3	3	2
Finanční výsledek hospodaření	**-311**	**-310**	**-310**	**-310**	**-154**
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**-372**	**-405**	**-345**	**-217**	**1**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-372**	**-405**	**-345**	**-217**	**1**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-372**	**-405**	**-345**	**-217**	**1**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti Praha Chodov Invest, vlastní zpracování

Hlavním příjmovým kanálem společnosti Praha Chodov Invest byly tržby za prodej vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Výkonová spotřeba však vždy vyjma posledního účetního období převyšovala výši výkonů.

V rámci provozního výsledku hospodaření společnosti Praha Chodov Invest účtovala o daních a poplatcích, odpisech a ostatních provozních výnosech a nákladech. Provozní výsledek hospodaření dosahoval z počátku sledovaného období v letech 2020-2022 ztráty. V roce 2023 a ve zkráceném období roku 2024 skončil provozní výsledek hospodaření v zisku vlivem převažujících ostatních provozních výnosů.

Finanční výsledek hospodaření se skládal výhradně z nákladových položek a generoval tak každoročně ztrátu.

Celkový výsledek hospodaření skončil v řádně ukončených hospodářských letech záporný. Ve zkráceném období roku 2024 generoval mírně kladná čísla.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti Praha Chodov Invest se vyvíjela relativně ustáleně. Aktiva byla ve sledovaném období zastoupena převážně dlouhodobým majetkem, konkrétně šlo o dlouhodobý hmotný majetek. Společnost Praha Chodov Invest financovala svou činnost zejména pomocí cizích zdrojů, jež byly k datu ocenění z největší části zastoupeny dlouhodobými závazky. Hlavním příjmovým kanálem společnosti Praha Chodov Invest byly výkony. Provozní výsledek hospodaření skončil kladný pouze v roce 2023 a ve zkráceném období roku 2024, a to vlivem ostatních provozních výnosů. Finanční výsledek hospodaření dosahoval každoročně ztráty. Celkový výsledek hospodaření byl po většinu sledovaného období záporný.

Hodnota společnosti Praha Chodov Invest je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti Praha Chodov Invest bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.2.19 Finanční analýza RP HOLDING

Finanční analýza společnosti RP HOLDING bude provedena za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2024 (dále pro tuto podkapitolu také jako „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv společnosti RP HOLDING za sledované období.

Tabulka č. 75: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
AKTIVA CELKEM	**119**	**114**	**109**	**154**	**103**
Oběžná aktiva	**119**	**114**	**109**	**154**	**103**
Krátkodobé pohledávky	99	99	99	99	99
Krátkodobý finanční majetek	20	15	10	55	4

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP HOLDING, vlastní zpracování

Bilanční suma společnosti RP HOLDING kolísala na základě hodnoty krátkodobého finančního majetku. Celková aktiva byla tvořena výhradně oběžnými aktivy, konkrétně krátkodobými pohledávkami v neměnné výši a krátkodobým finančním majetkem. Krátkodobé pohledávky byly představovány pohledávkami za společníky.

Analýza pasiv

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasiv společnosti RP HOLDING.

Tabulka č. 76: Analýza pasiv

Název [tis. Kč]	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.6.2024
PASIVA CELKEM	**119**	**114**	**109**	**154**	**103**
Vlastní kapitál	**119**	**114**	**109**	**100**	**96**
Základní kapitál	200	200	200	200	200
Výsledek hospodaření minulých let	-76	-81	-86	-91	-100
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	-5	-5	-5*	-9	-4
Cizí zdroje	**0**	**0**	**0**	**54**	**7**
Dlouhodobé závazky	0	0	0	54	7

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP HOLDING, vlastní zpracování

*Výsledek hospodaření běžného účetního období vykázaný v pasivech se liší od výsledku hospodaření vykázaného ve výkazů zisků a ztrát, jelikož se jedná o velmi marginální částku, bude tento rozdíl při určení hodnoty společnosti zanedbán.

Společnost RP HOLDING financovala svoji činnost převážně pomocí vlastního kapitálu. V rámci vlastního kapitálu byl pozorován základní kapitál v neměnné výši. Hodnotu vlastního kapitálu každoročně snižoval záporný výsledek hospodaření běžného účetního období, který se následně akumuloval do výsledku hospodaření minulých let.

V roce 2023 a k datu ocenění byly v rámci pasiv evidovány i cizí zdroje, konkrétně se jednalo o dlouhodobé závazky z titulu jiných závazků.

Analýza výkazu zisků a ztrát

V následující tabulce je znázorněn výkaz zisků a ztrát ve sledovaném období.

Tabulka č. 77: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2020-31.12.2020	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2022-31.12.2022	1.1.2023-31.12.2023	1.1.2024-30.6.2024
Výkonová spotřeba	2	2	1	2	2
Přidaná hodnota	**-2**	**-2**	**-1**	**-2**	**-2**
Provozní výsledek hospodaření	**-2**	**-2**	**-1**	**-2**	**-2**
Nákladové úroky	0	0	0	4	0
Ostatní finanční náklady	3	3	3	3	2
Finanční výsledek hospodaření	**-3**	**-3**	**-3**	**-7**	**-2**
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	**-5**	**-5**	**-4**	**-9**	**-4**
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	**-5**	**-5**	**-4**	**-9**	**-4**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-5**	**-5**	**-4**	**-9**	**-4**

Zdroj: Účetní výkazy společnosti RP HOLDING, vlastní zpracování

Společnost nevykazovala téměř žádnou činnost. Provozní výsledek hospodaření byl definován výkonovou spotřeba, vlivem které skončil ve všech sledovaných letech záporný.

Finanční výsledek hospodaření byl rovněž tvořen výhradně nákladovými účty a dosahoval záporných čísel.

Celkový výsledek hospodaření se skládal ze dvou záporných položek, a generoval tak v celém sledovaném období ztrátu.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma společnosti RP HOLDING byla relativně stabilní v celém sledovaném období. Aktiva byla tvořená výhradně majetkem oběžným. Společnost RP HOLDING financovala svou činnost převážně pomocí vlastního kapitálu, který se každoročně snižoval. Společnost RP HOLDING negenerovala žádné tržby a téměř nevykazovala ani žádnou činnost. Jedinou provozní položkou byla výkonový spotřeba, a tak skončil provozní výsledek hospodaření vždy záporný. Finanční výsledek hospodaření byl rovněž ztrátový. Celkový výsledek hospodaření generoval v celém sledovaném období ztrátu.

Hodnota společnosti RP HOLDING je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti RP HOLDING bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.3 Strategická analýza

Hlavním cílem strategické analýzy je vymezit charakter prostředí, do nějž spadá činnost společností, určit a analyzovat jeho hlavní přednosti a rizika. Pohled bude směřován na celkovou makroekonomickou situaci České republiky a relevantní odvětví.

4.3.1 Analýza odvětví elektřiny a plynu v České republice

V následující podkapitole bude provedena analýza odvětví spotřeby elektřiny a plynu v České republice. Analýza odvětví vychází především z veřejně dostupných dat Energetického regulačního úřadu.

Trh s elektřinou

Vize unijní politiky v oblasti integrace trhů s elektřinou, v oblasti ochrany životního prostředí a klimatu a zajištění bezpečnosti dodávek elektřiny formují českou elektroenergetiku. Jedná se o zásadní změny, které mění doposud zažité vzorce chování účastníků trhu v oblasti výroby elektřiny, přenosu nebo distribuce elektřiny, obchodování s elektřinou a spotřeby elektřiny. Změny se promítají do regulace elektroenergetických sítí. V současné době se český elektroenergetický trh nachází ve stavu, který lze chápat jako volný trh. Zákazníci získávají stále širší rozsah práv na svou ochranu a současně i příležitost participovat jako aktivní účastníci na trhu s elektřinou, například prodejem vyrobené elektřiny nebo možností stát se součástí systému podpůrných služeb a aktivně tyto služby nabízet. Zákazníci doposud výhod volného trhu s elektřinou využívají zejména v rámci změny dodavatele v závislosti na ceně a kvalitě poskytovaných služeb.

V roce 2023 celková výroba elektřiny brutto dosáhla hodnoty 76,9 TWh, což představuje meziroční pokles o 7,8 TWh (-9,2 %) proti roku 2022. Největší meziroční změnu výroby elektřiny brutto zaznamenaly parní elektrárny, které vyrobily meziročně o 7,3 TWh méně, zatímco jejich instalovaný výkon zůstal téměř beze změny. Výroba elektřiny klesla také u paroplynových elektráren, u plynových a spalovacích a jaderných elektráren. Výroba elektřiny brutto naproti tomu nejvíce vzrostla u fotovoltaických elektráren o 16,2 %. Více vyrobily také vodní elektrárny, větrné elektrárny a přečerpávací elektrárny. Výroba elektřiny brutto z hnědého i černého uhlí meziročně klesla. Výroba elektřiny ze zemního plynu klesla proti roku 2022 taktéž klesla.

Výroba elektřiny brutto z obnovitelných zdrojů meziročně vzrostla o 511 GWh (+4,8 %). Pokles byl evidován u výroby elektřiny z biomasy, bioplynu a skládkového plynu. Naopak u ostatních obnovitelných zdrojů výroba elektřiny oproti roku 2022 vzrostla, přičemž nejvíce vzrostla u fotovoltaických elektráren. Růst výroby elektřiny byl zaznamenán také u velkých i malých vodních elektráren. Vzrostla také výroba z biologicky rozložitelného komunálního odpadu a z větrných elektráren.

Trh s plynem

Cílem REMIT (nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 1227/2011 o integritě a transparentnosti velkoobchodního trhu s energií) je zaručit rovné a konkurenční prostředí pro obchodování s plynem, zamezit obchodním praktikám zneužívání trhu a výhodám z něj plynoucím. Pro účinné zajištění těchto cílů je potřebná spolupráce mezi regulátory z energetické a finanční sféry, jakožto i orgánů dohlížejících na hospodářskou soutěž. Obchodování probíhá nákupem a prodejem na komoditních burzách, kde dochází k realizaci obchodů na základě dlouhodobých a krátkodobých kontraktů, či uzavírání bilaterálních kontraktů mezi jednotlivými účastníky trhu. Jelikož ČR nevlastní významná naleziště zemního plynu, je většina plynu dovážena ze zahraničí, a následně se pak stává předmětem obchodů mezi účastníky trhu s plynem.

Tok zemního plynu ze zahraničí do plynárenské soustavy ČR dosáhl v roce 2023 hodnoty cca 85,7 TWh, což představuje meziroční pokles téměř o tři čtvrtiny (71,1 %), který byl způsoben geopolitickou situací spojenou s probíhající ruskou invazí a událostmi s ní souvisejícími. Téměř veškerý zemní plyn byl do ČR dovezen přes hraniční předávací stanice s Německem. Tok zemního plynu z plynárenské soustavy ČR do zahraničí představoval objem pouze zhruba 11,2 TWh. Tok zemního plynu ze zásobníků plynu, které náleží do plynárenské soustavy ČR, dosáhl celkového množství 20,1 TWh. Naopak tok zemního plynu do zásobníků plynu činil 2,2 TWh). Stav provozních zásob na konci roku představoval u tuzemských zásobníků plynu hodnotu 33,3 TWh. Celková výroba zemního plynu se v ČR pohybovala mírně pod hranicí 1 TWh, čímž pokrývala 1,3 % celkové spotřeby plynu. Meziročně výroba zemního plynu klesla o 40,4 %.

Opatření ERÚ pro řešení energetické krize v plynárenství v roce 2022

Energetická krize roku 2022 měla počátek již v roce 2021, kdy po velmi dlouhém období nízkých cen energií začaly velkoobchodní ceny plynu a elektřiny významně a setrvale růst. Výsledkem růstu cen byl mimo jiné i konec řady dodavatelů, mezi nimi i největšího alternativního dodavatele elektřiny a plynu, skupiny Bohemia Energy. V důsledku toho došlo k bezprecedentnímu testu funkčnosti celého trhu, a především nástrojů a systémů všech zainteresovaných subjektů při převodu velkého počtu zákazníků k dodavatelům poslední instance (DPI). Výsledkem byl zároveň dramatický nárůst nákladů na energie pro statisíce zákazníků. Nejvyšší cena plynu na vnitrodenním trhu OTE byla dosažena 22. prosince 2021 a to 177,84 EUR/MWh. V té době bylo ještě nepředstavitelné, že by cena plynu mohla překročit hodnotu 300 EUR/MWh, což se stalo realitou na konci srpna 2022. Rovněž málokdo očekával, že hlavním tématem dalších měsíců nebude cena, ale samotná fyzická dostupnost plynu.

ERÚ uvádí, že hlavní příčinou energetické krize a růstu cen byly už v roce 2021 cílené kroky Ruska. Tyto kroky ovlivnily naplněnost zásobníků plynu v Evropě, měly přímý vliv na ceny plynu na velkoobchodních trzích a vedly k vypovídání dlouhodobých kontraktů na dodávky plynu a ukončování smluv. Po zahájení ruské invaze na Ukrajinu v únoru 2022 významně stouplo i riziko samotných fyzických dodávek plynu z Ruska. V centru pozornosti byla snaha o urychlené naplnění zásobníků plynu, které v době pokročilé zimní sezony byly naplněny pouze na cca 15 %.

Spotřeba elektřiny a plynu

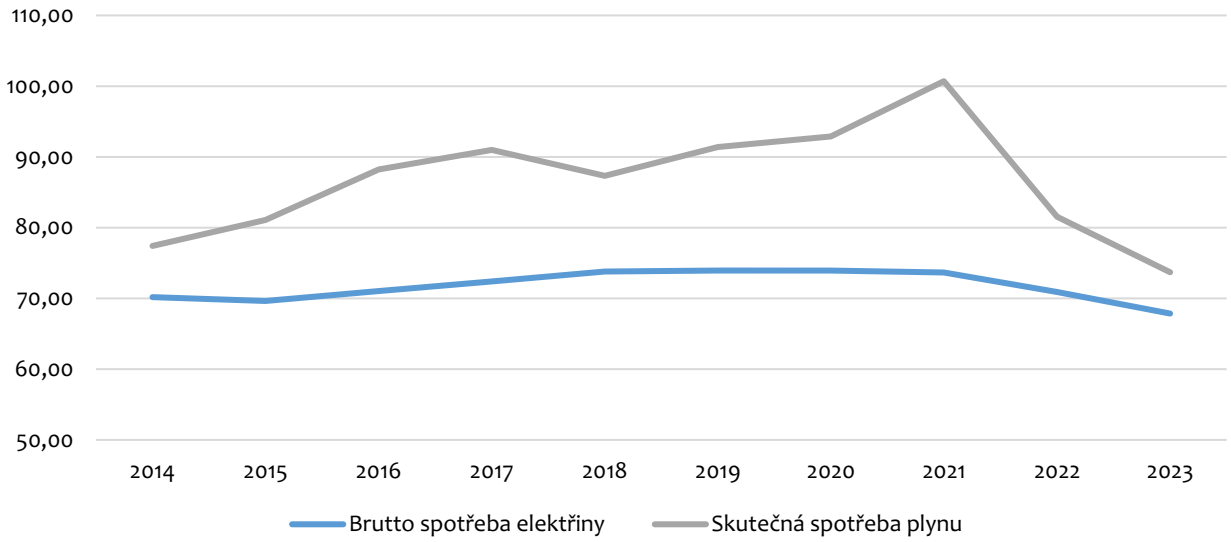
Následující tabulka zobrazuje brutto spotřebu elektřiny a skutečnou spotřebu plynu v ČR.

Tabulka č. 78: Spotřeba elektřiny a plynu v ČR (v TWh)

Název	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Brutto spotřeba elektřiny	70,18	69,62	71,02	72,42	73,82	73,94	73,93	73,66	70,90	67,86
Skutečná spotřeba plynu	77,41	81,10	88,24	91,00	87,31	91,40	92,90	100,70	81,55	73,70

Zdroj: ERU roční zprávy o provozu elektrizační a plynárenské soustavy ČR 2023; vlastní zpracování

Graf č. 1: Spotřeba elektřiny a plynu v ČR (v TWh)



Zdroj: ERU Roční zpráva o provozu elektrizační a plynárenské soustavy ČR 2023; vlastní zpracování

Tuzemská brutto spotřeba elektřiny od roku 2014 rostla až do roku 2019. V roce 2020 se následně udržela na obdobné úrovni, v letech 2022 a 2023 pak klesala. Dle ERÚ čistá (netto) spotřeba elektřiny dosáhla celkové hodnoty 57,8 TWh, což je nejméně za 14 let, meziročně se snížila o více než čtyři procenta. Výroba loni klesla o takřka deset procent. Stanislav Trávníček, předseda Rady ERÚ, uvedl že se spotřeba elektřiny výrazně snižovala už v roce 2022, v případě domácností dokonce rekordně. Přesto úsporný trend pokračoval i v roce 2023, a to v průběhu celého roku a u všech kategorií odběratelů. Kromě přijatých opatření mělo na spotřebu vliv i teplejší počasí, neboť průměrná teplota byla vyšší než v roce 2022 a pohybovala se 1,4 °C nad dlouhodobým teplotním normálem

Z uvedeného grafu je patrné, že tuzemská brutto spotřeba elektřiny v období let 2014-2023 zpočátku spíše rostla, pokles je pak zřetelný v posledních dvou letech. V průměru za uvedené období pak dosahovala přibližně 71,7 TWh.

Spotřeba zemního plynu v ČR od roku 2014 do roku 2021 převážně rostla, nejvyšší hodnotu přitom v rámci let 2014-2023 zaznamenal rok 2021 (100,7 TWh). Za růstem spotřeby zemního plynu do roku 2021 stojí především dodávka plynu na výrobu elektřiny a v malé míře dodávky plynu do CNG stanic. Z dlouhodobého hlediska se spotřeba zemního plynu držela pod hranicí 9 mld. m^3 (96 TWh). V roce 2022 dosáhla celková roční spotřeba zemního plynu v ČR hodnoty přibližně 81,5 TWh, což představovalo meziroční pokles oproti roku 2021 o cca 19 %.

Dle Stanislava Trávníčka předsedy Rady ERÚ celoroční spotřeba plynu klesla v roce 2023 na hodnotu, která byla nejnižší za dobu delší než tři dekády. Od roku mělo na spotřebu plynu v ČR vliv omezení dodávek plynu z Ruska kvůli válečnému konfliktu na Ukrajině. Stejně jako v případě spotřeby elektřiny má na spotřebu zemního plynu v ČR kromě jiných faktorů silný vliv průběh dosažených atmosférických teplot, které jsou po celé desetileté období nad dlouhodobým teplotním normálem.

Vývoj spotřeby elektřiny podle kategorií spotřeb

Následující tabulka zobrazuje spotřebu elektřiny podle kategorií spotřeb klasifikované dle ERU.

Tabulka č. 79: Vývoj spotřeby elektřiny podle kategorií spotřeb (v GWh)

Název	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Velkoodběr elektřiny z VVN*	7 266	7 296	7 616	7 822	7 898	7 922	7 398	7 736	7 307	7 202

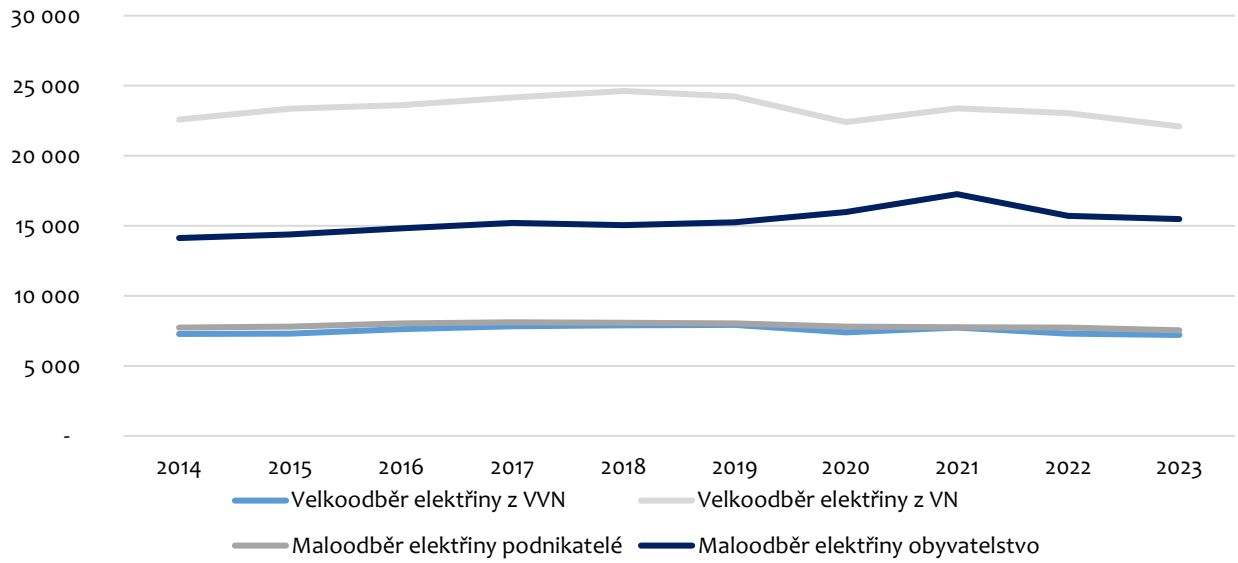
Velkoodběr elektřiny z VN**	22 588	23 354	23 607	24 172	24 627	24 236	22 403	23 387	23 042	22 096
Maloodběr elektřiny podnikatelé	7 734	7 800	8 027	8 109	8 064	8 020	7 789	7 749	7 738	7 535
Maloodběr elektřiny obyvatelstvo	14 125	14 382	14 819	15 211	15 050	15 257	15 973	17 260	15 702	15 477
Celkem	**51 712**	**52 832**	**54 070**	**55 314**	**55 638**	**55 435**	**53 563**	**56 132**	**53 790**	**52 310**

Zdroj: ERU Roční zpráva o provozu elektrizační soustavy ČR 2023; vlastní zpracování

*VNN – velmi vysoké napětí nad 52 kV

**VN – vysoké napětí od 1 kV do 52 kV

Graf č. 2: Vývoj spotřeby elektřiny podle kategorií spotřeb (v GWh)



Zdroj: ERU Roční zpráva o provozu elektrizační soustavy ČR 2023; vlastní zpracování

K dominantní spotřebě docházelo v rámci období v letech 2014 až 2023 zejména u velkoodběru z VN. Dalším významným spotřebitelem elektřiny byly domácnosti. V roce 2020 pak došlo zejména u velkoodběru z VN k meziročnímu poklesu spotřeby elektřiny o 1,8 TWh (-7,6 %). Spotřeba elektřiny meziročně výrazně vzrostla mezi lety 2020-2021 u domácností a dosáhla téměř hodnoty 17,3 TWh. Mezi lety 2021-2022 došlo v případě spotřeby elektřiny domácností k poklesu přibližně na úroveň roku 2020. V letech 2022 a 2023 docházelo k poklesu v rámci všech 4 sledovaných kategorií spotřeb.

Vývoj spotřeby plynu podle kategorií zákazníků

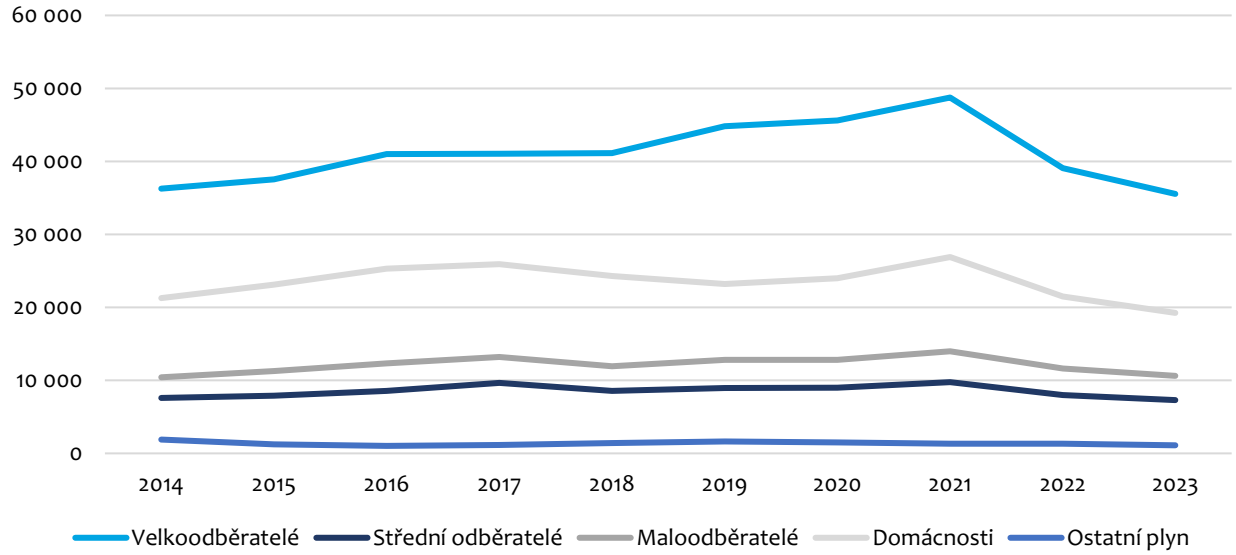
Následující tabulka zobrazuje spotřebu plynu dle kategorie zákazníků.

Tabulka č. 80: Vývoj spotřeby plynu podle kategorií zákazníků (v GWh)

Název	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Velkoodběratelé	36 264	37 560	41 023	41 059	41 133	44 813	45 621	48 749	39 073	35 544
Střední odběratelé	7 578	7 891	8 567	9 665	8 559	8 943	8 998	9 759	7 995	7 300
Maloodběratelé	10 424	11 258	12 317	13 218	11 926	12 826	12 792	13 986	11 639	10 619
Domácnosti	21 253	23 123	25 309	25 902	24 279	23 200	23 984	26 899	21 510	19 247
Ostatní plyn	1 891	1 237	1 028	1 152	1 410	1 615	1 520	1 344	1 330	1 106
Celkem	**77 409**	**81 068**	**88 243**	**90 996**	**87 306**	**91 398**	**92 894**	**100 738**	**81 547**	**73 742**

Zdroj: Roční zpráva ERU o provozu plynárenské soustavy ČR 2023; vlastní zpracování

Graf č. 3: Vývoj spotřeby plynu podle kategorií zákazníků (v GWh)



Zdroj: Roční zpráva ERU o provozu plynárenské soustavy ČR 2023; vlastní zpracování

Z pohledu spotřeby plynu podle kategorií zákazníků dosahovala v letech 2014-2023 největšího podílu na celkové spotřebě plynu kategorie velkoodběru. V roce 2023 se přitom kategorie velkoodběru podílela na celkové spotřebě plynu na úrovni cca 48,2 %, následovaná kategorií domácnosti 26,1 %, maloodběru 14,4 % a středního odběru 9,9 %. Ostatní plyn zahrnující vlastní spotřebu, ztráty, změnu akumulace na distribuční soustavě a vlastní spotřebu výrobců plynu představoval 1,5 % z celkové spotřeby plynu v ČR.

Spotřeba zemního plynu v ČR na výrobu elektřiny

Tabulka č. 81: Spotřeba zemního plynu na výrobu elektřiny (v GWh)

Název	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Spotřeba plynu	2 174	3 254	6 002	5 697	5 804	9 577	11 940	13 068	6 007	5 670
Řetězový index	-	150	184	95	102	165	125	109	46	94
Bazický index (2014 = 100)	100	150	276	262	267	441	549	601	276	261

Zdroj: Roční zpráva ERU o provozu plynárenské soustavy ČR 2022; vlastní zpracování

Od roku 2014 do roku 2021 spotřeba zemního plynu na výrobu elektřiny převážně rostla. Mezi lety 2021-2022 došlo následně k výraznému meziročnímu poklesu, který činil přibližně 64 %, pokles následoval také mezi lety 2022-2023.

Emisní povolenky

Evropské emisní povolenky jsou účinným prostředkem při snižování emisí a jsou klíčové pro dosažení budoucích emisních cílů EU, přičemž jejich cena ale ovlivňuje vývoj velkoobchodní ceny elektřiny. Následující tabulka zobrazuje průměrnou cenu emisních povolenek v ČR na rok v Kč/t CO_2.

Tabulka č. 82: Vývoj průměrných cen emisních povolenek

Název	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Průměrná cena emisní povolenky na rok Kč/t CO_2	156	218	142	144	399	607	654	1 356	1 986	2 004
Řetězový index	-	139	65	101	277	152	108	207	147	101
Bazický index (2014 = 100)	100	139	91	92	255	388	418	867	1 270	1 281

Zdroj: ERU Průměrná cena emisní povolenky 2013–2022; vlastní zpracování

V období let 2013 až 2020 průměrná cena povolenek s jedinou výjimkou roku 2016 rostla. K výraznému meziročnímu nárustu průměrné ceny povolenky (277 %) došlo mezi lety 2017-2018 a 2018-2019. Enormní nárůst ceny emisních povolenek nastal mezi lety 2020-2021, k výraznému růstu došlo následně i mezi lety 2021-2022. Celkově došlo mezi lety 2014-2023 k nárůstu ceny emisní povolenky o téměř 13ti násobek.

Cena elektřiny

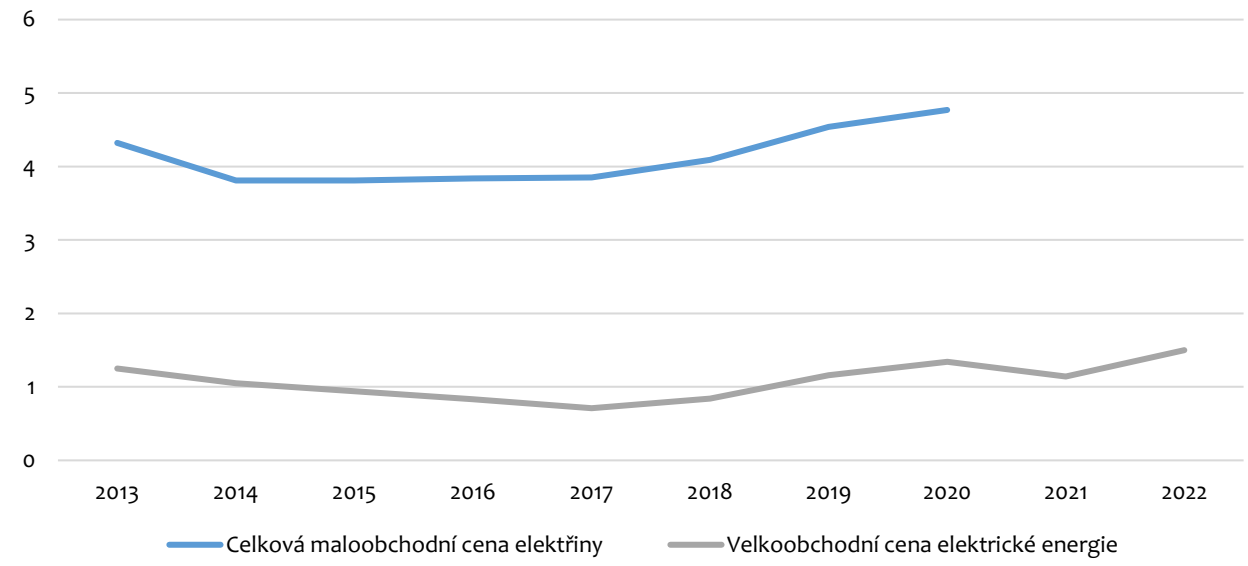
Maloobchodní cena, kterou platí čeští spotřebitelé, několikanásobně převyšuje velkoobchodní hodnotu elektrické energie. Spotřebitelé odvádějí distribuční poplatky (za provoz elektrického vedení), dále povinně přispívají na obnovitelné zdroje (bioplynové, solární, větrné nebo vodní elektrárny), také na státní akciové společnosti ČEPS a OTE, a daně (Zdroj: Srovnejto.cz).

Tabulka č. 83: Vývoj ceny elektřiny (Kč/kWh)

Název	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velkoobchodní cena elektrické energie	1,25	1,05	0,94	0,83	0,71	0,84	1,16	1,34	1,14	1,50
Celková maloobchodní cena elektřiny	4,32	3,81	3,81	3,84	3,85	4,09	4,54	4,77	-	-

Zdroj: Srovnejto.cz dle dat z Pražské energetické burzy; vlastní zpracování

Graf č. 4: Vývoj ceny elektřiny (Kč/kWh)



Zdroj: Srovnejto.cz dle dat z Pražské energetické burzy; vlastní zpracování

Celková maloobchodní cena elektřiny po poklesu mezi lety 2013 a 2014 spíše stagnovala. Od roku 2017 ovšem cena elektřiny zaznamenala mírný meziroční růst, ke kterému dále docházelo až do konce sledovaného období. V období let 2021-2022 neposkytoval uvedený zdroj data. V rámci velkoobchodní ceny elektřiny docházelo mezi lety 2013 až 2017 spíše k mírnému poklesu. Od roku 2017 však, stejně jako v případě maloobchodní ceny, docházelo k růstu velkoobchodní ceny elektřiny. Mezi lety 2020-2021 velkoobchodní cena elektřiny opět klesla, mezi lety 2021-2022 však opět vzrostla a dostala se na hodnotu 1,5 Kč/kWh, což představovalo nejvyšší hodnotu.

Vývoj ceny plynu

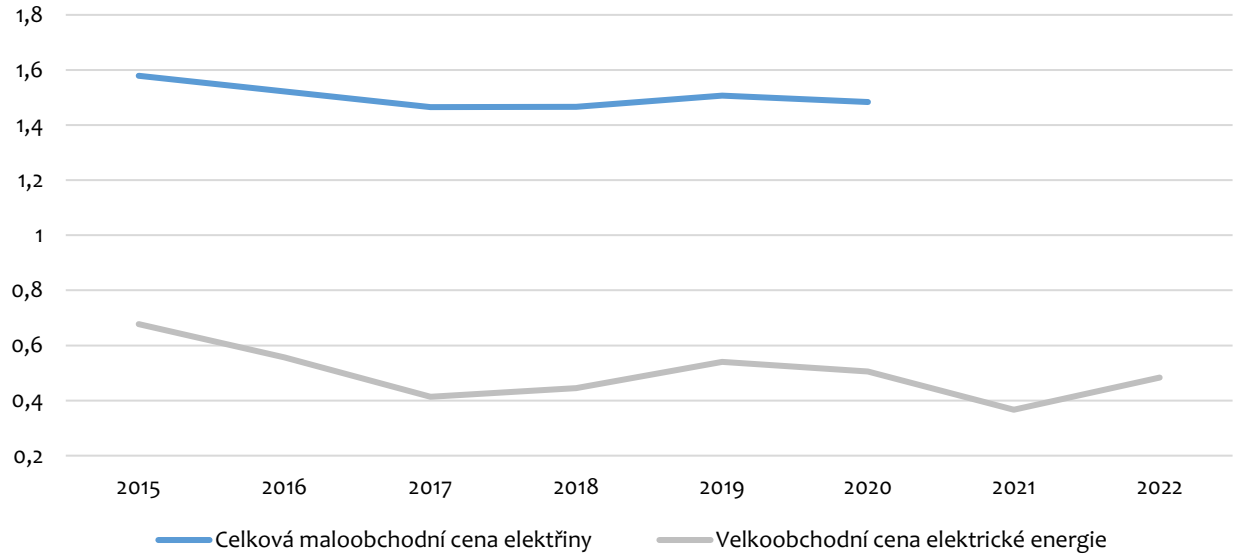
Následující tabulka zobrazuje vývoj ceny plynu v Kč/kWh.

Tabulka č. 84: Vývoj ceny plynu (kč/kWh)

Název	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Velkoobchodní cena zemního plynu	0,677	0,556	0,413	0,445	0,540	0,505	0,366	0,483
Celková maloobchodní cena zemního	1,5789	1,5225	1,4651	1,466	1,5074	1,484	-	-

Zdroj: Srovnejto.cz dle dat z Pražské energetické burzy; vlastní zpracování

Graf č. 5: Vývoj ceny plynu (kč/kWh)



Zdroj: Srovnejto.cz dle dat z Pražské energetické burzy; vlastní zpracování

Celková maloobchodní cena zemního plynu v období 2015 až 2020 spíše mírným klesala, přičemž v průměru se pohybovala přibližně na hodnotě 1,5 Kč/kWh. Velkoobchodní cena zemního plynu v letech 2015 až 2017 meziročně klesala, poté však rostla až do roku 2019. V letech 2020 a 2021 pak velkoobchodní cena opět mírným tempem klesala. Mezi lety 2021-2022 je pak patrný meziroční růst na úroveň cca 0,48 Kč/kWh.

Shrnutí analýzy odvětví

Spotřeba plynu v období 2014 až 2021 spíše rostla, v letech 2022 a 2023 pak výrazně klesla což souviselo s omezením dodávek z Ruska odkud pochází drtivá většina zemního plynu. V rámci měření spotřeby elektřiny podle kategorií spotřeb byla v analyzovaném období dlouhodobě nejvyšší spotřeba zaznamenána u velkoodběru energií z VN. Z hlediska zákazníků dosahovala nejvyššího podílu na celkové spotřebě plynu kategorie velkoodběru, v rámci které v roce 2023 došlo k zhruba 48 % celkové spotřeby plynu. Do roku 2021 docházelo k výraznému růstu spotřeby plynu na výrobu elektřiny, mezi lety 2021-2022 však došlo k následnému enormnímu propadu. Průměrná cena emisních povolenek v období let 2014 až 2020 stabilně rostla, výrazným tempem pak rostla v období let 2020-2023. Celková maloobchodní cena elektřiny v letech 2014 až 2017 spíše stagnovala, poté však začala růst. Celková maloobchodní cena plynu v dlouhodobém období spíše klesala, avšak velmi mírným tempem. Cena dodávek a distribuce elektřiny i plynu za období 2014 až 2020 rostla, přičemž v rámci cen dodávek a distribuce plynu se jednalo o pouze zanedbatelný růst.

4.3.2 Makroekonomická analýza

Vývoj české ekonomiky v minulém období, spolu s odhadem budoucího vývoje, může mít dle odborného názoru Znalce zásadní vliv na výsledek ocenění. Z těchto důvodů bude následně provedena makroekonomická

analýza, která se bude zabývat vztahem a vývojem hlavních makroekonomických indikátorů české ekonomiky. V rámci této kapitoly bude analyzován zejména vývoj hrubého domácího produktu, cenové hladiny, míry nezaměstnanosti, úrokové míry a devizového kurzu.

Makroekonomická analýza bude vycházet především ze statistik a predikcí Českého statistického úřadu, Ministerstva financí České republiky (dále také jako „MF ČR“) a České národní banky (dále také jako „ČNB“). Hodnoty uvedené v této analýze budou vycházet z metodického standardu ESA 2010, který je používán od roku 2014.

Hrubý domácí produkt – výkonnost a rovnováha ekonomiky

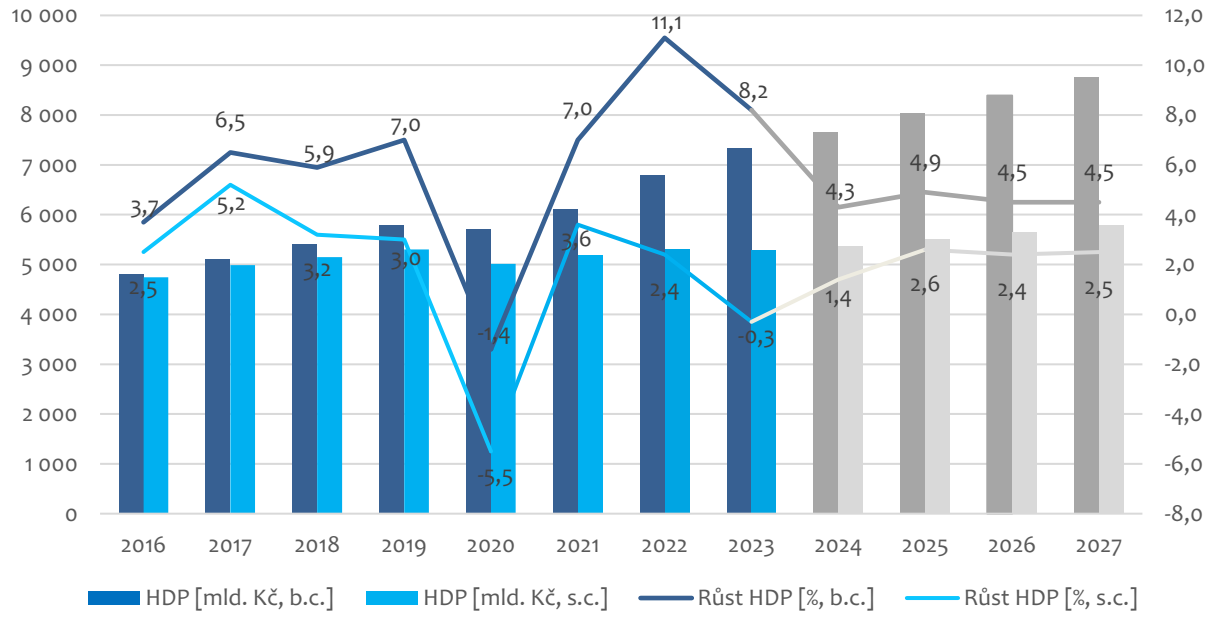
Hrubý domácí produkt (dále také jako „HDP“) je peněžním vyjádřením celkové hodnoty statků a služeb vyprodukovaných za určité období na určitém území. V současné době představuje HDP často používaný ukazatel měření výkonnosti ekonomiky dané země. Vývoj výkonnosti domácí ekonomiky může přímo či nepřímo ovlivňovat vývoj tržeb a zisků společností působících na trhu. Z pohledu citlivosti na vývoj výkonnosti ekonomiky, který je determinován vývojem hospodářského cyklu, se jednotlivá odvětví národního hospodářství dělí na:

- cyklická – kopírují vývoj hospodářského cyklu,
- neutrální – nejsou příliš ovlivňovány vývojem hospodářského cyklu,
- proticyklická – vyvíjí se opačným směrem než hospodářský cyklus.

V grafu níže je znázorněn vývoj změny HDP v běžných cenách, tj. nominální HDP, a stálých cenách, tj. reálný HDP, k referenčnímu roku 2015. Do roku 2023 se přitom jedná o reálná data. Pro roky 2024 a 2025 se jedná o predikci očekávaného vývoje dle makroekonomické predikce MF ČR, pro roky 2026 a 2027 je pak naznačen očekávaný výhled vývoje.

Reálný HDP měřený ve stálých cenách je oproti nominálnímu HDP v běžných cenách očištěn o změny cenové hladiny. Mezi roky 2016-2019 rostl nominální HDP České republiky relativně vysokým tempem. I přes růst míry úspor, lze za nejvýraznější faktor předmětného růstu považovat spotřebu domácností, což lze spojovat zejména s dynamikou růstu mezd a platů. Na růstu HDP v roce 2019 se však významně podílela i spotřeba sektoru vládních institucí. Z důvodu restriktivních opatření souvisejících se zabráněním šíření nákazy koronaviru, byl vývoj české ekonomiky zejména v roce 2020 ale charakterizován hlubším propadem hospodářského výkonu České republiky (první případy nákazy se objevily na konci roku 2019). Nejvíce negativně dopadla omezení na odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství. K pozitivnímu vlivu na sezónně očištěný HDP však navzdory protiepidemickým opatřením přispěl především průmysl. Za celý rok 2020 však dle MF ČR došlo k poklesu ekonomiky o 5,5 %. Tento pokles byl do značné míry determinován poklesem spotřeby domácností.

Graf č. 6: Vývoj změny HDP



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí ČR

Začátkem roku 2020 způsobila pandemie koronaviru, přijatá protiepidemická opatření a jejich doprovodné efekty hluboký synchronizovaný propad nejen české ale i světové ekonomiky. Česká ekonomika i tak ale prokázala značnou odolnost vůči nepříznivé epidemické situaci. Očkování proti COVID-19, uvolňování protiepidemických restrikcí a výrazné stimuly ze strany hospodářské politiky ve vyspělých ekonomikách světa podpořily opětovný globální ekonomický růst. Oživení bylo však křehké a velmi nerovnoměrné jak mezi jednotlivými zeměmi, tak i z odvětvového pohledu. Nejvíce zasaženými zůstávaly služby závislé na mezilidských kontaktech, jako je cestování, turistika a různé volnočasové aktivity. Naopak globální poptávka po spotřebním zboží byla i díky převážně velmi uvolněné fiskální a měnové politice vysoká. Nabídkovou stranu však limitovaly přetrvávající problémy v dodavatelských řetězcích a nedostatek některých specifických výrobních vstupů. Konkrétně velmi otevřená česká ekonomika s vysokým podílem výroby automobilů na přidané hodnotě byla například s ohledem na problémy v globálních dodavatelských řetězcích značně zranitelná. Problémy na nabídkové straně ekonomiky vedly ke zpomalení ekonomického oživení po koronavirové epidemii a přispívaly nepříznivě k vývoji inflace.

Za rok 2021 Česká ekonomika vzrostla o 3,6 %, přičemž růst byl tažen výhradně domácí poptávkou. Naopak saldo zahraničního obchodu se zbožím a službami ekonomiku výrazně tlumilo. Kladně působilo především oživení v odvětvích obchod, doprava, ubytování a pohostinství, které byly v roce 2020 a na začátku roku 2021 nejsilněji ovlivněny protiepidemickými restrikcemi. Dynamiku naopak citelně tlumil zpracovatelský průmysl, zasažený nedostatkem výrobních komponent.

V roce 2022 zasáhla pandemií oslabenou ekonomiku válka na Ukrajině. I přes invazi Ruska na Ukrajinu, která se projevila zdražením komodit, obchodními sankcemi i vynuceným omezením produkce ve zpracovatelském průmyslu v důsledku problémů v dodavatelských řetězcích, došlo v České republice za celý rok 2022 k růstu ekonomického výkonu o 2,4 %. Hospodářskou aktivitu citelně podpořily investice do fixního kapitálu a zesílená akumulace zásob. Výdaje domácností na konečnou spotřebu klesly, a to zejména vzhledem k razantnímu nárůstu životních nákladů (zejména ceny energií a potravin) a vzhledem ke zpřísnění měnové politiky.

Na začátku roku 2023 však hospodářská aktivita, kvůli zhoršení vývoje na hlavních exportních trzích, výpadkům dodávek klíčových komponent pro zpracovatelský průmysl i stavebnictví a skokovému zdražení energií, prošla dle predikce mírnou recesí (což se začalo projevovat již ve 2. pololetí 2022). Nadto domácnosti se nadále potýkaly s dopady vysoké inflace. Hospodářskou aktivitu nejvíce podpořil zpracovatelský průmysl, nejvýrazněji ji naopak tlumil pokles přidané hodnoty v ostatních průmyslových odvětvích. Česká republika se tak v roce 2023

pohybovala na hraně recese, kdy hrubý domácí produkt klesl o 0,3 %. V roce 2024 by již růst ekonomiky mohl zrychlit na 1,4 %, hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností a zmírnění poklesu tvorby hrubého kapitálu. Mírně však hospodářskou aktivitu budou tlumit dopady konsolidačního balíčku, což ale zároveň přispěje ke snížení inflačních tlaků.

Hodnocení vývoje HDP nelze provádět pouze z pohledu výkonnosti ekonomiky, hodnocena musí být i její vnitřní rovnováha, která je nastolena v případě, kdy je tvořen výstup na úrovni potenciálního produktu. Potenciální produkt představuje dosažení takové výše reálného důchodu, která odpovídá přirozené míře nezaměstnanosti a cenové stabilitě, na jehož úrovni ekonomika dosahuje optimální výkonnosti. Růst potenciálního produktu pak vyjadřuje možnosti udržitelného růstu ekonomiky bez vzniku nerovnováh. V případě, že se skutečný výstup ekonomiky odlišuje od potenciálního produktu, dochází k vytváření nerovnováhy v podobě tzv. produkční mezery, která zároveň slouží k lokalizaci ekonomiky v rámci jejího cyklu. Dlouhodobá nerovnováha tak zpravidla představuje indikátor tzv. ekonomické recese. Jedná se tedy o indikátor potenciálního rizika pro společnosti, který vyplývá z hospodářského cyklu.

Jak vyplývá z tabulky uvedené níže, potenciální produkt České republiky v období 2016-2023 neustále rostl, což lze interpretovat jako zvyšování potenciálního výstupu české ekonomiky. K růstu potenciálního výstupu české ekonomiky, stejně jako k jeho zrychlování, přispívala zejména souhrnná produktivita výrobních faktorů.

Tabulka č. 85: Vývoj produkční mezery s potenciální produkt

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Produkční mezera [%]	-0,3	2,2	2,6	3,5	-2,9	-0,5	-0,2	-1,3	-1,6	-0,4	0,5	1,1
Potenciální produkt [růst v %]	2,8	2,7	2,5	2,0	1,0	0,9	2,0	1,5	1,3	1,5	1,6	1,7

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí ČR

Domácí ekonomika se do roku 2017 nenacházela v rovnováze, dlouhodobě nevyužívala plně svých výrobních možností a vykazovala zápornou produkční mezeru. Ta se uzavřela v roce 2017, kdy se česká ekonomika začala pohybovat nad úrovní potenciálního produktu. Na vrcholu hospodářského cyklu, tj. v roce 2019 již domácí ekonomika nadužívala své výrobní možnosti o 3,5 %. V důsledku protiepidemických opatření a hospodářského propadu ekonomiky v roce 2020, došlo v roce 2020 k dosažení záporné produkční mezery. Konkrétně ve 2. čtvrtletí 2020 došlo k historicky nejvyššímu propadu ekonomiky pod její potenciální úroveň, kdy mezera výstupu se snížila až na -8,3 %. V porovnání s recesemi v letech 2009 a 2013 byla ale v celoročním vyjádření menší.

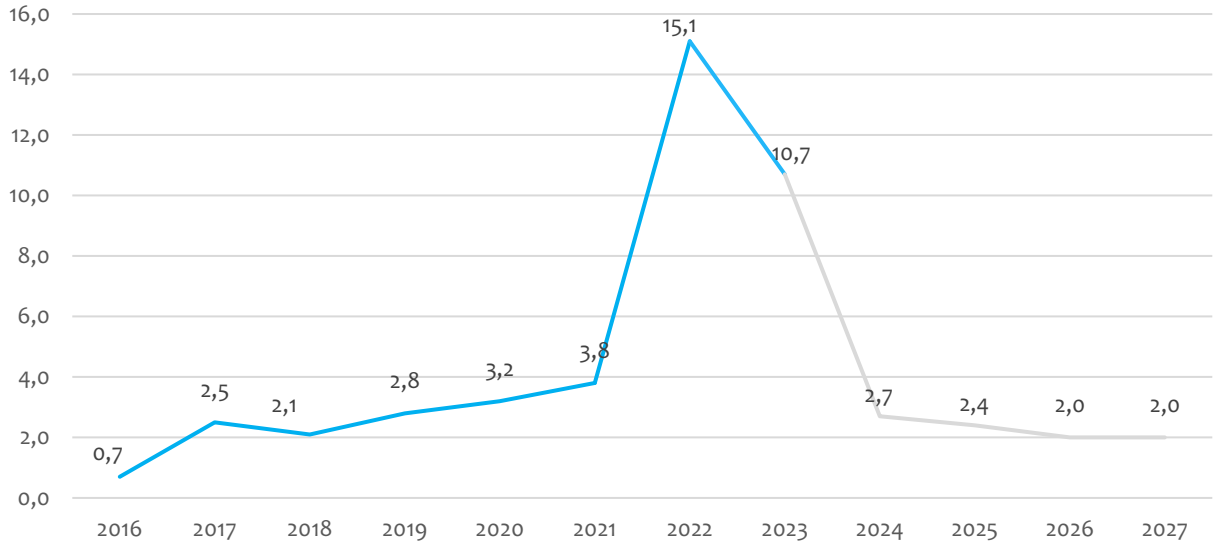
Produkční mezera v 2. pololetí 2023 dosahovala téměř –2 % potenciálního produktu, v horizontu predikce by se však měla pozvolna uzavírat. V důsledku jen pozvolného tempa hospodářského oživení by však měla ekonomická úroveň setrvat pod svojí potenciální hodnotou až do konce roku 2025.

Dynamika potenciálního produktu od roku 2020 v důsledku ekonomické recese výrazně zvolnila. Potenciální růst v roce 2022 akceleroval na 2,0 %., v roce 2023 se zvýšil o 1,5 %. Obdobnou dynamiku lze dle predikce očekávat i v dalších letech. Vzhledem k mimořádné nejistotě a volatilitě hospodářského vývoje je nicméně potřeba k výsledkům přistupovat obezřetně.

Inflace

Nezbytným faktorem pro vnitřní rovnováhu země je stabilní cenová hladina, resp. nízká míra inflace. Inflací se obecně myslí všeobecný růst cenové hladiny v čase. Statistické vyjadřování inflace vychází zejména z měření čistých cenových změn pomocí indexů spotřebitelských cen (CPI). Následující graf zachycuje dosavadní vývoj míry inflace za roky 2016-2023, predikci pro roky 2024 a 2025, a očekávaný výhled vývoje pro roky 2026 až 2027, který je stanoven MF ČR.

Graf č. 7: Vývoj inflace



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí ČR

Česká národní banka pomocí měnových intervencí, které zahájila v listopadu 2013 (a ukončila v roce 2017), uměle oslabovala korunu, což způsobovalo inflační tlaky, jež spolu s růstem cen klíčových komodit na světových trzích způsobily opětovný nárůst inflace. Dynamika růstu spotřebitelských cen se koncem roku 2019 zvyšovala. V listopadu 2019 se dokonce poprvé od října 2012 meziroční růst spotřebitelských cen dostal nad horní 3% hranici tolerančního pásma inflačního cíle České národní banky.

V dalších letech inflace dále zrychlovala. Predikce inflace byla a je, oproti předchozím predikcím, podstatně navýšena, a to nejen z důvodu odchylek od predikovaných hodnot, ale i kvůli frikcím na straně nabídky, které představují podstatný proinflační faktor. Dalším důvodem je vyšší než předpokládaný růst ceny elektřiny a zemního plynu. Za rok 2021 tak došlo ke zrychlení inflace na 3,8 %. K výraznému zrychlení došlo i v roce 2022. Konkrétně inflace za rok 2022 činila 15,1 %, kdy inflace byla determinována zejména tržními faktory. Promítaly se do ní zejména vysoké ceny potravin a energií, firmám obecně rostly náklady a svou roli hrála i zvýšená inflační očekávání.

I v roce 2023 pokračovalo období výrazně zvýšené inflace. Pozitivně lze hodnotit, že v průběhu roku docházelo ke zpomalování meziročního růstu cen. Inflace v roce 2023 již byla výrazněji tlumena vysokými měnověpolitickými sazbami. Protiinflačně v celoročním vyjádření působily ceny ropy a vývoj kurzu koruny vůči hlavním světovým měnám, a to navzdory nepříznivému vývoji obou těchto faktorů v závěru roku 2023. Dodavatelské řetězce již fungovaly bez větších problémů, inflační tlaky pramenící z frikcí na straně nabídky tudíž nebyly významné. Proinflačně oproti tomu působil napjatý trh práce, kde se projevují tlaky na růst nominálních mezd. Za rok 2023 inflace dosáhla 10,7 %.

Meziroční růst spotřebitelských cen v únoru 2024 zpomalil na 2,0 %, k čemuž přispěl zejména silnější pokles cen potravin. V roce 2024 je tak předpokládáno, že budou inflační tlaky výrazně nižší než v letech 2022 a 2023, avšak příspěvek regulovaných cen k průměrné míře inflace by měl být stále zvýšený. Celkově by mělo v roce 2024 dojít k výraznému zpomalení inflace, konkrétně na 2,7 %.

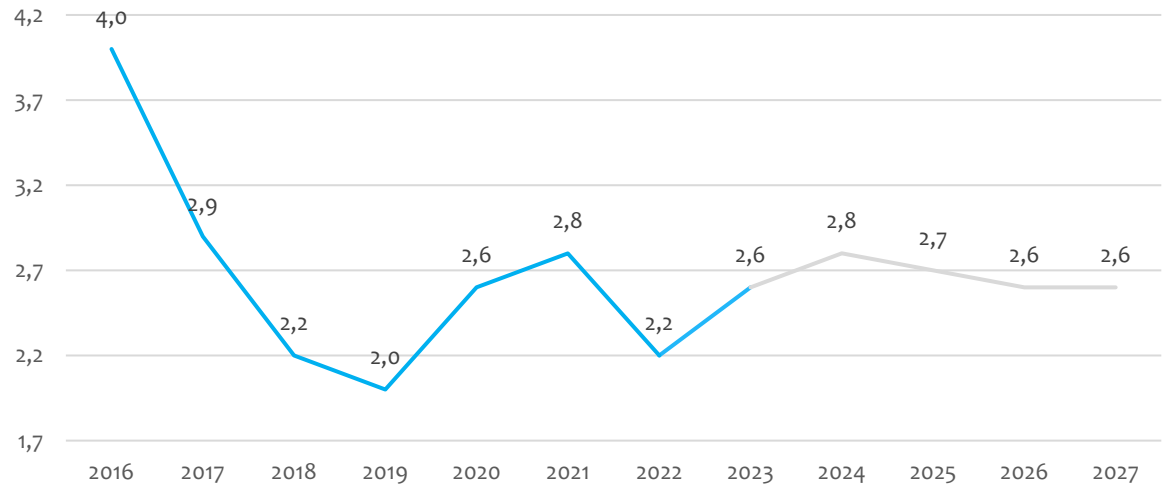
Česká ekonomika představuje z hlediska cenové hladiny stabilní prostředí, kdy je tedy předpokládáno, že dojde v dalších letech ke zvolnění inflace a je očekáván postupný návrat k dlouhodobému inflačnímu cíli ve výši 2 %. Rizika predikce inflace shledáváme zejména z důvodu globálního růstu cen komodit, vývoje inflačních očekávání a možných dopadů války na Ukrajině. Česká národní banka představuje ale instituci s vysokou kredibilitou se spolehlivými predikcemi, pro účely tohoto znaleckého posudku tedy není potřeba kalkulovat s vysokým rizikem spojeným s případným výkyvem cenové hladiny.

Trh práce

Velmi dynamický vývoj lze v posledních letech spatřit na trhu práce. Rok 2017 se nesl ve znamení výrazného snížení nezaměstnanosti, a roky 2018 a 2019 na tyto tendence navázaly, s ohledem na limity trhu práce však růst zaměstnanosti klesal. Na trhu práce tak vznikl velký počet volných pracovních míst, přičemž zaměstnání každé další osoby bylo obtížnější, s čímž úzce souviselo i zvyšování mezd a platů. S nedostatkem pracovníků se potýkala téměř všechna odvětví tržní ekonomiky, což představovalo výraznou překážku pro další ekonomický růst. Situace byla navíc umocněna stárnutím populace, respektive snižováním počtu obyvatel v produktivním věku, což vyvíjelo tlak na snižování potenciálního produktu. Na trhu tak bylo možné pozorovat zvyšující se poptávku po zahraničních pracovnících.

Vývoj průměrné míry nezaměstnanosti uvádí následující graf.

Graf č. 8: Vývoj míry nezaměstnanosti



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí ČR

V průběhu let 2016-2019 lze pozorovat pokles průměrné míry nezaměstnanosti. Nejvyšší nezaměstnanost pak byla dosažena počátkem vymezených let. V roce 2020 byl, s ohledem na pandemickou situaci, vývoj na trhu práce mnohem příznivější, než by odpovídalo velikosti hospodářského propadu. Vzhledem ke zpoždění trhu práce za ekonomickým výkonem vedl pokles ekonomiky pouze k omezeným projevům v zaměstnanosti a nezaměstnanosti. Významnou roli v tomto vývoji hrály i vládní programy. V roce 2021 pak došlo k dalšímu snížení zaměstnanosti, kdy počet zaměstnanců se mírně zvýšil a počet podnikatelů naopak snížil. V silném poklesu počtu podnikatelů nejspíše sehrálo roli častější ukončení či pozastavení činnosti v důsledku epidemie a přechod části podnikatelů do zaměstnaneckého poměru.

I v letech 2022 a 2023 byl přitom patrný nedostatek zaměstnanců ve většině odvětví a regionů. Nedostatek zaměstnanců zůstává hlavní bariérou růstu produkce ve stavebnictví a nezanedbatelný je i v průmyslových odvětvích. Postupně však dochází ke zmírňování nesouladu mezi poptávkou a nabídkou na trhu práce. Poptávka po zahraničních zaměstnancích zůstává ale přitom výrazná. Tento problém však zmírňují nově příchozí pracovníci z Ukrajiny. Ti společně s pracovníky ze Slovenska dlouhodobě převažují. Počet ukrajinských zaměstnanců se v únoru 2024 meziročně zvýšil na 281 tisíc.

Ve 4. čtvrtletí 2023 se zaměstnanost meziročně zvýšila o 0,4 %. Růst byl dán zejména odvětvími ve službách, naopak byl výrazně tlumen vývojem ve zpracovatelském průmyslu. Za celý rok 2023 zaměstnanost v průměru vzrostla o 0,8 %. Díky přetrvávající poptávce po práci a očekávanému hospodářskému oživení by se v meziročním srovnání měla zvyšovat zaměstnanost v celém horizontu predikce. Míra nezaměstnanosti za rok 2023 činila 2,6 %. Kvůli slabší hospodářské dynamice v 2. polovině roku 2023, která se na trhu práce promítne se zpožděním na začátku roku 2024, je pro rok 2024 odhadován mírný růst míry nezaměstnanosti na 2,8 %. Důležité je také zmínit, že přetrvávající frikce vytvářejí tlak na růst nominálních výdělků, které výrazně zaostávaly za

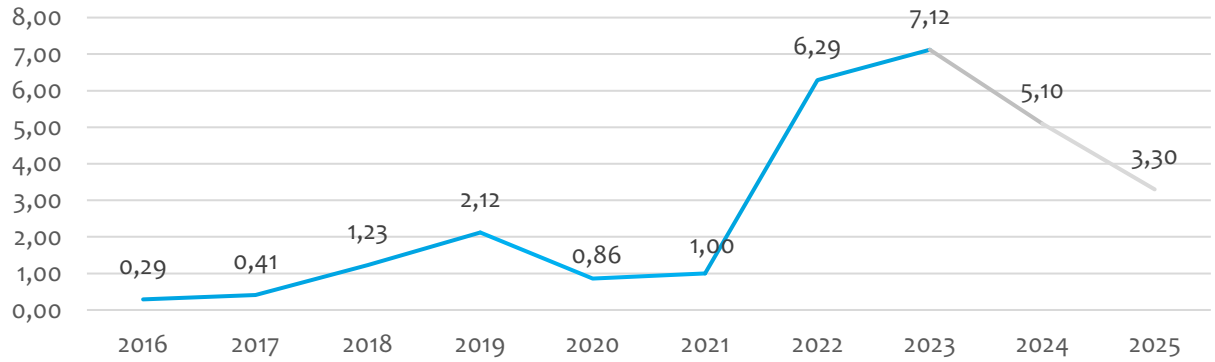
inflací. Vysoký růst spotřebitelských cen a silná ziskovost firem v posledních letech navyšují mzdové požadavky zaměstnanců, kdy například od začátku roku 2024 došlo ke zvýšení minimální mzdy a celkově je v roce 2024 očekáván výrazný růst mezd a platů.

Úrokové sazby

Významnou součástí měnové politiky země jsou bezesporu i úrokové sazby, jejichž význam byl na jaře roku 2017 umocněn ukončením kurzového závazku ze strany ČNB. Právě úrokové sazby se tak staly hlavním nástrojem současné měnové politiky země. Z pohledů společností je vývoj úrokových sazeb významný i z hlediska jejich investiční činnosti. Výše úrokových sazeb, za kterou je podnikatelským subjektům poskytována likvidita, se odvíjí od výše úrokové sazby na mezibankovním trhu. V podmínkách České republiky je tímto determinantem PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate), představující pražskou mezibankovní úrokovou sazbu, za kterou si banky půjčují likviditu mezi sebou. Výsledná úroková míra podnikatelského subjektu je pak stanovena s přihlédnutím k nákladům banky, při současném zohlednění rizikové přirážky produktu, rizikové přirážky stanovené na základě bonity klienta, rizikové přirážky podle splatnosti produktu, přirážky nákladů na kapitál a ziskové přirážky banky.

Následující graf zobrazuje vývoj ročního průměru tříměsíční sazby PRIBOR za roky 2016 až 2023 a predikci na roky 2024 a 2025, která je založena na výpočtech ČNB.

Graf č. 9: Vývoj úrokové sazby 3M PRIBOR



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat České národní banky a Ministerstva financí ČR

Z grafu, který je uveden výše, je zhruba do roku 2017 patrná stagnace úrokové sazby 3M PRIBOR pod úrovní 0,5 %. Nejnižší úroveň úrokové sazby byla dosažena v roce 2016, ve kterém činila 0,29 %. Dlouhodobý pokles pražské mezibankovní úrokové míry byl způsoben politikou kvantitativního uvolňování, realizovanou pomocí snižování úrokových sazeb ČNB. Rok 2017 přinesl, vlivem již zmiňované změny měnové politiky země, růst mezibankovní sazby. Ve 2. čtvrtletí roku 2019 byla v důsledku inflačních tlaků domácí ekonomiky (vyvolaných zejména již výše popsanou situací na trhu práce) dvoutýdenní repo sazba ČNB zvýšena na 2,0 %, čímž došlo k prohloubení úrokového diferenciálu mezi českou ekonomikou a eurozónou. V 1. čtvrtletí roku 2021 pak ČNB ponechala dvoutýdenní repo sazbu na 0,25 %, což bylo v reakci nejen na dopady opatření proti šíření pandemie na domácí ekonomiku, ale také na hospodářskou situaci v zahraničí, avšak v závěru 4. čtvrtletí 2021 došlo již ke zvýšení na 3,75 %. Důvodem byl především prudký růst inflace, která se nyní pohybuje vysoko nad horní hranicí tolerančního pásma. S ohledem na vývoj inflace a dosavadní reakci měnové politiky, ČNB v průběhu roku 2022 dále zvyšovala primární úrokovou sazbu, aby se inflace ve střednědobém horizontu vrátila k 2% cíli. Konkrétně došlo k navýšení základní úrokové sazby dne 22. 6. 2022 až na úroveň 7 %, kdy na následujících jednáních rady ČNB již k dalšímu navyšování nedocházelo. ČNB s ohledem na predikované pokračování slábnutí inflačních tlaků přistoupila v prosinci roku 2023 k prvnímu snížení dvoutýdenní repo sazby o 0,25 p. b. na 6,75 %, a předpokládá se, že v roce 2024 bude v postupném snižování pokračovat. V 1. čtvrtletí roku 2024 snížila ČNB dvoutýdenní repo sazbu již na 5,75 %. Tříměsíční sazba PRIBOR ve 1. čtvrtletí 2024 tak v souvislosti s očekáváním finančního trhu o snížení primárních úrokových sazeb ČNB poklesla na 6,2 %. Za celý rok 2024 je dle predikce očekávána průměrná hodnota 5,1 %.

Dle odhadů se v 1. čtvrtletí 2024 snížil v průměru na 3,8 % výnos do splatnosti desetiletých státních dluhopisů, jež jsou považovány za jeden z možných determinantů dlouhodobé bezrizikové úrokové míry. S ohledem na předpokládané nastavení měnové politiky ČNB a ECB a vývoj inflace je dále predikováno, že by dlouhodobé úrokové sazby mohly v roce 2024 klesnout v průměru na 3,7 %.

Růst celkových úvěrů domácnostem ve 4. čtvrtletí 2023 zpomalil na 4,8 %. To bylo ovlivněno zejména slabší dynamikou úvěrů na bydlení v důsledku působení transmisního mechanismu zpřísnění měnové politiky. Poptávka po úvěrech na bydlení však postupně oživuje. Průměrná klientská úroková sazba u nových hypotečních úvěrů v únoru 2024 klesla na 5,5 %.

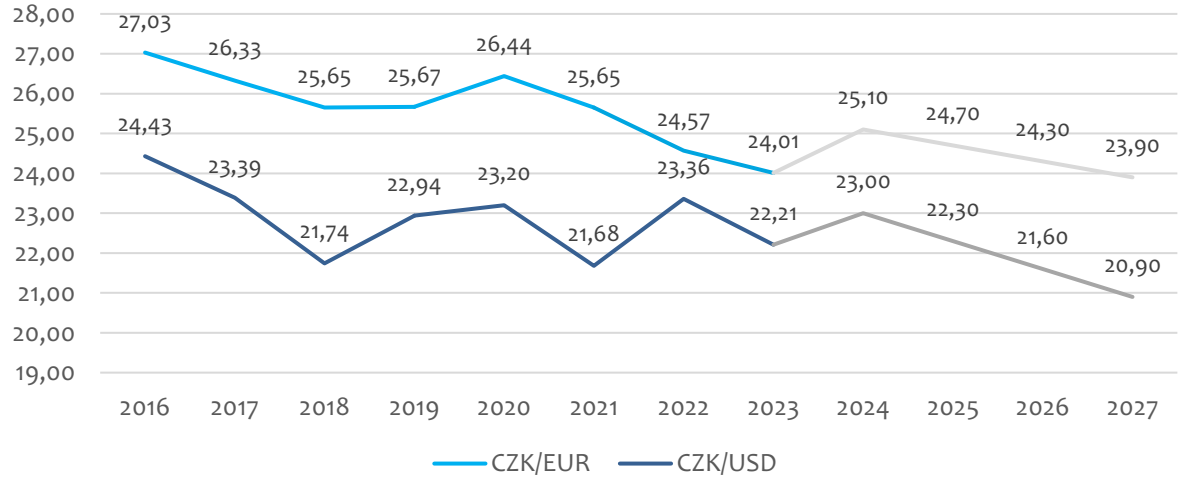
Úvěry nefinančním podnikům jsou taženy výhradně cizoměnovými úvěry, což lze vysvětlit zejména vysokým úrokovým rozdílem vůči korunovým úvěrům. Pokračující meziroční poklesy objemu korunových úvěrů jsou tak i nadále vykompenzovány, kdy v únoru 2024 došlo k nárůstu úvěrů nefinančním podnikům o 10,2 %.

Podíl úvěrů v selhání na celkových úvěrech se dále pohyboval na úrovni historicky nejnižších hodnot. Přestože se finanční situace některých domácností a firem v důsledku pandemie koronaviru zhoršila, dopad na kvalitu úvěrového portfolia bank byl minimální. I kolaps banky Sberbank CZ, a.s., ke kterému došlo v souvislosti s napadením Ukrajiny Ruskem v únoru 2022, je nicméně makroekonomicky zanedbatelný a nepředstavuje riziko pro stabilitu bankovního sektoru. Nadto již došlo v dubnu 2023 k realizaci odkupu portfolia Českou spořitelnou.

Měnový kurz

Vzhledem k exportní orientaci české ekonomiky bude jako jeden z klíčových ukazatelů analyzován i vývoj měnového kurzu. Měnové kurzy mají vliv na produkt, inflaci, zahraniční obchod a na mnoho dalších veličin bezprostředně spojených s vývojem společností. Následující graf zobrazuje za roky 2016 až 2023 vývoj ročních průměrů dvou nejčastěji využívaných měnových párů, tj. CZK/EUR a CZK/USD, doplněný o predikci vývoje pro roky 2024 a 2025, a očekávaný výhled vývoje pro roky 2026 až 2027, který je stanoven MF ČR.

Graf č. 10: Vývoj nominálního měnového kurzu



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat České národní banky a Ministerstva financí ČR

Měnový kurz koruny vůči euru byl vlivem devizových intervencí prováděných ČNB dlouhodobě poměrně stabilní, což pro společnosti znamenalo nízké riziko spojené s kurzovými výkyvy. Bankovní rada ČNB rozhodla v dubnu roku 2017 o ukončení devizových intervencí; vývoj kurzu však plynule navázal na dlouhodobé posilování koruny. Přestože od začátku února roku 2018 docházelo k postupnému oslabování kurzu CZK/EUR, závěrem téhož roku začal kurz české koruny opětovně posilovat; průměrný kurz daného měnového páru činil v roce 2019 25,67 CZK/EUR. V 1. čtvrtletí roku 2020 byl kurz koruny vůči euru významně oslaben koronavirovou pandemií, v důsledku čehož kurz klesal až k hodnotám okolo 27,80 CZK/EUR. Ve 4. čtvrtletí 2020 kurz koruny vůči euru již dosahoval průměrné hodnoty 26,7 CZK/EUR, což znamenalo meziroční oslabení

o 4,1 %. Za celý rok 2020 pak průměrný kurz meziročně oslabil na 26,44 CZK/EUR. Neočekávané oslabení kurzu koruny v průběhu 2. poloviny roku 2020 pravděpodobně odráželo zvýšení globální nejistoty ohledně nepříznivého vývoje pandemie koronaviru. Toto oslabení však bylo téměř v plné výši dále vykompenzováno rychlým listopadovým posílením koruny o 4,6 %. Vývoj kurzu koruny tak byl v roce 2020 značně volatilní, pravděpodobně vlivem výrazně proměnlivého sentimentu na mezinárodních finančních trzích.

V roce 2021 zůstala koruna vlivem přetrvávajícího výrazně proměnlivého sentimentu na mezinárodních finančních trzích značně volatilní. Dle MF ČR koruna vůči euru nejprve na počátku roku 2021 posílila, následně se ale vrátila ke slabším úrovním okolo 26,3 CZK/EUR. Za celý rok 2021 byl dosažen kurz 25,65 CZK/EUR. Jelikož v závěru roku 2022 došlo k uklidnění situace na světových trzích, především v souvislosti s pozitivním vývojem evropských zásob zemního plynu, došlo k posílení koruny, a ČNB již tak od listopadu nemusela podporovat domácí měnu devizovými intervencemi. Průměrný kurz za rok 2022 tak činil 24,57 CZ/EUR. V roce 2023 došlo k dalšímu meziročnímu posílení na úroveň 24,01 CZK/EUR.

Kurz koruny vůči euru ve 1. čtvrtletí 2024 činil v průměru 25,10 CZK/EUR, což znamenalo meziroční oslabení. Na oslabování koruny působil klesající kladný úrokový diferenciál vůči eurozóně. V druhém čtvrtletí je očekáváno další oslabení, a až v druhé polovině roku 2024 by vlivem očekávaného obnovení ekonomické konvergence k eurozóně mělo dojít opět k mírnému posílení, a kurz tak za celý rok 2024 by mohl dosáhnout úrovně 25,10 CZK/EUR.

Měnový kurz dolaru zaznamenal ihned v počátku vymezených let prudký nárůst. Tento nárůst byl způsoben obavami trhu z výrazného posílení devizových intervencí ze strany ČNB. Měnový kurz koruny vůči americkému dolaru křížově vychází z kurzu USD/EUR, na čemž je založena i predikce kurzu pro následující rok. V případě kurzu amerického dolaru vůči euru je předpokládáno dosažení úrovně 1,09 USD/EUR pro rok 2024. Predikce vývoje kurzu české koruny vůči americkému dolaru je tak determinována výhradně vývojem již analyzovaného kurzu CZK/EUR.

Ve 4. čtvrtletí 2023 exportní trhy meziročně klesly o 5,2 %. Za celý rok 2023 pak s ohledem na vývoj hospodářské aktivity v zahraničí a propad dovozní náročnosti poklesly exportní trhy o 4,8 %. V roce 2024 by však díky oživení ekonomik hlavních obchodních partnerů mohly exportní trhy vzrůst o 0,7 %.

Shrnutí makroekonomické analýzy

Pandemie onemocnění COVID-19 si v březnu 2020, nejen v České republice, ale i v jiných zemích světa vyžádala bezprecedentní opatření směřující k zamezení šíření nákazy. Za účelem minimalizace dopadů na dlouhodobý ekonomický růst, byly do české ekonomiky uvolněny fiskální i monetární stimuly. V souvislosti s vyhlášením nouzového stavu, došlo k zákazu volného pohybu osob, omezeny byly také maloobchod a služby. K protiepidemickým restrikcím byly v průběhu roku 2020 postupně přijímány různé formy podpory domácností a firem. Česká ekonomika se potom vlivem těchto opatření k potlačení epidemie koronaviru v roce 2020 propadla do hluboce záporné mezery výstupu. V oblasti ekonomického výkonu vedla epidemie a s ní spojená opatření k nejhlubšímu propadu reálného HDP od roku 1991. Vzhledem k ohromným nejistotám ohledně budoucího vývoje byly nejvíce postiženy investice. Silně zasažena byla i spotřeba domácností, kterou tlumily restrikce v oblasti maloobchodu a služeb. Naopak vyšší růst spotřeby vládních institucí odrážel vyšší výkony ve zdravotnictví a nákupy ochranných pomůcek, stejně jako rozpočtové dopady některých vládních opatření. Dopady na trh práce byly významně tlumeny vládními opatřeními (programy Antivirus, kompenzační bonusy). Díky nim byl nárůst míry nezaměstnanosti mnohem nižší, než by odpovídalo hloubce hospodářského propadu, částečně se zde však projevil i pokles míry participace. Nepříznivá ekonomická situace poněkud paradoxně vedla ke zvýšení přebytku běžného účtu platební bilance. Snížená ziskovost podniků pod zahraniční kontrolou se totiž projevila značným zlepšením schodku prvotních důchodů, a to zejména vlivem omezení dividend vyplacených do zahraničí.

Následně ruská vojenská agrese vůči Ukrajině v roce 2022 překreslila růstové vyhlídky. Nejvážnějším důsledkem války je samozřejmě ztráta lidských životů a humanitární krize, ovšem i ekonomické následky jsou velmi vážné. Rusko a Ukrajina se sice na globálním HDP podílejí jen zhruba 2 %, hrají ale podstatnou roli jako dodavatelé řady

surovin. Na komoditních trzích se tak ruská invaze projevila růstem cen a zvýšenou volatilitou. Válka také podtrhla význam energetické bezpečnosti a snižování závislosti na Rusku v klíčových energetických dovozech.

Další směřování nejen české ekonomiky, ale i významných ekonomik světa, bude do budoucna výrazně ovlivněno délkou a výsledkem ruské invaze na Ukrajině. Rovněž zvýšená geopolitická nestabilita i v dalších regionech představuje vysoké riziko.

Pandemie již ale dle aktuální predikce nepředstavuje riziko. Dodavatelské řetězce rovněž fungují bez významnějších problémů, v řadě zemí však inflace i přes postupný pokles zůstává vysoká, a nadále tak citelně snižuje kupní sílu domácností. Hospodářskou aktivitu tlumí také předchozí zpřísnění měnové politiky centrálních bank. Globální ekonomický růst tak zpomaluje.

S ohledem na cyklický vývoj ekonomiky tak lze na základě provedené analýzy uvést, že Česká republika se v současné době nachází za vrcholem hospodářského cyklu, kdy se konkrétně v roce 2023 pohybovala na hraně recese. Ekonomický výkon stále nepřekonal předpandemickou úroveň. Vyhlídky pro rok 2024 již ale jsou dle predikce optimističtější. Očekává se, že česká ekonomika jako celek bude růst, i když relativně nízkým tempem. Pozitivně lze hodnotit i očekávané další zpomalování inflace. Rok 2024 by také dle provedené analýzy měl přinést snížení základních úrokových sazeb či růst reálných mezd. Mezi vnitřními riziky dále zůstává nadhodnocení cen rezidenčních nemovitostí. I přes v posledních letech silný otřes pro unijní a celosvětovou ekonomiku s velmi závažnými ekonomickými i sociálními následky, tak z provedené makroekonomické analýzy vyplývá, že česká ekonomika si svou suverenitu zachovává i v obdobích zpomalení globálního růstu.

4.3.3 Analýza odvětví CZ-NACE 86

Dle klasifikace ekonomických činností CZ-NACE spadá činnost společnosti RP MEDICA, RP DENT a RD CLINIC do skupiny CZ-NACE 86 - Zdravotní péče. Strategická analýza tedy bude zaměřena na analýzu skupiny CZ-NACE 86, přičemž analýza bude provedena na základě dat vycházejících z veřejně dostupných zdrojů Českého statistického úřadu za období let 2017 až 2022 (dále také jako „analyzované období“). Na závěr bude odvětví analyzováno z celosvětového pohledu, kdy zdrojem dat byl portál Statista.

Dle portálu Statista je odvětví Medtech významnou součástí zdravotnictví. Zahrnuje především zdravotnické prostředky, které zjednodušují prevenci, diagnostiku a léčbu nemocí a onemocnění. Mezi nejznámější výrobky zdravotnické techniky patří mimo jiné kardiostimulátory, zobrazovací přístroje, dialyzační přístroje a implantáty.

Počet podniků

Tabulka níže poté zobrazuje vývoj celkového počtu aktivních podniků v této skupině na území ČR.

Tabulka č. 86 Počet podniků

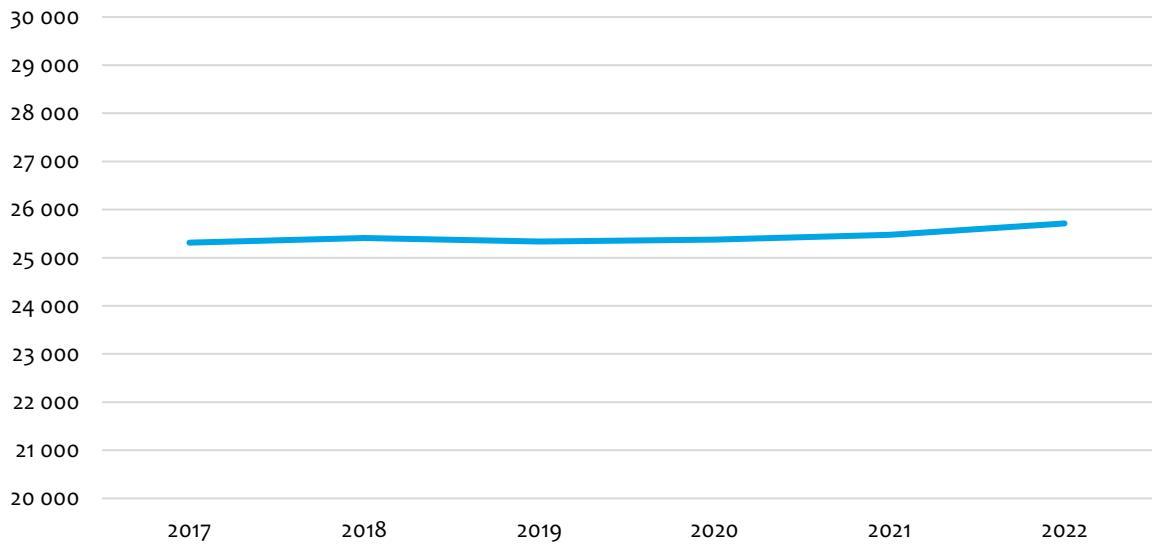
Název	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Počet podniků	**25 313**	**25 409**	**25 334**	**25 374**	**25 479**	**25 712**
Řetězový index	-	100	100	100	100	101
Bazický index (2017 = 100)	100	100	100	100	101	101

Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky je patrné, že od roku 2017 se počet podniků v relevantním odvětví výrazněji neměnil. Mezi lety 2017–2022 se daný počet zvýšil o 399 podniků, což odpovídá relativnímu zvýšení o zhruba 1 %. Tato skutečnost naznačuje, že existují výrazné bariery vstupu do odvětví.

Grafické znázornění počtu podniků je uvedeno níže.

Graf č. 11: Počet podniků



Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

Tržby a účetní přidaná hodnota

V dalším textu bude posuzováno odvětví z hlediska dosahovaných tržeb a účetní přidané hodnoty.

Tabulka č. 87: Tržby

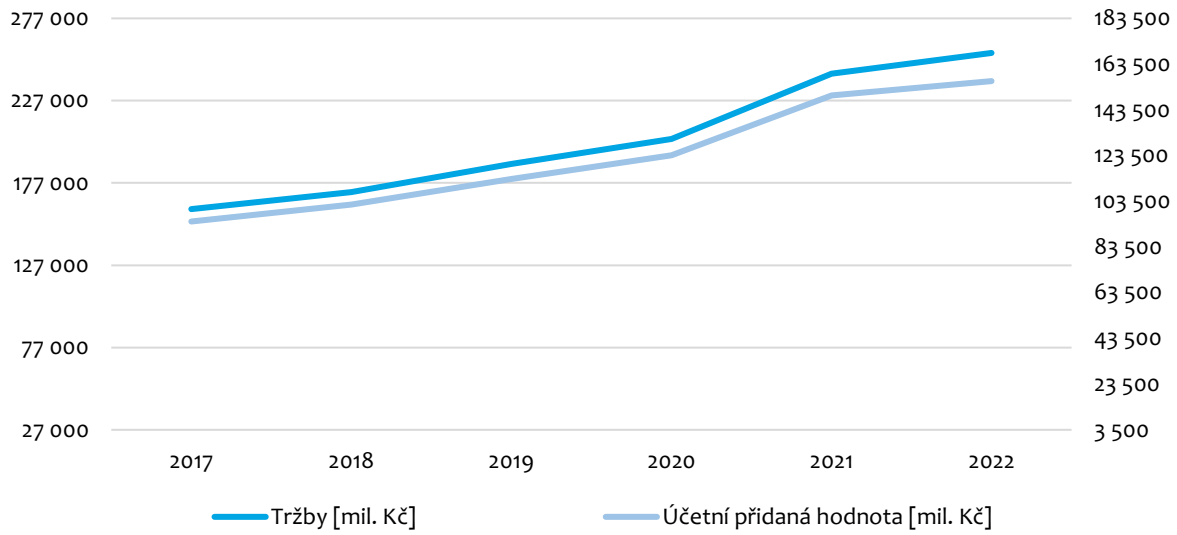
Název	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Tržby [mil. Kč]	**161 114**	**171 530**	**188 646**	**203 720**	**243 462**	**255 980**
Řetězový index	-	106	110	108	120	105
Bazický index (2017 = 100)	100	106	117	126	151	159
Účetní přidaná hodnota [mil. Kč]	**94 632**	**102 016**	**113 298**	**123 643**	**149 800**	**156 045**
Řetězový index	-	108	111	109	121	104
Bazický index (2017 = 100)	100	108	120	131	158	165

Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

Vývoj tržeb v rámci relevantního odvětví měl rostoucí trend v celém analyzovaném období. Nejvyšší meziroční nárůst bylo možné sledovat mezi lety 2020 a 2021, kdy tržby narostly o přibližně 20 %. Během let 2017–2022 došlo k nárůstu tržeb o cca 59 %. Průměrné tempo růst tržeb v analyzovaném období činilo dle geometrického průměru cca 10 %. Účetní přidaná hodnota kopírovala tendenční vývoj tržeb, za analyzované období vzrostla o přibližně 65 %.

Popsaný vývoj tržeb a účetní hodnoty je zachycen v následujícím grafu.

Graf č. 12: Vývoj tržeb a účetní přidané hodnoty



Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

Počet zaměstnaných osob a produktivita práce

Tabulka č. 88: Počet zaměstnaných osob a produktivita práce

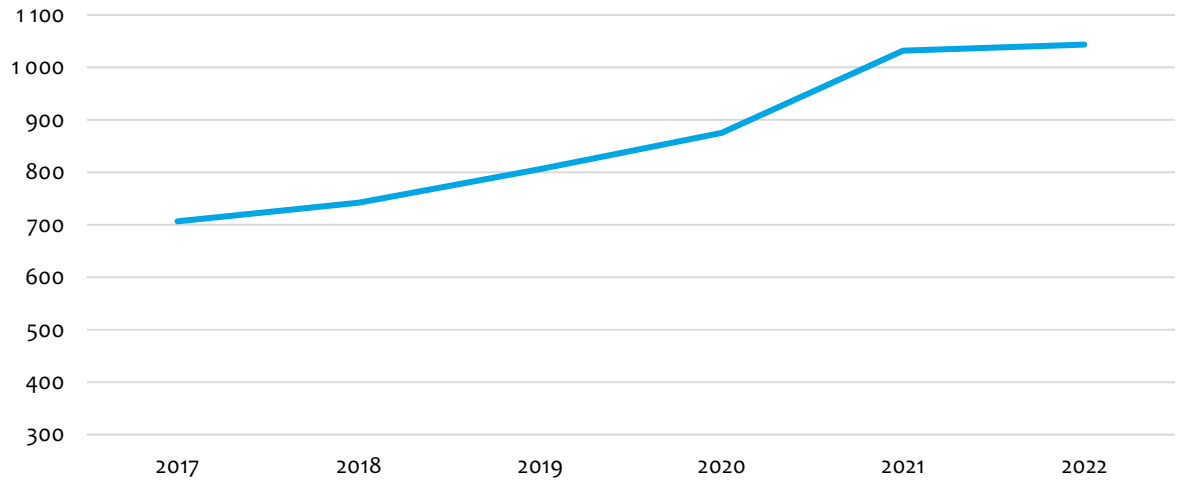
Název	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Počet zaměstnaných osob	133 924	137 424	140 483	141 330	145 175	149 538
Účetní přidaná hodnota [mil. Kč]	94 632	102 016	113 298	123 643	149 800	156 045
Produktivita práce [tis. Kč/zam.]	**707**	**742**	**806**	**875**	**1 032**	**1 044**
Řetězový index	-	105	109	108	118	101
Bazický index (2017 = 100)	100	105	114	124	146	148

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Vývoj počtu zaměstnanců korelovala s vývojem tržeb i přidané hodnoty. Počet zaměstnaných osob relevantního odvětví v čase narostl o cca 15,6 tis. osob, což v procentuálním vyjádření odpovídá přibližně 12 %. Na základě velikosti počtu zaměstnaných osob v odvětví a účetní přidané hodnoty lze dopočítat produktivitu práce. Produktivita práce měla během let 2017–2022 měla pravidelně rostoucí vývoj, a to vzhledem k vývoji počtu zaměstnaných osob a přidané hodnoty. V průběhu analyzovaného období se hodnota produktivity práce zvýšila přibližně o cca 48 %.

Popsaný vývoj produktivity práce zobrazuje přiložený graf.

Graf č. 13: Produktivita práce

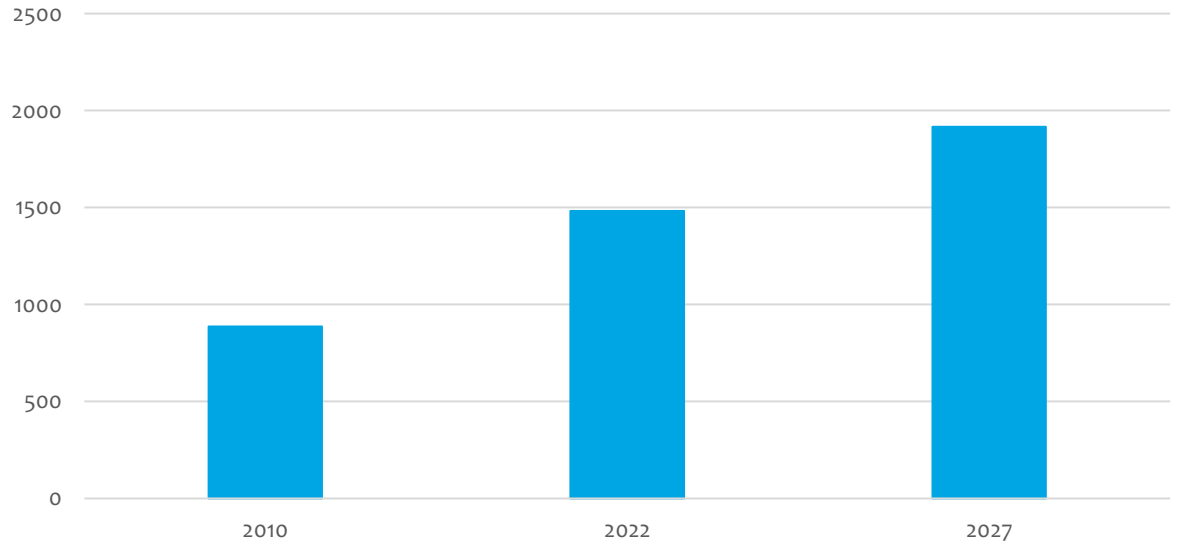


Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Celosvětové výdaje na léky

Dále bude analyzován trh zdravotní péče z pohledu vývoje celosvětových výdajů na léky v letech 2010, 2022 a predikce za rok 2027.

Graf č. 14: Celosvětové výdaje na léky (v mld. USD)



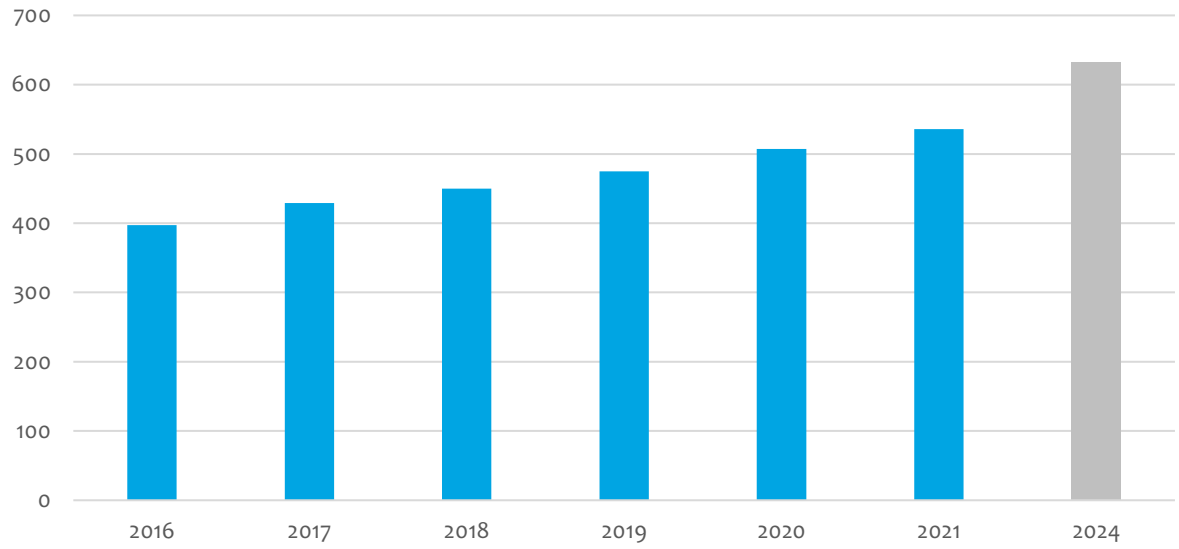
Zdroj: https://www.statista.com/statistics/280572/medicine-spending-worldwide/; vlastní zpracování

Z grafu výše lze pozorovat rostoucí vývojový trend globálních výdajů na léky. V roce 2010 vynakládala světová populace na nákup léku zhruba 887 mld. USD, zatímco v roce 2022 již cca 1 482 mld. USD. Jedná se tak 67 % nárůst výdajů na léky za 12 let. Očekává se, že tento druh výdajů dále poroste a v roce 2027 bude činit přibližně 1 917 mld. USD.

Tržby odvětví Medtech

Na tomto místě bude analyzován trh Medtech z pohledu globálních tržeb v letech 2016-2021 s predikcí roku 2024.

Graf č. 15: Celosvětové tržby odvětví Medtech (v mld. EUR)



Zdroj: https://www.statista.com/statistics/1333424/worldwide-revenue-of-medtech-industry/; vlastní zpracování

Tržby odvětví Medtech v letech 2016-2021 každoročně rostly. Průměrné geometrické tempo růstu tržeb odvětví Medtech dosahovalo mezi lety 2016-2021 zhruba 6,2 %. V roce 2024 se očekává nárůst tržeb na zhruba 633 mld. EUR. Jednalo by se tak o cca 18% nárůst oproti roku 2021, kdy globální tržby v Medtech odvětví činily 536 mld. EUR.

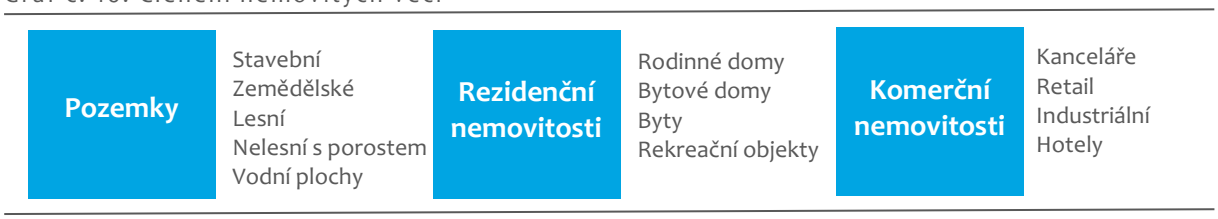
Shrnutí analýzy odvětví

Počet podniků relevantního odvětví v čase stagnoval. Vývoj tržeb byl v celém analyzovaném období rostoucí stejně jako přidaná hodnota. Průměrný počet zaměstnaných osob se v čase navyšoval. Produktivita práce relevantního trhu vykazovala ve všech letech analyzovaného období rostoucí tendenci. Rostoucí tendenci měly rovněž celosvětové výdaje na léky a tržby v odvětví Medtech. V celkovém součtu se odvětví kategorie Zdravotní péče jeví jako perspektivní, s růstovým potenciálem.

4.3.4 Analýza trhu nemovitostí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 16: Členění nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy, bytové domy, byty a rekreační objekty.

Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

1. **Kancelářské prostory** – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a kanceláře;
2. **Retail** – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. **Industriální (průmyslové a logistické) prostory** – tento typ je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;
4. **Hotelová a jiná ubytovací zařízení** – účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

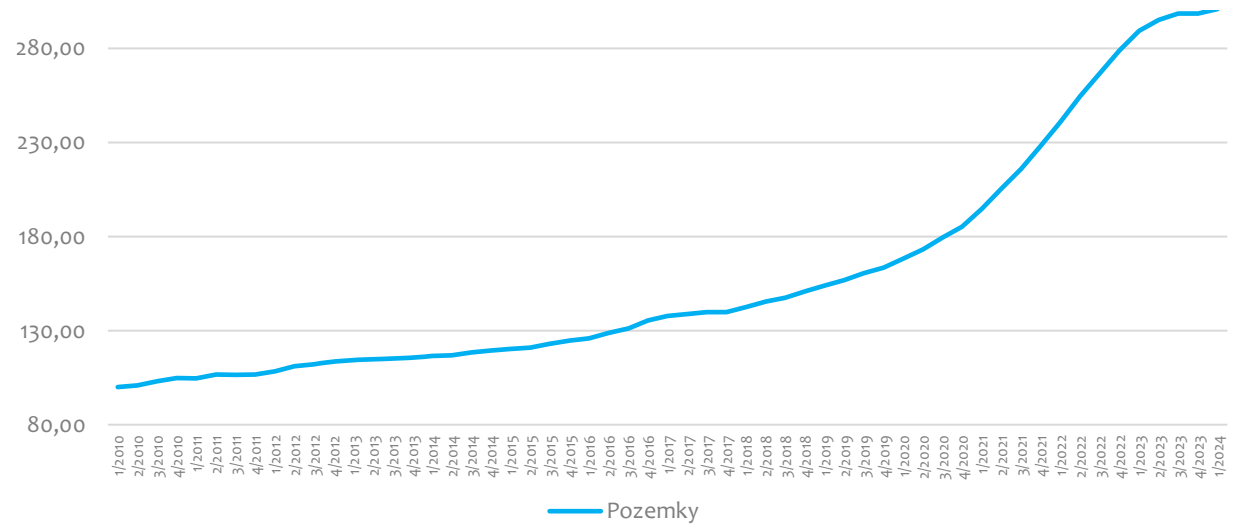
Trh s pozemky

Pozemky se dle zákona o oceňování majetku dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

Stavební pozemky

Dle zákona č. 183/2006 Sb., je stavební pozemek definován jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

Graf č. 17: ČSOB INDEX v období 1.Q/2010–1.Q/2024 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Na trhu pozemků je zřejmá dlouhodobě přesahující poptávka nad nabídkou. U stavebních pozemků se udržuje tempo růstu velmi dynamické. V prvním pololetí roku 2021 byl zaznamenám nejvyšší mezikvartální nárůst ze všech sledovaných segmentů trhu nemovitostí, kdy v prvním čtvrtletí byl nárůst o 5,20 %, ve druhém pak o 5,50 %. Ve třetím kvartálu pokračoval nárůst cen v tempu na úrovni 5,00 %. Téměř 6,00 % pak dosahovalo tempo růstu cen pozemků v posledním kvartálu roku 2021. Na tyto hodnoty navazuje také první kvartál roku 2022, který vykazuje růst o 5,60 %. Poptávka převyšuje nabídku, zároveň na růst působí zastaralé územní plány a nedostatečná kapacita inženýrských sítí. Vedle pozemků v méně atraktivních lokalitách a rekreačních pozemků se zvýšil prodej pozemků bez schváleného územního plánu. Tempo růst cen pozemků pak bylo ze

všech rezidenčních segmentů nejvýraznější a meziročně vzrostlo o 23,70 %, což je nejvyšší nárůst za celou historii HB indexu. Stavební pozemky si ve čtvrtém kvartálu roku 2022 zachovávají růstovou dynamiku. Ve srovnání mezi čtvrtletími však došlo k mírnému zpomalení růstu cen. Meziročně došlo k nárůstu o 22,20 %. V roce 2022 rostl zejména z cenových důvodů zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky brzdí především zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zasíťování. Zvyšoval se i zájem o pozemky, které mají omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale jsou vhodné pro rekreační účely, výstavbu mobilheimu či objektu pro přechodné bydlení.

V 1.H/2023 je situace na trhu s pozemky taková, že poptávka stále převyšuje dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž započal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. S rostoucí cenou pak roste také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. V těchto případech však nabídku výrazně brzdí zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury. Ve 2.H/2023 ceny pozemků i nadále stoupaly, tempo růstu se však oproti předcházejícímu období výrazně zpomalilo. Cenu pozemku nejčastěji ovlivňuje jeho velikost a tvar, ale třeba i dopravní dostupnost a občanská vybavenost v místě, kde se nachází. S rostoucí cenou nadále roste i zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách a pozemky jsou tak vhodnou investicí, neboť jich je na trhu nedostatek.

I v 1.Q/2024 je u pozemků pozorován stabilní růst, který meziročně dosáhl na 4,00 % a s ohledem na vysokou poptávku dlouhodobě převyšující nabídku nelze v dohledné době očekávat obrat. S rostoucí cenou se zvyšuje zájem i o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst. Nabídku nadále brzdí zastaralé územní plány, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost, nedostatečná infrastruktura apod.

Zemědělské pozemky

Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady, popřípadě trvalým travním porostem.

Tržní cena zemědělské půdy je ovlivněna celou řadou faktorů, jako jsou například druh a poloha pozemku, atraktivita lokality, ve které se nachází, dále jeho celkovou výměrou a přístupem, konkurencí mezi kupujícími v dané lokalitě atd. Jednou z nejdůležitějších skutečností ovlivňující tržní cenu zemědělského pozemku je jeho kvalita pro zemědělské účely. Kvalita pozemků bývá často vyjádřena úřední cenou BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka), ve které jsou zohledněny hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy.

Na trhu se zemědělskou půdou byla situace počátkem roku 2020 ovlivněna koronavirovou pandemií. Průměrná tržní cena zemědělské půdy v roce 2020 dosahovala 25,40 Kč/m^2, což představuje růst o 3,90 % proti úrovni 24,40 Kč/m^2 v roce 2019. Růst cenové úrovně je zdůvodněn především zrušením daně z nabytí nemovitých věcí. V průběhu roku 2020 ceny nevykazovaly významné výkyvy. V roce 2021 se průměrná tržní cena navýšila o 16,10 % oproti roku 2020, a to na 29,40 Kč/m^2. Ceny půdy výrazně rostly v průběhu celého roku 2021, největší nárůst byl zaznamenán ve 3. čtvrtletí 2021 (oproti předcházejícímu čtvrtletí).

Zemědělská půda se v roce 2021 na trhu nejčastěji obchodovala v cenové hladině v rozmezí 20,00–45,00 Kč/m^2 v závislosti na kvalitativních parametrech nemovité věci a její lokality, potažmo mikrolokality. Z pohledu regionů ČR nedošlo k žádným zřetelným změnám, a tak stále nejvyšší tržní ceny byly dosahovány v okolí Prahy a nejúrodnějších místech republiky, tj. okres Olomouc, Hradec Králové, Kolín a Mladá Boleslav. Kvalitní půdy s vyšší cenou bylo tradičně dosahováno u pozemků v blízkosti hranic s Bavorskem a Rakouskem, zejména v okresech Tachov a Cheb.

Nabídka zemědělské půdy v roce 2021 mírně poklesla a změnila se struktura prodávajících z dříve převažujících původních vlastníků k investorům, kteří půdu ze svých pozemkových portfolií nabízí dále k prodeji. Na straně poptávky je zaznamenán zvýšený zájem, a to zejména od nezemědělských investorů.

Po období vysoké poptávky a rychlém růstu cen půdy v roce 2021, kdy ceny meziročně vzrostly o 16,10 %, došlo v průběhu roku 2022 k výraznému poklesu poptávky po nákupu zemědělské půdy. I přes tuto zjevnou změnu trendu byl v roce 2022 meziročně zaznamenán dvouciferný růst průměrných tržních cen zemědělské půdy. Průměrná tržní cena zemědělské půdy byla v roce 2022 na úrovni 33,40 Kč/m^2, což představuje nárůst cen o 13,50 % proti úrovni v roce 2021.

Zemědělská půda se v roce 2022 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 25,00–45,00 Kč/m^2. U nejkvalitnějších půd a pozemků v blízkosti velkých měst ceny přesahovaly 50,00 Kč/m^2. Nicméně prodejů za nadstandardní cenu bylo dosahováno méně často než v předchozím roce. V regionech nedošlo k žádným významným změnám a nejvyšších tržních cen bylo i nadále dosahováno v okolí Prahy a v oblastech s velmi úrodnou půdou, tj. v okresech Olomouc, Hradec Králové, Kolín, Mladá Boleslav, případně v některých příhraničních oblastech.

Orná půda se v roce 2022 prodávala za ceny průměrně o 26,00 % vyšší než v případě trvalých travních porostů, což je výrazně menší rozdíl než v předcházejících letech. Zatímco u orné půdy činil meziroční nárůst ceny cca 12,00 %, v případě trvalých travních porostů činil tento nárůst téměř 19,00 %. Vyšší zájem o trvalé travní porosty lze patrně zdůvodnit změnami dotační politiky směrem k větší podpoře ekologického zemědělství.

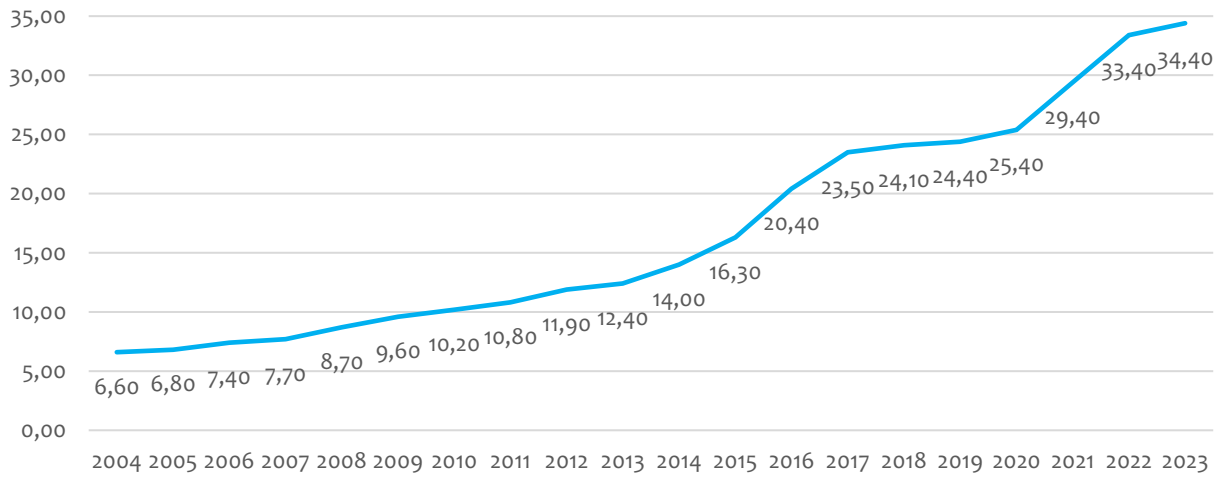
Novým faktorem je zvýšená poptávka po pozemcích vhodných pro realizaci fotovoltaických elektráren na zemědělské půdě, která se však v roce 2022 nestihla promítnout do realizovaných obchodů, a tedy ani do průměrných tržních cen půdy.

Zemědělská půda se v roce 2023 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 27,00–45,00 Kč/m^2. U nejkvalitnějších půd a pozemků v blízkosti velkých měst ceny přesahovaly i 50,00 Kč/m^2. Díky nižší konkurenci na straně poptávky byly méně časté prodeje za prémiové ceny. K výraznějšímu zvýšení cen došlo zejména u méně kvalitních orných půd a trvalých travních porostů. Ceny TTP rostly v roce 2023 dvojnásobným tempem než ceny orné půdy. Zatímco u orné půdy činil meziroční nárůst cen cca 2,40 %, v případě trvalých travních porostů činil tento nárůst 4,80 %. Dále se tak snížil rozdíl mezi cenou orné půdy a TTP a orná půda se v roce 2023 prodávala za ceny průměrně o 23,00 % vyšší než v případě TTP.

Z pohledu regionů nedošlo k žádným zaznamenatelným změnám. Nejvyšších tržních cen bylo dosahováno v okolí Prahy a v oblastech s velmi úrodnou půdou, tj. v okresech Hradec Králové, Olomouc, Kolín a Mladá Boleslav. Vyšších cen vzhledem ke kvalitě půdy pak bylo dosahováno také u pozemků v blízkosti jihozápadních hranic s Německem, zejména v okresech Tachov, Cheb a Domažlice.

Celkovou poptávku po nákupu zemědělské půdy od všech skupin poptávajících očekáváme v roce 2024 na obdobné úrovni jako v roce předchozím. Nabídka zemědělské půdy k prodeji dlouhodobě pozvolna klesá. V roce 2024 očekáváme pouze mírné zvýšení cen zemědělské půdy do 5,00 %.

Graf č. 18: Vývoj tržních cen zemědělských pozemků v ČR [Kč/m²]



Zdroj: farmy.cz; vlastní zpracování

Rezidenční trh

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě rekreace. Podle toho, zda se jedná o nemovitosti individuálního nebo hromadného charakteru, se dělí na rodinné domy a byty (nebo bytové domy). Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Naopak byty a bytové domy poskytují bydlení hromadného charakteru.

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina roku 2022 byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celkovém vývoji trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísnější pravidla pro poskytování hypoték. Další událostí, která trh v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině.

Rezidenční trh v ČR v roce 2023 lze charakterizovat významným ochlazením zájmu o koupi nemovitosti a dramatický pokles počtu transakcí. Dopady na realitní trh v roce 2023 mělo především omezení financování v důsledku vysoké inflace a vysokých úrokových sazeb u úvěr. Nadále pokračuje odkládání poptávky po bytech, a to jak k vlastnímu užívání, tak i k pronájmu. Důvody lze hledat hlavně u vysoké ceny peněz a nízkých výnosů v porovnání s většinou vkladových bankovních produktů

Od roku 2024 vzrůstá daň z nemovitého majetku, kterou vybírají jednotlivé obce samy a samy si také místními koeficienty určují její výši v zákonem daném rozmezí. Daň z nemovitosti začíná být významnější nákladovou položkou.

Hypoteční banka představila v dubnu roku 2011 index vývoje cen nemovitostí v České republice, který k datu ocenění aktualizuje a vydává ČSOB pod pojmem ČSOB index. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, jež si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, které jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

ČSOB index bytových jednotek byl do roku 2016 nižší než index rodinných domů, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Na vývoji HB indexu bytových jednotek je zřejmé, že si ceny stále drží dynamický charakter. Vlivem koronavirové pandemie se růst cen v segmentu bytových jednotek v průběhu první poloviny roku 2020 zpomalil. Ve třetím kvartálu roku 2020 naopak tempo růstu cen bytových jednotek

opět zrychlilo a v posledním kvartálu roku 2020 byl opět zaznamenán růst cen v mírnějším tempu ve srovnání s předešlými obdobími. V prvním kvartálu roku 2021 došlo k nejvyššímu mezičtvrtletnímu růstu cen za posledních 10 let, který byl ve druhém kvartálu zopakován. Ve třetím a čtvrtém kvartálu roku 2021 byl zaznamenám mezikvartální růst cen bytů o 5,00 %, kdy ve všech krajích České republiky rostly ceny bytů nejméně o 4,00 %, což je více než celorepublikový průměr v prvních dvou kvartálech roku 2021. Začátkem roku 2022 pokračoval růst cen bytů lehce nad úrovní 5,00 %, přičemž ve druhém kvartálu došlo ke zpomalení tempa růstu cen bytů na 4,10 %, které pokračovalo i ve třetím kvartálů, kdy tempo růstu činilo 2,10 %. Meziročně pak ceny bytů rostly o 17,60 %. V posledním kvartále roku 2022 pokračoval odliv poptávky, kdy došlo k mírnému snížení cen bytů v průměru o 0,7 % oproti třetímu čtvrtletí, a to napříč všemi regiony. Největší průměrné poklesy cen (o 2,00 %) zaznamenaly Karlovarský, Moravskoslezský a Středočeský kraj. Naopak v Praze ceny zůstávají zatím spíše stabilní a v průměru zde došlo pouze k nepatrné změně o -0,10 %.

Nejen že stejně jako v minulém roce, i letos pokračuje postupný pokles cen prodaných bytů, v prvním čtvrtletí 2023. Celkový pokles cen platí pro všechny kraje České republiky. Nejvíce klesaly ceny v kraji Moravskoslezském, Pardubickém, Olomouckém, Ústeckém a Jihočeském (-2,80 %). Cenový pokles ale zaznamenala také Praha, a to o celá 2,00 %, nejedná se však ani tolik o plošné zlevnění, jako o individuální slevy při koupi. Druhý kvartál 2023 byl opět ve znamení mírného poklesu. V meziročním měřítku se snížily ceny bytů o 3,20 %. Klesá zájem i u dříve populárních typů bytových jednotek, jako jsou 3+1 a 3+kk. Co se týče celkového objemu prodeje bytů, na trhu je možné sledovat postupnou stabilizaci. Nabídka se ustálila, a tak zvolnil i propad cen. Prodávající se čím dál tím častěji snaží nalákat kupující na individuální slevy, a to jak u starších nemovitostí, tak u novostaveb. Populární nadále zůstává nájemní bydlení. Ve třetím čtvrtletí počty prodaných bytů se stabilizovaly, a dokonce mírně rostou. Stabilizovala nabídka starších bytů, v případě novostaveb nabídka klesá, objevuje se nejistota ohledně možných zahájení nových stavebních projektů. Domácnosti reagují pozitivně na mírný pokles úrokových sazeb, zároveň pro investory může být zajímavý nákup nemovitosti v horším energetickém standardu a následně investovat do moderního úsporného topení, obnovitelných zdrojů nebo zateplení, k čemuž lze využít dotace. I ve čtvrtém kvartále počty prodaných bytů se stabilizovaly. Ceny bytů klesaly na konci roku už jen v několika regionech, například v Moravskoslezském, Ústeckém nebo Středočeském kraji. Objem trhu s novostavbami v Praze také stoupal, právě v posledním čtvrtletí jsme u pražských novostaveb zaznamenali nejvíc transakcí z celého roku. Češi v posledním kvartále nejvíc poptávali větší byty v kategoriích 3+1 a 3+kk, naopak segment investorsky zajímavých malometrážních bytů spíše stagnuje.

V 1.Q/2024 byly ceny bytů stále v průměru o 3,10 % nižší než před rokem, lze ale očekávat, že i tento ukazatel se ještě do konce roku dostane do plusových hodnot. Nejrychleji v současné době rostou ceny bytů v Olomouckém a Jihomoravském kraji a také v Praze. Pouze ve dvou krajích – v Pardubickém a Středočeském – byl ještě zaznamenán pokles cen, ale už jen velmi mírný. Na trhu novostaveb se cenová hladina stabilizovala, poskytování individuálních slev zákazníkům postupně ustupuje a naopak se u nových projektů objevují první nárůsty cen. Oživení poptávky na trhu s novými byty je nejzřetelnější v Praze a v Brně. Nabídka starších bytů je také stabilní. Největší zájem je aktuálně o větší byty v kategorii rodinného bydlení, tedy 3+1 a 3+kk zejména v panelových domech. Malometrážní byty cenově stagnují, což ukazuje nedostupnost bydlení pro mladou generaci a přesun části zájemců do nájemního bydlení.

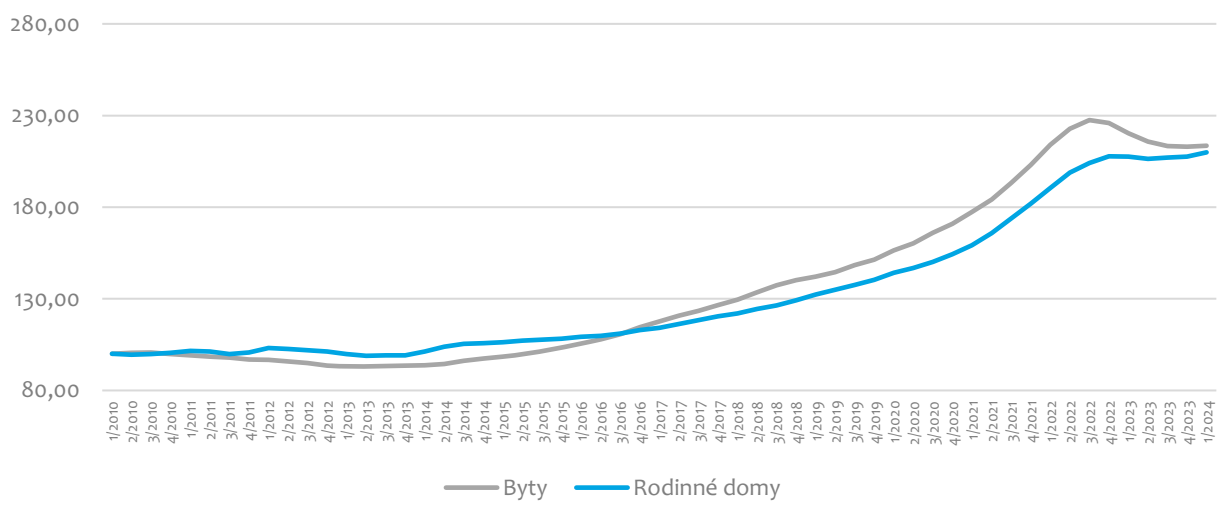
ČSOB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Vlivem koronavirové pandemie se růst cen v segmentu rodinných domů v průběhu první poloviny roku 2020 zpomalil. V posledním kvartálu roku 2020 ve srovnání s předešlými obdobími naopak tempo růstu cen rodinných domů opět zrychlilo. V roce 2021 pokračoval zájem jak o nemovitosti v dobrém technickém stavu, tak o ty před rekonstrukcí. Poptávka po starších domech určených k rekonstrukci se pak koncem roku 2021 a v první polovině roku 2022 snížila z důvodu vysokých nákladů na stavební materiál a ceny energií. Tempo růstu cen rodinných domů v prvním kvartálu roku 2022 mírně zrychlilo, naopak ve druhém čtvrtletí zpomalilo na 4,50 %. Ve třetím kvartálu tempo růstu pokleslo na 2,60 %, meziročně pak ceny rodinných domů rostly o 17,40 %. Ve čtvrtém kvartálu 2022 v segmentu rodinných domů pokračoval vývoj rodinných domů v klesajícím trendu. I zde se poptávka výrazně snížila, u rekreačních nemovitostí téměř zamrzla. Omezení poptávky mělo pozitivní dopad na řešení problémů se stavebními materiály. Nejvíce se stavělo ve Středočeském kraji a okolí Brna. Nárůst zájmu byl o mobilní domy, kontejnerové domy nebo modulární dřevostavby.

V prvním čtvrtletí 2023 pro nákup rodinných domů platí klesající zájem. Nejvíce patrný je přitom pokles u větších rodinných domů, které si neprošly rekonstrukcí. Příčinou jsou pravděpodobně stále relativně vysoké ceny za energie. Na rozdíl od velkých a provozně nehospodárných rodinných domů i nadále přetrvává zájem o menší a levnější rodinné domy a mobilní domy (zejména o modulární dřevostavby a kontejnerové domy). Dramatický propad je pak možné zaznamenat u rekreačních objektů, kde se poptávka v porovnání s minulým rokem ještě více propadla. Druhý kvartál prakticky kopíruje ten předešlý, klesá zájem jak o velké rodinné domy, tak o rekreační objekty – zde byl propad dramatický, řádově až o 40,00 %. Zájmu se pak naopak těší levnější rodinné domy. V největším objemu výstavba probíhá ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Ve druhé polovině roku 2023 ceny rodinných domů obě čtvrtletí po sobě stoupaly, i díky tomu se propad cen meziročně téměř zastavil. Kupující mají zájem spíše o levnější rodinné domy, nezájem je pak po větších a energeticky náročnějších staveb. Pokračuje také výstavba nových rodinných domů, nejvíce přitom opět ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Po prudkém propadu je taky znát rostoucí zájem o rekreační objekty.

V 1.Q/2024 byla poptávka po rodinných domech značná, meziroční nárůst objemu prodejů dosahuje přes 30,00 %. Oproti období 2018 – 2022 se ale stále prodává méně domů. Evidentní je i nezájem kupujících o energeticky náročné domy. Projevuje se dopad růstu cen energií, kdy se kupující víc než kdy dřív dívají na technický stav nemovitostí. Vybírají takové, které splňují standardy moderního bydlení z pohledu energetické, a tím pádem i ekonomické náročnosti.

Vývoj indexu cen rezidenčních nemovitostí od 1.Q roku 2010 do 1.Q roku 2024 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 19: Vývoj ČSOB INDEXU v období 1.Q/2010–1.Q/2024 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Industriální (průmyslový a logistický) trh

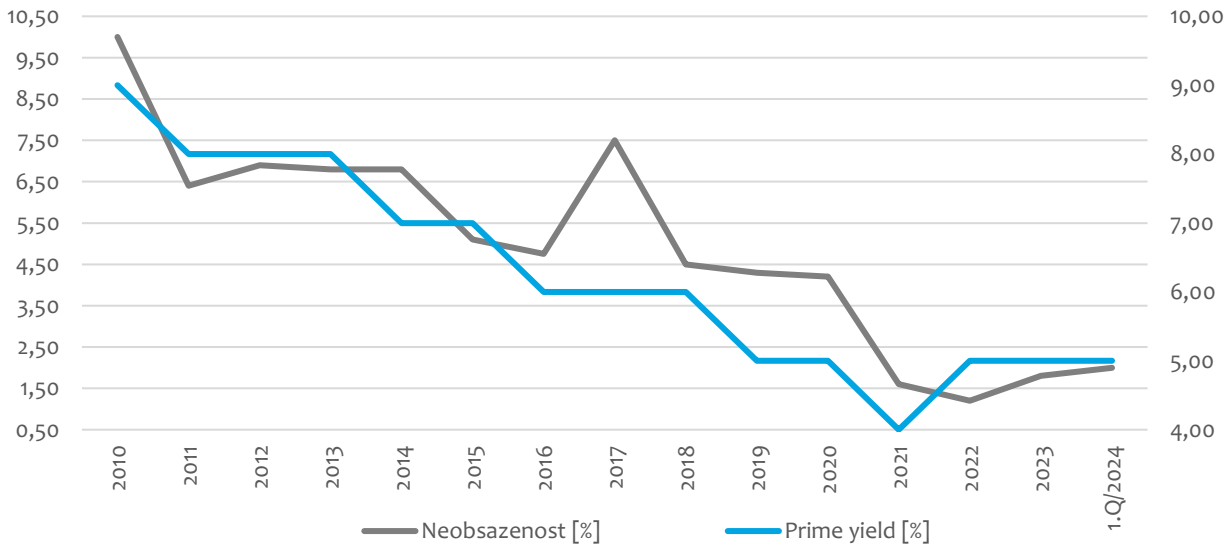
Celkový objem moderních průmyslových ploch v České republice činí 11,7 mil. m², přičemž v průběhu roku 2023 přibylo celkem 92 1300,00 m², a jen v posledním čtvrtletí roku 2023 pak 271 600,00 m². Na konci roku 2023 bylo ve výstavbě 1 348 300,00 m² ploch, což představuje meziroční nárůst o 4,00 %. Stavební boom zaznamenaly z hlediska výstavby především nejpopulárnější regiony. V roce 2023 se nejvíce stavělo v Karlovarském (30,00 %) a Plzeňském (15,00 %) kraji, dále pak v Praze a kraji Středočeském (15,00 %).

V Ústeckém kraji bylo v roce 2023 dokončeno dokonce nejvíce ploch ze všech českých krajů (20 %). V různých fázích plánování je zde i mnoho dalších projektů a tyto regiony (zejména Ústecký) se začínají prosazovat jako atraktivní lokality pro pronajímatele i nájemce.

Během roku 2023 došlo ke zpomalení poptávky, jelikož se většina hráčů na trhu potýkala s měnící se makroekonomickou situací. Již na počátku roku byly spotřební výdaje v ekonomice utlumené, vývoz však zatím neoslabil, což udrželo průmyslovou poptávku na stabilní úrovni. Ve druhé polovině roku byla poptávka podle očekávání ještě utlumenější. Hrubá realizovaná poptávka poklesla meziročně o 31,00 %. Obecně lze říci, že celkové ukazatele za rok 2023 byly na stejné úrovni jako v roce 2019.

Míra neobsazenosti se ke konci roku 2023 meziročně zvýšila na 1,74 %, což představuje 205 500,00 m² dostupných průmyslových či skladových ploch. Na českém trhu díky několika velkým projektům roste objem prostor, které jsou sice postavené, ale nedokončené a vyžadují 3–6 měsíců dodatečné výstavby, aby mohly být provozuschopné a nájemci se do nich mohli nastěhovat. Zatímco míra neobsazenosti je na úrovni 1,74 %, tyto nedokončené prostory by v případě jejich rychlého spekulativního dokončení mohly potenciálně zvýšit míru neobsazenosti na trhu nad 4,00 %. V prvním čtvrtletí se neobsazenost ještě zvýšila na 2,00 %.

Graf č. 20: Vývoj neobsazenosti a prime yieldu industriálních prostor [%]



Zdroj: Deloitte; vlastní zpracování

Tabulka č. 89: Prime yield industriálních prostor

Report	Prime yield [%]
Deloitte	5,00
SAVILLS	5,25
Arnold investments	5,25
Průměr	**5,17**

Zdroj: Deloitte; SAVILLS; Arnold investments; vlastní zpracování

Nejvyšší dosažitelné nájemné, tzv. „prime rent“, se na začátku roku mírně snížilo (o 3,00 %) a pro zbytek roku 2023 se ustálilo na úrovni 7,50–7,70 EUR/m²/měsíc. To je stále více než 50,00% nárůst od začátku roku 2021. Regiony mimo hlavní město zaznamenaly o něco pomalejší, ale zároveň mnohem rovnoměrnější růst, namísto poklesu v roce 2023. V současné době vidíme nájemné v prime regionech na úrovni 5,70–6,60 EUR/m²/měsíc.

Tabulka č. 90: Nájemné v jednotlivých krajích ČR

Lokalita	Nájemné [EUR/m²/měsíc]	Nájemné [Kč/m²/měsíc]*	Míra neobsazenosti [%]
Praha	7,00-8,00	173-198	1,00
Plzeňský kraj	5,80-6,40	143-158	0,20
Karlovarský kraj	5,50-5,90	134-146	3,00
Ústecký kraj	5,50-5,80	134-143	2,70

Liberecký kraj	5,80-6,40	143-158	0,00
Královehradecký kraj	5,70-6,50	141-161	1,90
Pardubický kraj	5,25-5,90	130-146	9,60
Olomoucký kraj	5,50-5,90	134-146	1,70
Moravskoslezský kraj	5,50-5,90	134-146	5,90
Jihomoravský kraj	5,80-6,60	143-163	0,30
Kraj Vysočina	5,50-5,90	134-146	0,00
Jihočeský kraj	5,50-5,90	134-146	8,80
Zlínský kraj	5,20-5,50	129-134	0,00

**Pozn.: přepočteno dle kurzu ke konci roku 2023*

Zdroj: Knight Frank; ARTN; vlastní zpracování

Vývoj nájemného ve dvou největších městech ČR, tedy v Praze a v Brně od roku 2010 do 1.Q/2024 nabízí následující tabulka.

Tabulka č. 91: Vývoj nájemného v Praze a v Brně 2010 – 2023

Rok	Praha [EUR/m²/měsíc]	Brno [EUR/m²/měsíc]
2010	4,10	4,00
2011	4,10	4,00
2012	4,00	4,30
2013	4,00	4,20
2014	4,00	4,10
2015	3,80	4,10
2016	4,10	4,10
2017	4,20	4,20
2018	4,10	4,10
2019	4,50	4,50
2020	4,80	4,80
2021	6,00	5,50
2022	6,50	7,75
2023	6,60	7,85
1.Q/2024	6,60	7,85

Zdroj: Deloitte; vlastní zpracování

V roce 2024 se předpokládá, že trh s podnájmy, který nebyl v průmyslovém sektoru v minulosti příliš obvyklý, bude v nadcházejícím roce tvořit zajímavou příležitost.

Český trh s průmyslovými nemovitostmi se potýká s nedostatkem volných pozemků vhodných pro průmyslovou výstavbu v důsledku pomalého rozvoje infrastruktury v posledních několika desetiletích. Kromě toho trh dále komplikují vysoké nájmy, nemotivované městské samosprávy a drahá pracovní síla. Bude nezbytné udržet v zemi klíčové nájemce a velké zaměstnavatele a neztratit je kvůli agresivnějším trhům v Polsku nebo Maďarsku.

Přestože se výnosy z prime nemovitostí za posledních 18 měsíců posunuly na úroveň 5 až 5,25 %, domníváme se, že by se mohly i v roce 2024 ještě zvýšit, aby pomohly překlenout cenovou mezeru a přilákaly více investorů k použití jejich kapitálu. Objemy investic se snížily v celém regionu, ale v Česku byl pokles méně výrazný, protože domácí investoři pokračovali v transakcích, čímž dodávali trhu likviditu.

Trh s hotelovými a ubytovacími zařízeními

V roce 2022 se příjezdový cestovní ruch rychle vzmáhal. Turistů v Praze v porovnání s roky 2020 a 2021, které byly ovlivněny pandemií covid-19, rychle přibývá a příjezdový cestovní ruch se postupně navrací k hodnotám před pandemií. Pozitivní trend v počtu příjezdů započal již v dubnu 2021 a pokračoval i po celý rok 2022 a 2023.

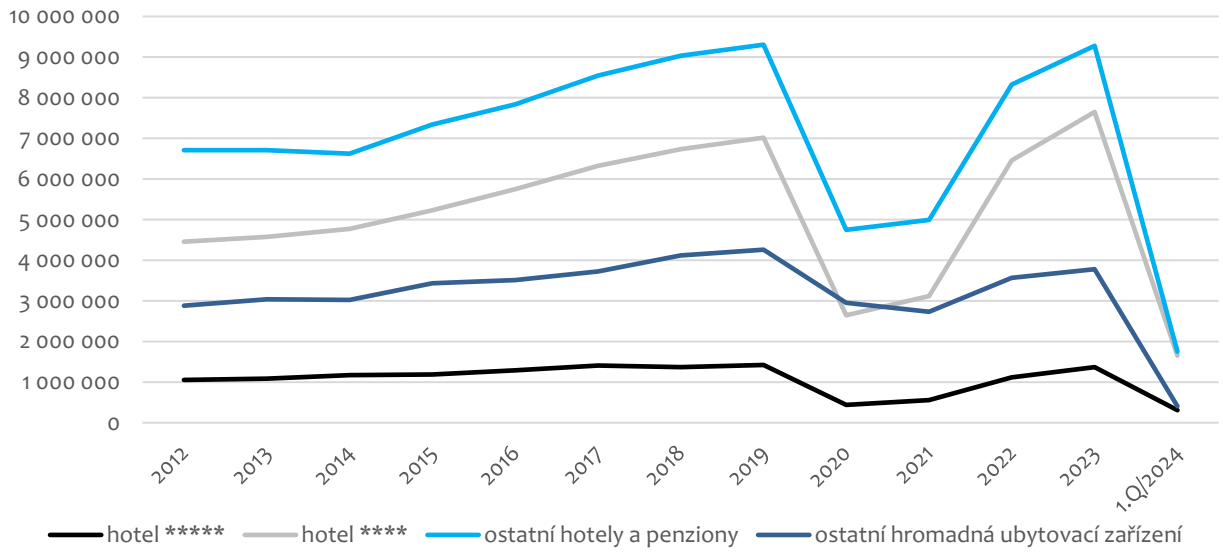
Hlavní zdrojovou zemí pro ČR bylo v roce 2023 Německo (542 tis. hostů), následovalo Slovensko (203 tis. hostů), Spojené království Velké Británie a Severního Irska (135 tis. hostů).

Během roku 2023 přijelo do hromadných ubytovacích zařízení o 13,50 % více návštěvníků než v loňském roce. V Česku se ubytovalo 22 milionů hostů, kteří zde strávili 56 milionů nocí. Od pandemie došlo v loňském roce poprvé k vyrovnání počtu hostů s rokem 2019 a byl zaznamenán mírný růst o 0,20 %. Přenocování však stále nedosahovalo předcovidových hodnot. Turisté strávili v hromadných ubytovacích zařízeních o 1 milion nocí méně (pokles o 1,80 %).

V 1.Q/2024 přijelo do hromadných ubytovacích zařízení 4,10 mil. hostů, kteří zde strávili 10,60 mil. nocí. Meziročně se návštěvnost zvýšila o 9,90 % a přenocování vzrostlo o 7,70 %. Vyšší počet hostů i strávených nocí byl zaznamenán u domácí i zahraniční klientely. Nejvíce návštěvníků (0,50 mil.) přijelo z Německa a více než 100 tisíc hostů bylo ubytováno také ze Slovenska, Polska, Velké Británie a Itálie.

Následující graf zobrazuje vývoj počtu návštěvníků ubytovacích zařízení v České republice. Ubytovací zařízení jsou rozdělena do čtyř základních typů: čtyř – a pětihvězdičkové hotely, ostatní hotely a penziony a poslední skupinou jsou ostatní hromadná ubytovací zařízení, mezi která se řadí kempy, chatové osady a turistické ubytovny a jinde neuvedená zařízení. Vývoj počtu návštěvníků všech typů ubytovacích zařízení má velice pozvolný charakter růstu.

Graf č. 21: Vývoj počtu návštěvníků ubytovacích zařízení v ČR v období 2012–1.Q/2024



Zdroj: Český statistický úřad; vlastní zpracování

Neobsazenost ubytovacích zařízení byla, vlivem koronavirové pandemie a s ní souvisejících restrikcí, rostoucí. V roce 2021 dosáhla v hlavním městě neobsazenost limitních 74,00 %. Pro porovnání s před kovidovým stavem v roce 2019 byla neobsazenost na 20,00 %. Obsazenost hotelů v Praze se tak pohybovala pouze okolo 20,00–25,00 %, což je druhý nejhorší výsledek v celé Evropě (horší byla Bratislava). V roce 2022 se příjezdový cestovní ruch v Praze rychle vzmáhal. Turistů v Praze v porovnání s roky 2020 a 2021, které byly ovlivněny pandemií covid-19, rychle přibývá a příjezdový cestovní ruch se postupně navrací k hodnotám před pandemií. Pozitivní trend v počtu příjezdů započal již v dubnu 2021 a pokračoval i po celé roky 2022 a 2023.

Průměrná sazba za pokoj (ADR) v Praze v podstatě kopíruje vývoj obsazenosti hotelů s určitým zpožděním. S klesající obsazeností ubytovacích zařízení klesala i denní sazba za pokoj. V roce 2017 byla průměrná sazba za pokoj v Praze na úrovni 2 250,00 Kč/den. V průběhu roku 2018 vzrostla průměrná sazba na 2 374,00 Kč/den, v roce 2019 dosáhla průměrná sazba 2 696,00 Kč/den. Během roku 2020 ceny klesaly, což ovlivnila pandemie onemocnění COVID-19. V první polovině roku 2020 se ceny pohybovaly od 1 600,00 Kč/den do 1 900,00 Kč/den, v druhé polovině roku se držely úrovně 1 500,00 Kč/den. V první polovině roku 2021 ceny ještě klesly a oscilovaly okolo 1 300,00 Kč/den. V druhé polovině začaly po dlouhém klesajícím trendu ceny opět růst, přičemž ke konci roku 2021 ceny dosahovaly 2 000,00 Kč/den. V roce 2022 se ceny pohybovaly na číselných údajích oscilujících okolo hodnot odpovídajících době před pandemií, tj. okolo hodnoty 2 300,00 Kč/den. V obdobných cenových hladinách se pohybují i průměrné ceny za pokoj v ČR i v roce 2023, přičemž v hlavním městě se pohybuje mírně nad, a tedy okolo 3 000,00 Kč/den. Ceny zahrnují daně a poplatky.

Tabulka č. 92: Průměrné ceny za pokoj a obsazenost ubytovacích zařízení dle krajů

Kraj	Cena za pokoj [Kč/pokoj]	Obsazenost [%]	Počet zařízení [ks]
Hlavní město Praha	3 280,00	61,04	2 482
Jihočeský	2 500,00	34,71	2 181
Jihomoravský	2 700,00	40,65	1 894
Karlovarský	2 390,00	38,08	1 208
Královehradecký	2 470,00	36,25	1 760
Kraj Vysočina	2 340,00	49,01	455
Liberecký	2 650,00	36,87	1 535
Moravskoslezský	2 930,00	43,96	960
Olomoucký	2 360,00	43,13	793
Pardubický	2 570,00	38,96	575
Plzeňský	2 130,00	46,06	686
Středočeský	2 540,00	48,54	888
Ústecký	2 330,00	46,11	976
Zlínský	2 540,00	36,97	587

Zdroj: CzechTourism; vlastní zpracování

Tabulka níže nabízí informace k prime yieldu hotelových zařízení na území hlavního města Prahy ke 4.Q/2023.

Tabulka č. 93: Prime yield hotely

Report	Prime yield [%]
Arnold investments – management contract	6,50
Arnold investments – lease contract	7,50
Průměr	**7,00**

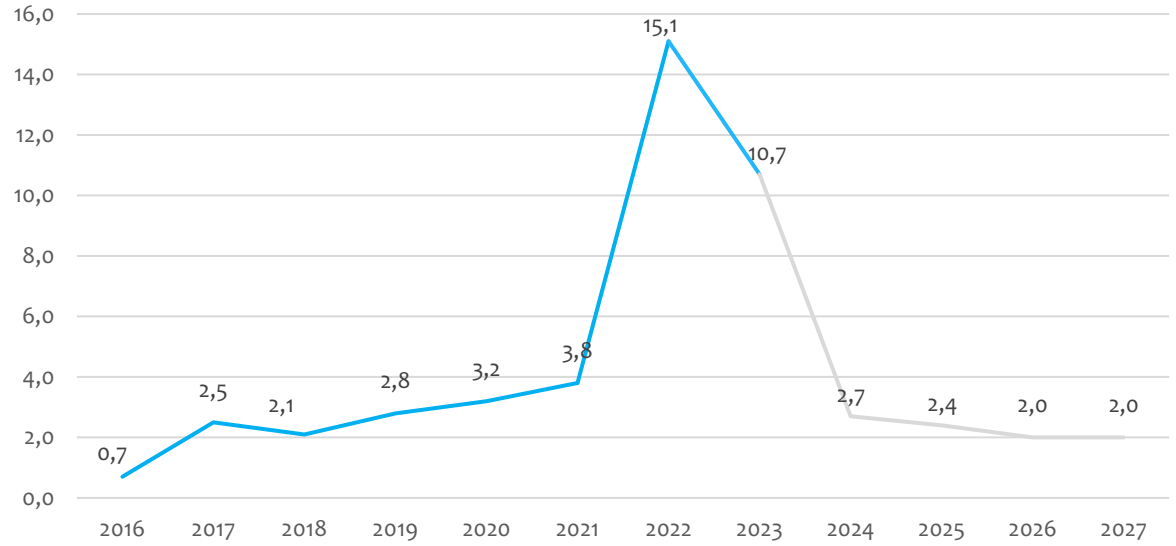
Zdroj: Arnold investments; vlastní zpracování

Inflace

Jeden z hlavních makroekonomických ukazatelů, který ovlivňuje ceny nemovitostí a další vývoj na trhu v České republice je inflace. S vývojem inflace bude v rámci posudku dále počítáno.

Nezbytným faktorem pro vnitřní rovnováhu země je stabilní cenová hladina, resp. nízká míra inflace. Inflací se obecně myslí všeobecný růst cenové hladiny v čase. Statistické vyjadřování inflace vychází zejména z měření čistých cenových změn pomocí indexů spotřebitelských cen (CPI). Následující graf zachycuje dosavadní vývoj míry inflace za roky 2016-2023, predikci pro roky 2024 a 2025, a očekávaný výhled vývoje pro roky 2026 až 2027, který je stanoven MF ČR.

Graf č. 22: Vývoj inflace



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí ČR

Česká národní banka pomocí měnových intervencí, které zahájila v listopadu 2013 (a ukončila v roce 2017), uměle oslabovala korunu, což způsobovalo inflační tlaky, jež spolu s růstem cen klíčových komodit na světových trzích způsobily opětovný nárůst inflace. Dynamika růstu spotřebitelských cen se koncem roku 2019 zvyšovala. V listopadu 2019 se dokonce poprvé od října 2012 meziroční růst spotřebitelských cen dostal nad horní 3% hranici tolerančního pásma inflačního cíle České národní banky.

V dalších letech inflace dále zrychlovala. Predikce inflace byla a je, oproti předchozím predikcím, podstatně navýšena, a to nejen z důvodu odchylek od predikovaných hodnot, ale i kvůli frikcím na straně nabídky, které představují podstatný proinflační faktor. Dalším důvodem je vyšší než předpokládaný růst ceny elektřiny a zemního plynu. Za rok 2021 tak došlo ke zrychlení inflace na 3,8 %. K výraznému zrychlení došlo i v roce 2022. Konkrétně inflace za rok 2022 činila 15,1 %, kdy inflace byla determinována zejména tržními faktory. Promítaly se do ní zejména vysoké ceny potravin a energií, firmám obecně rostly náklady a svou roli hrála i zvýšená inflační očekávání.

I v roce 2023 pokračovalo období výrazně zvýšené inflace. Pozitivně lze hodnotit, že v průběhu roku docházelo ke zpomalování meziročního růstu cen. Inflace v roce 2023 již byla výrazněji tlumena vysokými měnověpolitickými sazbami. Protiinflačně v celoročním vyjádření působily ceny ropy a vývoj kurzu koruny vůči hlavním světovým měnám, a to navzdory nepříznivému vývoji obou těchto faktorů v závěru roku 2023. Dodavatelské řetězce již fungovaly bez větších problémů, inflační tlaky pramenící z frikcí na straně nabídky tudíž nebyly významné. Proinflačně oproti tomu působil napjatý trh práce, kde se projevují tlaky na růst nominálních mezd. Za rok 2023 inflace dosáhla 10,7 %.

Meziroční růst spotřebitelských cen v únoru 2024 zpomalil na 2,0 %, k čemuž přispěl zejména silnější pokles cen potravin. V roce 2024 je tak předpokládáno, že budou inflační tlaky výrazně nižší než v letech 2022 a 2023, avšak příspěvek regulovaných cen k průměrné míře inflace by měl být stále zvýšený. Celkově by mělo v roce 2024 dojít k výraznému zpomalení inflace, konkrétně na 2,7 %.

Česká ekonomika představuje z hlediska cenové hladiny stabilní prostředí, kdy je tedy předpokládáno, že dojde v dalších letech ke zvolnění inflace a je očekáván postupný návrat k dlouhodobému inflačnímu cíli ve výši 2 %. Rizika predikce inflace shledáváme zejména z důvodu globálního růstu cen komodit, vývoje inflačních očekávání a možných dopadů války na Ukrajině. Česká národní banka představuje ale instituci s vysokou kredibilitou se spolehlivými predikcemi, pro účely tohoto znaleckého posudku tedy není potřeba kalkulovat s vysokým rizikem spojeným s případným výkyvem cenové hladiny.

Pro potřeby tohoto posudku bude dále uveden vývoj míry inflace vyjádřený přírůstkem indexu spotřebitelských cen (dále také jako „ISC“) k předchozímu měsíci, vyjádřený procentní změnou cenové hladiny sledovaného měsíce proti předchozímu měsíci.

Tabulka č. 94: Vývoj inflace dle ISC

	Měsíční vývoj ISC											
Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,2	0,3	0,3	0,3
2017	0,8	0,4	0,0	0,0	0,2	0,0	2,0	-0,1	-0,1	0,5	0,1	0,1
2018	0,6	0,0	-0,1	0,3	0,5	0,4	0,2	0,1	-0,3	0,4	-0,1	0,1
2019	1,0	0,2	0,2	0,1	0,7	0,2	0,4	0,1	-0,6	0,5	0,3	0,2
2020	1,5	0,3	-0,1	-0,2	0,4	0,6	0,4	0,0	-0,6	0,2	0,0	-0,2
2021	1,3	0,2	0,2	0,5	0,2	0,5	1,0	0,7	0,2	1,0	0,2	0,4
2022	4,4	1,3	1,7	1,8	1,8	1,6	1,3	0,4	0,8	-1,4	1,2	0,0
2023	6,0	0,6	0,1	-0,2	0,3	0,3	0,5	0,2	-0,7	0,1	0,1	-0,4
2024	1,5	0,3	0,1	0,7	0,0	-0,3	-	-	-	-	-	-

Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

Znalecká kancelář předpokládá, že vývoj tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí je obdobný jako v případě uvedených kategorií trhu nemovitostí.

4.4 Ocenění majetkové podstaty

V následujícím textu bude oceněna majetková podstata Dlužníka v souvislosti s insolvenčním řízením, ve kterém se Dlužník nachází. Majetková podstata je podle § 206 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona (dále také jen „InsZ“), tvořena tímto majetkem:

a) peněžní prostředky,
b) věci movité a nemovité,
c) podnik (resp. obchodní závod),
d) soubor věcí a věci hromadné,
e) vkladní knížky, vkladní listy a jiné formy vkladů,
f) akcie, směnky, šeky nebo jiné cenné papíry anebo jiné listiny, jejichž předložení je nutné k uplatnění práva,
g) obchodní podíl,
h) dlužníkovy peněžité i nepeněžité pohledávky, včetně pohledávek podmíněných a pohledávek, které dosud nejsou splatné,
i) dlužníkova mzda nebo plat, jeho pracovní odměna jako člena družstva a příjmy, které dlužníkovi nahrazují odměnu za práci, zejména důchod, nemocenské, peněžitá pomoc v mateřství, stipendia, náhrady ucházejícího výdělku, náhrady poskytované za výkon společenských funkcí, podpora v nezaměstnanosti a podpora při rekvalifikaci,
j) další práva a jiné majetkové hodnoty, mají-li penězi ocenitelnou hodnotu.

Majetkovou podstatu tvoří dále i příslušenství, přírůstky, plody a užitky majetku uvedeného výše.

V rámci tohoto znaleckého posudku bude přistoupeno k ocenění majetkové podstaty v návaznosti na soupis majetkové podstaty zveřejněný pod číslem B-23. Vzhledem ke skutečnosti, že soupis majetkové podstaty nebyl zpracován k datu ocenění, korigoval jej Znalec na základě výkazů jednotlivých společností k datu ocenění, případně dalších informací k jednotlivým položkám majetku k datu ocenění obdrženými od zástupců Dlužníka.

Majetková podstata dle soupisu majetkové podstaty zahrnuje:

- nemovitý majetek;
- movitý majetek;
- finanční prostředky;
- pohledávky a
- ostatní majetek.

Ocenění majetkové podstaty bude provedeno s ohledem na § 155 odst. 1 InsZ, kdy se vychází z toho, že provoz dlužníkova podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku. Hodnota jednotlivých položek majetku v majetkové podstatě bude rovněž stanovena se zřetelem k jedné ze základních zásad insolvenčního řízení, kdy z § 5 InsZ vyplývá, že má být insolvenční řízení vedeno tak, aby se dosáhlo rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů. Z hlediska stanovované kategorie hodnoty v rámci tohoto znaleckého posudku Znalec uvádí, že se jedná o stanovení tzv. tržní hodnoty v časové tísni.

V návaznosti na ustanovení v § 155 odst. 1 InsZ Znalec provede ocenění majetkové podstaty i explicitním ocenění částí majetkové podstaty, ke kterým je uplatňováno právo na uspokojení ze zajištění.

4.4.1 Nemovitý majetek

Nemovitý majetek zahrnuje položky soupisu majetkové podstaty pod pořadovými čísly 14 - 63. Vzhledem k rozsahu oceňovaného majetku je ocenění nemovitostí obsaženo v příloze tohoto posudku.

Tabulka níže nabízí přehled výsledných hodnot oceňovaných nemovitých věcí k datu ocenění.

Tabulka č. 95: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota [Kč]
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 86 k. ú. Rudlice	600 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 144 k. ú. Malešice	17 104 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 14 k. ú. Slatina u Bílovce	1 450 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 175 k. ú. Dyje	1 552 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 182 k. ú. Darkovičky	3 408 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 188 k. ú. Těšetice u Ostravy	2 340 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 210 k. ú. Hrádek u Znojma	1 540 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 320 k. ú. Tis u Habrů	1 530 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 360 k. ú. Šenov u Ostravy	3 654 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 370 k. ú. Rybníky na Moravě	1 280 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 385 k. ú. Bohutice	968 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 609 k. ú. Bítov	3 276 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 635 k. ú. Ivanovice na Hané	2 236 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 927 k. ú. Vrchoslavice	2 700 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1114 k. ú. Markvartovice	4 155 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3881 k. ú. Otrokovice	2 328 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4337 k. ú. Smíchov	24 480 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 846 k. ú. Smíchov	848 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3188 k. ú. Smíchov	421 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4333 a 3592 k. ú. Smíchov	19 992 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**95 862 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

4.4.2 Movitý majetek

Dle soupisu majetkové podstaty je movitý majetek představován třemi položkami (položky 77 – 79 soupisu majetkové podstaty). Jedná se o:

- Hodinky Chopard;
- Elektrický golfový vozík;
- Sadu golfových holí.

Základním přístupem k odhadu tržní hodnoty je přístup porovnávací, v praxi oceňování movitých věcí se však pravidelně dostáváme k problému nedostatku tržních dat pro předměty prakticky shodné s oceňovaným. Proto je nutné často nahradit přímé porovnání se shodnými předměty vhodným cenovým modelem. Nejpoužívanějším je jednokriteriální závislost zpravidla ceny (absolutního či relativního indexu) na stáří. Použité cenové vzorky by měly být co možná nejbližšího charakteru k oceňovanému předmětu. Nejčastějšími typy závislostí ceny v čase jsou případy kdy:

a) rychlost snižování ceny je úměrná velikosti ceny v daném čase;
b) rychlost snižování ceny je úměrná nejen velikosti této ceny, ale i času.

Výpočet základní amortizace pomocí exponenciálních křivek

Pro většinu použitých věcí platí závislost typu a), kdy je rychlost snižování ceny úměrná velikosti ceny v daném čase, tyto položky jsou charakteristické tím, že na počátku své životnosti položka stárne poměrně rychle a v pozdějším stádiu se meziroční pokles hodnoty výrazně zpomalí a položka si za předpokladu svého přiměřeného technického stavu udržuje hodnotovou hladinu po relativně dlouhou dobu.

Pro tyto položky lze volit model exponenciální amortizační křivky, kdy opotřebení (y) je dáno funkcí:

$$y = a - a^{*}e^{-[b(t-c)]}$$

$$ZA = 1 - y$$

kde parametry a, b, c umožňují přizpůsobení funkce konkrétním požadavkům výpočtu.

Výpočet parametrů a, b, c vyplývá z předpokladů:

- V čase t_0 (předmět ocenění je nový) je relativní opotřebení P_0
- V čase t = Z (konec předpokládané životnosti) je relativní opotřebení P_2
- V čase t = ∞ je relativní opotřebení P_3

Obvyklé používané hodnoty opotřebení:

- P_0 = 0,00 až 0,30

Odhad relativního opotřebení vzhledem k pořizovací ceně k datu pořízení.

- P_2 = 0,80 až 0,90

Opotřebení na konci předpokládané životnosti činí 0,80 v případě, že položka ještě splňuje, při řádné péči, základní technické parametry, až 0,90 kdy na konci své předpokládané životnosti je již položka zcela opotřebovaná či technicky/morálně zastaralá.

- P_3 = 0,95 až 0,99

Hodnota opotřebení P3 představuje opotřebení v „nekonečném čase“ a amortizační křivka se k němu přiblíží v čase (stáří) cca 200-300 % předpokládané životnosti a představuje hodnotu využitelného šrotu jako zbytkového zlomku z reprodukční ceny, tj. zůstatek hodnoty se rovná 1-5 % s ohledem na předpokládanou cenu jako šrotu.

Pro jednotlivé parametry rovnice a, b a c:

$$a = P_3$$

$$b = 1/Z * \ln [(P_3 - P_0)/(P_3 - P_2)]$$

$$c = Z * [\ln(P_3 - P_0) - \ln P_3] / [(\ln(P_3 - P_0) - \ln(P_3 - P_2)]$$

kde Z = předpokládaná technicko-ekonomická životnost.

Některé movité věci mají průběh snižování ceny úměrný nejen velikosti této ceny, ale i času, pak se jedná o závislost typu b). Tyto položky jsou charakteristické tím, že na počátku své životnosti položka stárne poměrně pomaleji a v pozdějším stádiu se meziroční pokles hodnoty výrazně zrychlí a po uběhnutí předpokládané doby životnosti se cena postupně přibližuje nulové hodnotě.

Pro tyto položky lze volit model exponenciální amortizační křivky, kdy opotřebení (y) je dáno funkcí:

$$y = (a - 1) * e^{(-bt^2)+1}$$

$$ZA = 1-y$$

kde parametry a, b, c umožňují přizpůsobení funkce konkrétním požadavkům výpočtu.

Výpočet parametrů a, b, c vyplývá z předpokladů:

- V čase t_0 (předmět ocenění je nový) je relativní opotřebení P_0
- V čase t = Z (konec předpokládané životnosti) je relativní opotřebení P_2
- V čase t = ∞ je relativní opotřebení P_3

Obvyklé používané hodnoty opotřebení:

- P_0 = 0,00 až 0,30

Odhad relativního opotřebení vzhledem k pořizovací ceně k datu pořízení.

- P_2 = 0,80 až 0,90

Opotřebení na konci předpokládané životnosti činí 0,80 v případě, že položka ještě splňuje, při řádné péči, základní technické parametry, až 0,90 kdy na konci své předpokládané životnosti je již položka zcela opotřebovaná či technicky/morálně zastaralá.

Pro jednotlivé parametry rovnice a, b

$$a = P_0$$

$$b = 1/Z^2 * \ln [(1 - P_0) / (1 - P_2)]$$

Vlastní výpočet hodnoty

Vzorec vyjadřující výpočet hodnoty movitých věcí je následující:

$$\textbf{Výsledná hodnota} = VC * ZA * k_P$$

VC = Výchozí cena (v Kč) movité věci nebo souboru movitých věcí je cena, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejné nebo srovnatelné movité věci nebo souboru movitých věcí s příslušenstvím v době ocenění.

ZA = Základní amortizace stanovená exponenciální metodou.

k_P = Koeficient prodejnosti, v případech, že konstrukce amortizační křivky nezohledňuje věrně cenový vývoj použitých movitých věcí je výsledná cena upravena koeficientem prodejnosti.

Ocenění movitých věcí

Vzhledem k nedostatku porovnávacích nabídek v případě golfového vozíku a golfových holí bude jejich ocenění provedeno pomocí přepočtu z pořizovací ceny na cenu časovou, kdy se předpokládá exponenciální opotřebení dané funkcí $y = a - a*e^{-[b(t-c)]}$ a dále úpravou o koeficient prodejnosti na výslednou hodnotu předmětného majetku. V rámci dopočtení opotřebení byla hodnota P_0 stanovena ve výši 0,00, hodnota P_2 stanovena ve výši 0,90, hodnota P_3 stanovena ve výši 0,99 a životnost byla stanovena na základě odborného úsudku Znalecké kanceláře. Níže uvedená tabulka zachycuje výpočet jednotlivých položek samostatných movitých věcí a jejich souborů. Koeficient prodejnosti je předpokládán ve výši 0,80.

Znalec neměl k dispozici informaci o datu pořízení, vycházel tak z informace na portálu www.golfinfo.cz, dle kterého byla vozík Decolt Grand uveden na trh v roce 2018 a z opatrnostního důvodu předpokládal pořízení v průběhu tohoto roku. Dle vyjádření Dlužníka činila pořizovací cena cca 140 tis. Kč, to odpovídá informacím na stránkách golfdigest.cz, kde se uvádí jednotná cena 5 600 EUR. Následující tabulka shrnuje ocenění převodem na časovou cenu.

Tabulka č. 96: Oceňovaný předmět

Název majetku	Datum pořízení	Pořizovací cena [Kč]	Životnost [roky]	Datum ocenění	t	TH	ČC [Kč]	Kp	Hodnota [Kč]
Golfový vozík Decolt Grand včetně holí	30.06.2018	115 702	20	30.06.2024	6,00	0,49	56 947	0,80	45 558

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

Takto stanovená hodnota odpovídá tržní hodnotě. Ocenění v rámci tohoto posudku je prováděno na úrovni tržní hodnoty v časové tísni. Znalec vzhledem k běžné obchodovatelnosti předmětu ocenění neaplikoval srážku vyplývající z prodeje v tísni, naopak předpokládal, že tržní hodnota tohoto předmětu je stejná jako tržní hodnota v časové tísni. Hodnota golfového vozíku a holí byla stanovena na **46 tis. Kč**.

V případě hodinek Chopard měl Znalec k dispozici dostatečný vzorek srovnávacích nabídek pro ocenění porovnávací metodou. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečně velkého vzorku srovnávacích movitých věcí (nabízených k prodeji či již realizovaných). Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty movitých věcí pomocí porovnání souboru cen obdobných movitých věcí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných movitých věcí v daném místě a čase. Pro stanovení hodnoty dopravního prostředku bude použita metoda na základě přímého porovnání. Přímé porovnání považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací movité věci a hodnota oceňované movité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. S ohledem na účel znaleckého posudku je vycházeno z nabídkových cen bez DPH, neboť by při případném rozprodeji majetku byla relevantní právě tato část (hrazená daň z přidané hodnoty by představovala inherentně závazek za finančním úřadem). Pro účely ocenění tak byla nabídková cena upravena o předmětnou sazbu DPH, která se může lišit dle dané země. V případě porovnávaných vzorků z dalších zemí Evropské unie je předpokládána obdobná cenová hladina jako v České republice. Pro přepočet měn byl použit kurz platný k datu ocenění 25,03 CZK/EUR, 29,573 CZK/GBP a 23,386 CZK/USD.

Přehled zkratek koeficientů použitých pro zohlednění kvalitativních a kvantitativních odlišností standardního a srovnávaného objektu:

K1 - koeficient transakce.

Koeficient transakce se předpokládá ve výši 0,80 a bez úprav.

Následující tabulka shrnuje získané nabídky.

Tabulka č. 97: Oceňovaný předmět

Předmět	Model	Číslo modelu	Nabízená cena [Kč]
Oceňovaný předmět	**Chopard**	-	-
Porovnávaný předmět č. 1	Chopard Classic	-	264 802
Porovnávaný předmět č. 2	Chopard Classic	-	277 943
Porovnávaný předmět č. 3	Chopard Classic	-	327 830

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

Následující tabulka zachycuje výši upravujících koeficientů a upravenou cenu sledovaných vzorků, k níž se dojde vynásobením koeficientů a nabídkové ceny.

Tabulka č. 98: Oceňovaný předmět

i	Nabídková cena [Kč]	K1	Upravená cena [Kč]
1	264 802	0,80	211 841
2	277 943	0,80	222 354
3	327 830	0,80	262 264

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

Údaje o zjištěných upravených nabízených cenách srovnávajících objektů, tj. minimální hodnota souboru, maximální hodnota souboru a průměrná hodnota souboru je ilustrována níže.

Tabulka č. 99: Oceňovaný předmět

Název	Hodnota
Celkový počet porovnávaných předmětů	3
Minimální upravená cena [Kč]	211 841
Maximální upravená cena [Kč]	262 264
Průměr upravené ceny [Kč]	232 153
Průměr upravené ceny po zaokrouhlení [Kč]	**232 000**

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

Takto stanovená hodnota odpovídá tržní hodnotě. Ocenění v rámci tohoto posudku je prováděno na úrovni tržní hodnoty v časové tísni. Znalec vzhledem k běžné obchodovatelnosti předmětu ocenění neaplikoval srážku vyplývající z prodeje v tísni, naopak předpokládal, že tržní hodnota tohoto předmětu je stejná jako tržní hodnota v časové tísni. Hodnota předmětu byla na základě výše provedeného ocenění porovnávací metodou po zaokrouhlení stanovena na úrovni **232 000 tis Kč bez DPH.**

Celková hodnota movitých věcí tak činí **278 tis. Kč**.

4.4.3 Finanční prostředky

Finanční prostředky jsou představovány položkami zůstatků na účtech (položky 3 – 8 majetkové podstaty). Znalec při ocenění vycházel ze zůstatků k datu ocenění, které obdržel v rámci účetních výkazů PFO RP a informací poskytnutých Dlužníkem. Následující tabulka shrnuje zůstatky na účtech dle soupisu majetkové podstaty a k datu ocenění (dle rozvahové předvahy PFO RP). Rozdílné zůstatky Znalec přikládá rozdílnému okamžiku soupisu majetkové podstaty a data ocenění. Znalec neměl k dispozici informaci, že by bankovní účty byly vedeny v cizí měně. Finanční prostředky představují nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 100: Finanční prostředky

Číslo účtu	Zůstatek dle soupisu MP [Kč]	Zůstatek k datu ocenění [Kč]	Ocenění [tis. Kč]
132473379/0800	5 306,23	4 326,23	4
2001-132473379/0800	120 894,07	121 776,64	122
225767210/0300	98 680,73	102 002,18	102
169989766/0300	1 034 747,53	331 278,22	331
199275174/0300	0,04	0,04	0
475992613/0300	35 435,00	70 000,00*	70
Celkem	**1 295 063,60**	**629 383,31**	**629**

Zdroj: soupis majetkové podstaty, účetní výkazy PFO RP; vlastní zpracování

* Znalec neměl k dispozici oficiální informaci (výpis z účtu) o zůstatku na účtu. Jedná se o soukromý účet pana PhDr. Romana Petra, který Znalci sdělil, že zůstatek na účtu k datu ocenění činil 70 tis. Kč.

4.4.4 Pohledávky

Dle soupisu majetkové podstaty jsou pohledávky představovány položkami 65 -76 soupisu majetkové podstaty a zahrnují pohledávky vůči společnostem v nichž Dlužník přímo či nepřímo drží majetkovou účast. Následující tabulka shrnuje přehled půjček dle soupisu majetkové podstaty a výkazů k datu ocenění.

Tabulka č. 101: Pohledávky

Dlužník		Výše dle soupisu MP [Kč]	Výše dle výkazů PFO RP [Kč]	Výše dle výkazu dlužníků [Kč]
Fadet	jistina	22 300 000,00	22 300 000,00	22 300 000,00
	úrok	-	2 878 468,00	2 876 011,00
GREENFIVE	jistina	41 866 005,56	41 866 005,56	41 866 005,56
	úrok	-	17 475 739,12	17 475 738,17
HELENICA	jistina	45 940 000,00	46 140 000,00	46 140 000,00
	úrok	-	8 172 709,64	8 197 058,59
KM-Servis Praha	jistina	1 488 000,00	1 488 000,00	1 488 000,00
	úrok	-	177 212,13	171 429,98
Malvazinky Hill	jistina	15 550 000,00	15 550 000,00	15 550 000,00
	úrok	-	1 383 551,18	1 383 551,00
NEUTECH	jistina	1 513 000,00	1 513 000,00	1 513 000,00
	úrok	-	211 887,33	211 887,33
Praha Chodov Invest	jistina	10 234 012,00	10 234 012,00	10 234 012,00
	úrok	-	1 999 912,00	1 999 912,00
RP CLINIC	jistina	7 490 000,00	7 490 000,00	7 490 000,00
	úrok	-	1 056 367,45	1 056 367,45
RP DENT	jistina	718 655,00	718 655,00	1 668 655,00
	úrok	-	46 351,43	38 054,35
RP INVEST	jistina	3 328 355,75	3 414 769,75	3 512 287,58
	úrok	-	-	-
RP INVEST	jistina	7 570 111,67	7 691 714,91	7 591 714,91
	úrok	-	834 172,00	834 172,00
Tierto	jistina	30 000 000,00	30 750 000,00	30 750 000,00
	úrok	-	4 405 644,00	4 399 017,68
Jistina - celkem		**187 998 139,98**	**189 156 157,22**	**190 103 675,05**

Úrok - celkem	**-**	**38 642 014,28**	**38 643 199,55**
Celkem	**187 998 139,98**	**227 798 171,50**	**228 746 874,60**

Zdroj: soupis majetkové podstaty, účetní výkazy PFO RP a společností, které jsou dlužníky; vlastní zpracování

Rozdíl mezi hodnotami evidovanými v soupisu majetkové podstaty a v účetnictví je dán rozdílným datem soupisu majetkové podstaty a datem ocenění. V mezidobí došlo v některých případech k pohybům jistiny, v případě pohledávky denominované v EUR pak rozdíl vyplývá i z rozdílného kurzu. Rozdíly v hodnotách jistin a úroků evidovaných v účetnictví PFO RP jako věřitele a jednotlivých dlužníků jsou zanedbatelné. Pouze v případě pohledávky za RP DENT činí rozdíl 950 tis. Kč, který byl zástupci Dlužníka Znalci zdůvodněn skutečností, že RP PFO nabyl část pohledávky postoupením za cenu o 950 tis. Kč nižší, než činila nominální hodnota pohledávky. V účetnictví RP PFO je tak evidována v pořizovací ceně, v účetnictví RP DENT pak v nominální hodnotě. Znalec při ocenění vycházel z hodnot evidovaných u jednotlivých Dlužníků, neboť v této výši byly modelově uspokojovány v rámci ocenění jednotlivých majetkových účastí, resp. dlužníků. V případě společností, kde majetek nepostačuje na úhradu všech závazků stanovil v závislosti na ocenění majetku poměr, v kterém je možné uspokojit všechny závazky, v případě marginální hodnoty majetku nepředpokládal žádnou úhradu závazků. V této výši tedy lze, za předpokladu ukončení činnosti Dlužníka a zpeněžení majetkové podstaty, předpokládat finanční tok ve prospěch majetkové podstaty. Znalec nepřepokládal samostatný prodej pohledávek. V případě společností, kde bylo provedeno ocenění výnosovou metodou Znalec předpokládal prodej obchodních podílů se současným vypořádáním, resp. postoupením pohledávek a v případě majetkového ocenění pak předpokládal prodej majetku společností a úhradu závazků. Výše úročení a doba splatnosti tak nemají na hodnotu pohledávek vliv.

Následující tabulka shrnuje ocenění pohledávek dle výše popsaného postupu.

Tabulka č. 102: Pohledávky - ocenění

dlužník		Výše dle výkazu dlužníků [Kč]	Koeficient	Ocenění [Kč]
Fadet	jistina	22 300 000,00	1,00	22 300 000,00
	úrok	2 876 011,00	1,00	2 876 011,00
GREENFIVE	jistina	41 866 005,56	0,49	20 613 144,83
	úrok	17 475 738,17	0,49	8 604 353,75
HELENICA	jistina	46 140 000,00	1,00	46 140 000,00
	úrok	8 197 058,59	1,00	8 197 058,59
KM-Servis Praha	jistina	1 488 000,00	0,01	10 309,47
	úrok	171 429,98	0,01	1 187,74
Malvazinky Hill	jistina	15 550 000,00	1,00	15 550 000,00
	úrok	1 383 551,00	1,00	1 383 551,00
NEUTECH	jistina	1 513 000,00	0,02	27 944,59
	úrok	211 887,33	0,02	3 913,49
Praha Chodov Invest	jistina	10 234 012,00	1,00	10 234 012,00
	úrok	1 999 912,00	1,00	1 999 912,00
RP CLINIC	jistina	7 490 000,00	1,00	7 490 000,00
	úrok	1 056 367,45	1,00	1 056 367,45
RP DENT	jistina	1 668 655,00	1,00	1 668 655,00
	úrok	38 054,35	1,00	38 054,35
RP INVEST	jistina	3 512 287,58	1,00	3 512 287,58
	úrok		1,00	0,00
RP INVEST	jistina	7 591 714,91	1,00	7 591 714,91
	úrok	834 172,00	1,00	834 172,00
Tierto	jistina	30 750 000,00	1,00	30 750 000,00

	úrok	4 399 017,68	1,00	4 399 017,68
Jistina - celkem		**190 103 675,05**		**165 888 068,38**
Úrok - celkem		**38 643 199,55**		**29 393 599,04**
Celkem		**228 746 874,60**		**195 281 667,43**

Zdroj: soupis majetkové podstaty, účetní výkazy společností, které jsou dlužníky; vlastní zpracování

Celková hodnota pohledávek pro účely ocenění majetkové podstaty tak činí **195 282 tis. Kč**.

4.4.5 Majetkové účasti

Vzhledem k rozsahu majetkových účastí je jejich ocenění provedeno v přílohách tohoto posudku. Každá majetková část (ať už přímá či nepřímá vlastněná prostřednictvím společnosti RP Invest) je tak oceněna v samostatné příloze. Následující tabulka shrnuje ocenění přímých majetkových účastí.

Tabulka č. 103: Majetkové účasti - ocenění

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
100% Podíl na RP Invest	136 986	0	136 986	205 022
100% Podíl na společnosti Malvazinky Hill	200	0	200	56
65% Podíl na společnosti Praha Chodov Invest	65	0	65	1 342
100% Podíl na společnosti RP Holding	200	0	200	0
Podíly celkem				**205 420**

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

Celková hodnota majetkových účastí činí **200 420 tis. Kč.**

4.4.6 Ostatní majetek

Dlužník vlastní 2 ochranné známky. Jedná se o slovní ochrannou známku ve znění RP INVEST a ochrannou známku slovní grafickou, tak jak shrnuje následující tabulka.

Tabulka č. 104: Ochranné známky

Číslo přihlášky	Zdroj	Druh	Platnost do	Podoba/vyjádření
521991	ÚPV-ČR	Slovní	29.4.2025	RP INVEST
459813	ÚPV-ČR	Slovní grafická	29.4.2025	RP INVEST

Zdroj: Úřad průmyslového vlastnictví

S ohledem na předpoklad ukončení činnosti Dlužníka pro účely ocenění majetkové podstaty a skutečnost, že ochranné známky jsou vázány k osobě Dlužníka, Znalec nepředpokládal jejich prodejnost a stanovil nulovou hodnotu.

4.4.7 Rekapitulace ocenění majetkové podstaty

Následující tabulka shrnuje ocenění majetkové podstaty

Tabulka č. 105: Rekapitulace ocenění majetkové podstaty

Číslo účtu	Ocenění [tis. Kč]
Nemovitý majetek	95 862
Movitý majetek	278
Finanční prostředky	629
Pohledávky	195 282
Majetkové účasti	205 420
Ostatní majetek	0
Celkem	**497 471**

Zdroj: soupis majetkové podstaty, vlastní zpracování

Hodnota majetkové podstaty byl stanovena na **497 471 tis. Kč**.

4.5 Ocenění zajištěných částí majetkové podstaty

V návaznosti na ustanovení v § 155 odst. 1 InsZ Znalec provede ocenění majetkové podstaty i explicitní ocenění částí majetkové podstaty, ke kterým je uplatňováno právo na uspokojení ze zajištění.

4.5.1 Identifikace zajištěných věřitelů

V předmětném insolvenčním řízení byly dle seznamu přihlášených pohledávek z 6. 8. 2024 v ISIR přihlášeni tři zajištění věřitelé. Základní informace o pohledávkách zajištěných věřitelů shrnují následující tabulky.

Tabulka č. 106: Pohledávka zajištěného věřitele č. 19 (P 18)

Základní informace	
Věřitel	ČSOB Hypoteční banka, a.s.; IČO: 135 84 324
Identifikace věřitele	Věřitel č. 19, č. přihlášky P18
Celková výše zajištěné pohledávky	6 292 401,63 Kč
Vlastnosti pohledávky	nepodřízená peněžitá splatná
Titul	Nesplacená část hypotečního úvěru dle smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru, reg. č. 5500/182144-02/12/01-001/00/R ze dne 21. 3. 2013
Zajištění	Zajišťovací převod práva k nemovitostem dle zástavní smlouvy k nemovitostem reg. č. 5500/182144-02/12/01-002/00/R ze dne 21. 3. 2023 • Bytová jednotka č. 3142/19, byt, zapsaná na LV č. 4333, k. ú Smíchov a spol. podíl na společných částech domu a pozemku • Spoluvlastnický podíl id. 442/5083 na jednotce č. 3142/6, garáž, zapsané na LV č. 3592, k. ú. Smíchov, a podíl na společných částech domu a pozemku
Předmět zajištění	• Bytová jednotka č. 3142/19, byt, v budově č. p. 3142, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1265/22864 na společných částech domu, spoluvlastnický podíl id. 1265/22864 na

	pozemku parc. č. 3315/2, tj. nemovité věci zapsané na LV č. 4333 a č. 3178, vše k. ú. Smíchov • Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 442/5083 na jednotce č. 3142/6, garáž, v budově 3142, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5083/22864 na společných částech domu a pozemku par. Č. 3315/2, tj. nemovité věci zapsané na LV č. 3592 a č. 3178, vše k. ú. Smíchov • Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 510/10000 na pozemku parc. č. 3315/1, pozemku parc. č. 3315/12, tj. nemovité věci zapsané na LV č. 3180, k. ú. Smíchov
Okamžik vzniku zajištění	27. 3. 2013

Zdroj: ISIR, vlastní zpracování

Tabulka č. 107: Pohledávka zajištěného věřitele č. 32 (P 32 1)

Základní informace	
Věřitel	BluArts s.r.o.; IČO: 068 30 137
Identifikace věřitele	Věřitel č. 32, č. přihlášky P32.1
Celková výše zajištěné pohledávky	3 967 273,06 Kč
Vlastnosti pohledávky	nepodřízená peněžitá splatná
Titul	Neuhrazená pohledávka ze smlouvy o hypotečním úvěru č. 0327027109 ze dne 25. 3. 2008
Zajištění	Zajišťovací převod práva k nemovitostem dle zástavní smlouvy k nemovitostem ZN2/0327027109 ze dne 28. 8. 2023
Předmět zajištění	• Pozemek p. č. 468, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Malešice č. p. 179, rod. dům, stojící na pozemku p. č. 468, LV č. 144, k. ú. Malešice • Pozemek p. č. 469, zahrada, LV č. 144, k. ú. Maléšice
Okamžik vzniku zajištění	29. 8. 2023
Ostatní skutečnosti	Dle usnesení MSPH 95 INS 1163/2024-P32-3 soud připustil, aby namísto původního věřitele, společnosti Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, v rozsahu pohledávky P 32, vstoupil nový účastník řízení, a to společnosti BluArts, s.r.o., IČO: 068 30 137

Zdroj: ISIR, vlastní zpracování

Tabulka č. 108: Pohledávka zajištěného věřitele č. 32 (P 32 2)

Základní informace	
Věřitel	BluArts s.r.o.; IČO: 068 30 137
Identifikace věřitele	Věřitel č. 32, č. přihlášky P32.2
Celková výše zajištěné pohledávky	3 011 028,01 Kč
Vlastnosti pohledávky	nepodřízená peněžitá splatná

Titul	Neuhrazená pohledávka ze smlouvy o hypotečním úvěru č. 0538955159 ze dne 3. 8. 2015
Zajištění	Zajišťovací převod práva k nemovitostem dle zástavní smlouvy k nemovitostem ZN/0538955159 ze dne 3. 8. 2015
Předmět zajištění	• Pozemek p. č. 468, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Malešice č. p. 179, rod. dům, stojící na pozemku p. č. 468, LV č. 144, k. ú. Malešice • Pozemek p. č. 469, zahrada, LV č. 144, k. ú. Maléšice
Okamžik vzniku zajištění	3. 8. 2015
Ostatní skutečnosti	Dle usnesení MSPH 95 INS 1163/2024-P32-3 soud připustil, aby namísto původního věřitele, společnosti Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, v rozsahu pohledávky P 32, vstoupil nový účastník řízení, a to společnosti BluArts, s.r.o., IČO: 068 30 137

Zdroj: ISIR, vlastní zpracování

Tabulka č. 109: Pohledávka zajištěného věřitele č. 51 (P 50)

Základní informace	
Věřitel	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.; IČO: 601 92 852
Identifikace věřitele	Věřitel č. 51, č. přihlášky P50
Celková výše zajištěné pohledávky	5 141 810,21 Kč
Vlastnosti pohledávky	nepodřízená peněžitá splatná
Titul	Neuhrazená pohledávka ze smlouvy o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření č. 3274355151 ze dne 24. 7. 2008, včetně souvisejících dodatků
Zajištění	Zřízení zástavních práv k nemovitostem ze dne 24. 7. 2008 ke smlouvě o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření číslo 3274355151
Předmět zajištění	• Bytová jednotka č. 1178/4, byt, v budově č. p. 1178, na pozemku parc. č. 3314, se spoluvlastnickým podílem 1117/7110 na společných částech bytového domu č. p. 1178 a na pozemku, zapsaná na LV č. 4337, k. ú. Smíchov • Pozemek parc. č. 3315/13, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, garáž bez čp/če, na pozemku p. č. 3315/13, zapsané na katastru LV č. 846, k. ú. Smíchov • Ideální podíl o velikosti ¼ na nemovitosti pozemek parc. č. 3315/11 – ostatní plocha, zapsané na LV č. 3188, k. ú. Smíchov
Okamžik vzniku zajištění	24. 7. 2008

Zdroj: ISIR, vlastní zpracování

Podrobný popis předmětných pohledávek včetně související identifikace zajištění je součástí přihlášek zveřejněných v rámci insolvenčního rejstříku, a ze kterých také bylo vycházeno pro identifikaci v rámci znaleckého posudku.

Identifikace zajištěných věřitelů i souvisejícího majetku byla provedena výše. Ocenění majetku, který je předmětem zajištění bylo provedeno výše v rámci ocenění majetkové podstaty, konkrétně v kapitole 4.4. Hodnota majetku, ke kterému je uplatňováno právo na uspokojení ze zajištění, je uvedena v tabulce níže. Jeho podrobná identifikace již byla provedena výše.

Tabulka č. 110: Zajištěný majetek

Věřitel, č. přihlášky	Název zajištění	Okamžik vzniku zajištění	Hodnota zajištěného majetku [Kč]
Věřitel č. 19, č. přihlášky P18	Bytová jednotka č. 3142/19 zapsaná na LV č. 4333, k. ú. Smíchov včetně souvisejících podílů na společných částech, pozemcích a garáži	27. 3. 2013	19 992
Věřitel č. 32, č. přihlášky P32.1	Rodinný dům Malešice č. p. 179, zapsaný na LV č. 144, k. ú. Malešice, včetně souvisejícího pozemku a zahrady	29. 8. 2023	17 104
Věřitel č. 32, č. přihlášky P32.2	Rodinný dům Malešice č. p. 179, zapsaný na LV č. 144, k. ú. Malešice, včetně souvisejícího pozemku a zahrady	3. 8. 2015	
Věřitel č. 51, č. přihlášky P50	Bytová jednotka č. 1178/4, byt, v budově č. p. 1178, na pozemku parc. č. 3314, se spoluvlastnickým podílem 1117/7110 na společných částech bytového domu č. p. 1178 a na pozemku, zapsaná na LV č. 4337, k. ú. Smíchov	24. 7. 2008	24 480
	Pozemek parc. č. 3315/13, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, garáž bez čp/če, na pozemku p. č. 3315/13, zapsané na katastru LV č. 846, k. ú. Smícho		848
	Ideální podíl o velikosti ¼ na nemovitosti pozemek parc. č. 3315/11 – ostatní plocha, zapsané na LV č. 3188, k. ú. Smíchov		421
Celkem			**62 845**

Zdroj: vlastní zpracování

Dle § 167 odst. 1 insolvenčního zákona se zajištění věřitelé uspokojují v rozsahu zajištění ze zpeněžení věci, práva pohledávky nebo jiné majetkové hodnoty, jimiž byla jejich pohledávka zajištěna. Pro pořadí jejich uspokojení je rozhodující doba vzniku zástavního práva nebo doba vzniku zajištění, nedohodnou-li se zajištění věřitelé písemně jinak. To platí obdobně pro věřitele podmíněných pohledávek nebo pohledávek budoucích, k jejichž zajištění byla zastavena věc, právo, pohledávka nebo jiná majetková hodnota nebo zřízeno jiné zajištění. Shrnutí výše uvedeného je provedeno v tabulce níže.

Tabulka č. 111: Zajištěný majetek

Věřitel č.	Výše zajištěné přihlášené dílčí pohledávky [Kč]	Hodnota zajištěného majetku [Kč]
19	6 292 401,63	19 992
32	6 978 301,10	17 104
51	5 141 810,21	25 749
Celkem		**62 845**

Zdroj: vlastní zpracování

4.6 Výsledky analýzy dat

Na základě provedených analýz Znalec ocenil majetkovou podstatu na bázi modifikované tržní hodnoty v časové tísni. Ocenění shrnuje následující tabulka.

Tabulka č. 112: Rekapitulace ocenění majetkové podstaty

Číslo účtu	Ocenění [tis. Kč]
Nemovitý majetek	95 862
Movitý majetek	278
Finanční prostředky	629
Pohledávky	195 282
Majetkové účasti	205 420
Ostatní majetek	0
Celkem	**497 471**

Zdroj: soupis majetkové podstaty, vlastní zpracování

V souladu s ustanovením v § 155 odst. 1 InsZ Znalec provedl ocenění části majetkové podstaty, ke kterým je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění.

Tabulka č. 113: Zajištěný majetek

Věřitel č.	Výše zajištěné přihlášené dílčí pohledávky [Kč]	Hodnota zajištěného majetku [Kč]
19	6 292 401,63	19 992
32	6 978 301,10	17 104
51	5 141 810,21	25 749
Celkem		**62 845**

Zdroj: vlastní zpracování

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku je ocenění majetkové podstaty dlužníka PhDr. Romana Petra, nar. 14. 2. 1967, IČO: 411 45 771, trvale bytem a místem podnikání U Nesypky 1178/6, 150 00 Praha 5 (dále též jen „Dlužník"), pro účely insolvenčního řízení vedeného pod sp. zn. MSPH 95 INS 1163/2024 u Městského soudu v Praze. Znalecký posudek je zpracován na základě usnesení č.j. MSPH 95 INS 1163/2024-B-64 (dále též jen „Usnesení").

Dle tohoto Usnesení „Úkolem znalce je určit obvyklou cenu majetkové podstaty dlužníka. U majetku zahrnutého do majetkové podstaty znalec provede ocenění a) hodnoty plnění, které by každý věřitel obdržel, kdyby dlužníkův úpadek byl řešen konkursem a b) podniku dlužníka při navrhovaném způsobu reorganizace, přičemž zejména vyjde z výnosové metody a v rámci ocenění podniku ocení i odděleně části majetkové podstaty dlužníka, ke kterým je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění. Pro účely ocenění majetkové podstaty na základě rozhodnutí insolvenčního soudu platí, že provoz dlužníkova podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku."

S ohledem na skutečnost, že k datu zpracování tohoto posudku nebyl Znalci poskytnut finální návrh reorganizačního plánu, bude porovnání uspokojení v konkursu a reorganizaci provedeno v rámci dodatku tohoto posudku.

V rámci tohoto znaleckého posudku bylo přistoupeno k ocenění majetkové podstaty v návaznosti na soupis majetkové podstaty. Ocenění majetkové podstaty Dlužníka bylo provedeno v kapitole 4.4, a to s ohledem na § 155 odst. 1 InsZ, kdy se vychází z toho, že provoz dlužníkova podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku. Hodnota jednotlivých položek majetku v majetkové podstatě Dlužníka k datu ocenění byla rovněž stanovena se zřetelem k jedné ze základních zásad insolvenčního řízení, kdy z § 5 InsZ vyplývá, že má být insolvenční řízení vedeno tak, aby se dosáhlo rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů. Z hlediska stanovované kategorie hodnoty v rámci tohoto znaleckého posudku Znalec uvádí, že se jedná o stanovení tzv. tržní hodnoty v časové tísni. Odhad hodnoty majetkové podstaty tak představuje peněžní vyjádření hodnoty, kterou lze v konkursu dosáhnout při prodeji jednotlivých položek majetkové podstaty. V návaznosti na ustanovení v § 155 odst. 1 InsZ Znalec provedl v kapitole 4.5 explicitní ocenění částí majetkové podstaty, ke kterým je uplatňováno právo na uspokojení ze zajištění.

Postup zpeněžení a zohlednění nákladů spojených se zpeněžením v konkursu a zohlednění dalších pohledávek za majetkovou podstatou a postavených jim na roveň, převod na současnou hodnotu (tedy hodnotu použitelnou pro účely porovnání výhodnosti konkursu a reorganizace) bude proveden v rámci simulace konkursu a stejně jako vyčíslení plnění v reorganizaci včetně vyčíslení současné hodnoty na základě předpokládaných peněžních toků dle Reorganizačního bude provedeno v dodatku k tomuto posudku.

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. ocenění majetkové podstaty Dlužníka pro účely insolvenčního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna hodnota majetkové podstaty Dlužníka na úrovni tržní hodnoty v časové tísni.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení obvyklé ceny majetkové podstaty dlužníka PhDr. Romana Petra, nar. 14. 2. 1967, IČO: 411 45 771, trvale bytem a místem podnikání U Nesypky 1178/6, 150 00 Praha 5, pro účely insolvenčního řízení vedeného pod sp. zn. MSPH 95 INS 1163/2024 u Městského soudu v Praze. Znalecký posudek je zpracován na základě usnesení č.j. MSPH 95 INS 1163/2024-B-64.

Ocenění majetkové podstaty je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Odhad hodnoty majetkové podstaty je k datu ocenění po zaokrouhlení stanoven na:

497 471 000,00 Kč

(slovy: Čtyři sta devadesát sedm milionů čtyři sta sedmdesát jedna tisíc korun českých)

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

Odborná literatura:

[121] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038;

[122] DOLEŽAL, J., FIREŠ, B., MÍKOVÁ, M. Finanční účetnictví. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 1992. ISBN 80-85623-10-2.

[123] DUFEK, Z. a kol. Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku. Plzeň: Aleš Čeněk, 2023. ISBN 978-80-7380-920-1.

[124] FOTR, J. Strategické finanční plánování. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 1999. ISBN 80-7169-694-3.

[125] GRÜNWALD, R. Finanční analýza pro oceňování podniku. 1. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická – Institut oceňování majetku, 2000. ISBN 80-245-0032-9.

[126] KISLINGEROVÁ, E. Oceňování podniku. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2001. ISBN 80-247-9069-6.

[127] KISLINGEROVÁ, E., HNILICA, J. Finanční analýza krok za krokem. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2005. ISBN 80-71179-321-3.

[128] KOVANICOVÁ, D. Nová abeceda účetních znalostí pro každého. 19. vydání. Praha: Nakladatelství Polygon, 2009. ISBN 978-80-7273-156-5.

[129] MAŘÍK, M. Metody oceňování podniku. 4. upravené a rozšířené vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-38-5.

[130] MAŘÍK, M. Metody oceňování podniku pro pokročilé. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-42-2.

[131] MAŘÍK, M. Určování hodnoty firem. 1. vydání. Praha: Ekopress, 1998. ISBN 80-86119-09-2.

[132] MAŘÍKOVÁ, P., MAŘÍK, M. Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2005. ISBN 80-86119-61-0.

[133] SEKERKA, B. Banky a bankovní produkty. 1. vydání. Praha: Profess, 1997. ISBN 80-85235-51-X.

[134] SVAČINA, P. Oceňování nehmotných aktiv. 1. vydání. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-62-0.

[135] ŠANTRŮČEK, J. Pohledávky, jejich cese a hodnota. 2. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická – Institut oceňování majetku, 2005. ISBN 80-245-0873-7.

[136] ZAZVONIL, Z.: Odhad hodnoty objektů. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.

Obecně přijímané standardy:

[137] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);

[138] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);

[139] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;

Legislativa:

[140] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;

[141] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;

[142] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích;

[143] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví;

[144] Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení;

[145] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;

[146] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

[147] Vyhláška č. 313/2007 Sb., o odměně insolvenčního správce, o náhradách jeho hotových výdajů, o odměně členů a náhradníků věřitelského výboru a o náhradách jejich nutných výdajů.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Ocenění společnosti RP Invest
Příloha 2	Ocenění společnosti Fadet
Příloha 3	Ocenění skupiny kliniky (společnosti RP CLINIC, RP DENT, RD MEDICA a HELENICA)
Příloha 4	Ocenění společnosti Malvazinky Hill
Příloha 5	Ocenění společnosti Praha Chodov Invest
Příloha 6	Ocenění společnosti RP Holding
Příloha 7	Ocenění společnosti A.K.F. Projekt
Příloha 8	Ocenění společnosti Tierto
Příloha 9	Ocenění společnosti IBC CZ
Příloha 10	Ocenění společnosti Scholastic Consultancy
Příloha 11	Ocenění společnosti Dům Gama
Příloha 12	Ocenění společnosti EMPATHY & Co
Příloha 13	Ocenění společnosti GREENFIVE
Příloha 14	Ocenění společnosti NEUTECH
Příloha 15	Ocenění společnosti KM – Servis Praha
Příloha 16	Ocenění nemovitých věcí
Příloha 17	Usnesení
Příloha 18	Výpisy z obchodního rejstříku
Příloha 19	Účetní výkazy
Příloha 20	Srovnávací movité věci
Příloha 21	Výpis z KN na LV č. 86 k. ú. Rudlice, LV č. 144 k. ú. Malešice, LV č. 145 k. ú. Slatina u Bílovce, LV č. 175 k. ú. Dyje, LV č. 182 k. ú. Darkovičky, LV č. 188 k. ú. Těšetice u Olomouce, LV č. 210 k. ú. Hrádek u Znojma, LV č. 320 k. ú. Tis u Habrů, LV č. 360 k. ú. Šenov u Ostravy, LV č. 370 k. ú. Rybníky na Moravě, LV č. 385 k. ú. Bohutice, LV č. 609 k. ú. Bítov, LV č. 635 k. ú. Ivanovice na Hané, LV č. 927 k. ú. Vrchoslavice, LV č. 1114 k. ú. Markvartovice, LV č. 3881 k. ú. Otrokovice, LV č. 846, 3180, 3188, 3592, 4333, 4337, k. ú. Smíchov, LV č. 16376, 16422 k. ú. Vinohrady, LV č. 1509 k. ú. Smíchov, LV č. 180 k. ú. Klíčany, LV č. 1626, Hradištko pod Medníkem, LV č. 19231 k. ú. Chodov
Příloha 22	Fotodokumentace nemovitých věcí
Příloha 23	Srovnávací nemovité věci
Příloha 24	Podklad pro stanovení diskontní sazby

POSLEDNÍ STRANA

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídce na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán v Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 061278/2024.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to na základě předem sjednané smluvní dokumentace.

Znalec oboru ekonomika, odvětví Ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing. Oxana Šnajberg

Digitálně podepsal Ing. Oxana Šnajberg
Datum: 2024.11.29 12:31:49 +01'00'

Ing. Oxana Šnajberg

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Výčet podkladů (kap. 2), Nález (kap. 3), Odůvodnění (kap. 5), Závěr (kap. 6), Znalecká doložka: Ing. Oxana Šnajberg
- Finanční analýza (kap. 3.2.2), Strategická analýza (kap. 3.2.3), Posudek (kap. 4): Ing. Oxana Šnajberg, Ing. Jiří Wiesner, JUDr. Ing. Eva Helclová, Ing. Johana Rollinger, Ing. Lenka Nováková, Ing. Martina Hálová, Bc. Lukáš Trykar, Anna Slanařová
- Seznam příloh, Poslední strana: Ing. Oxana Šnajberg; JUDr. Ing. Eva Helclová, Bc. Lukáš Trykar

V Praze dne 29. 11. 2024

Příloha č. 1

Ocenění společnosti RP Invest

K ocenění společnosti RP INVEST bude přistoupeno na základě majetkové metody na, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti RP INVEST spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou hodnot dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI RP INVEST

Aktiva společnosti RP INVEST jsou k datu ocenění představována softwarem, hmotnými movitými věcmi a jejich soubory, jiným dlouhodobým hmotným majetkem, podíly v ovládaných a řízených osobách, zápůjčkami a úvěry za ovládanými nebo ovládajícími osobami, dlouhodobými pohledávkami, krátkodobými pohledávkami, peněžními prostředky na účtech a v pokladně a náklady příštích období. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Dlužníka. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 1: Aktiva společnosti RP Invest

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**212 928**	**91 440**	**121 488**
Dlouhodobý majetek	**208 826**	**90 454**	**118 372**
Dlouhodobý nehmotný majetek	**761**	**761**	**0**
Software	761	761	0
Dlouhodobý hmotný majetek	**2 399**	**1 033**	**1 366**
Hmotné movité věci a jejich soubory	1 176	1 033	143
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 223	0	1 223
Dlouhodobý finanční majetek	**205 666**	**88 660**	**117 006**
Podíly v ovládaných a řízených osobách	202 183	88 660	113 523
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	3 483	0	3 483
Oběžná aktiva	**3 455**	**986**	**2 469**
Dlouhodobé pohledávky	**12**	**0**	**12**
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	12	0	12
Krátkodobé pohledávky	**3 160**	**986**	**2 174**
Pohledávky z obchodních vztahů	2 701	986	1 715
Pohledávky za společníky	1	0	1
Stát – daňové pohledávky	51	0	51
Krátkodobé poskytnuté zálohy	144	0	144
Dohadné účty aktivní	260	0	260
Jiné pohledávky	3	0	3
Peněžní prostředky	**283**	**0**	**283**
Peněžní prostředky v pokladně	4	0	4
Peněžní prostředky na účtech	279	0	279
Časové rozlišení	**647**	**0**	**647**
Náklady příštích období	647	0	647

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP INVEST; vlastní zpracování

Software

Software byl datu ocenění evidován ve výši 761 tis. Kč brutto, tento majetek byl plně odepsán netto hodnota tedy byla nulová. Dle poskytnutý podkladů se jedná o webovou prezentaci. Vzhledem k předpokladu ukončení činnosti Dlužníka a prodeji majetku v konkursu a skutečnosti, že webová prezentace je vázána k podnikání Dlužníka a jeho osobě, Znalec nepředpokládal možnost zpeněžení tohoto majetku v konkursu a stanovil nulovou hodnotu. Následující tabulka shrnuje ocenění tohoto majetku.

Tabulka č. 2: Software

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Software	761	761	0	0

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP Invest, vlastní výpočty

Hodnota softwaru byla stanovena na úrovni **0 Kč**.

Samostatné movité věci

Samostatné movité věci byly vykázány v celkové brutto hodnotě 1 176 tis. Kč, netto 143 tis. Kč. V rámci samostatných movitých věcí bylo evidováno počítačové vybavení, konferenční stůl a automobil.

V případě položek u nichž nebyl k dispozici dostatečný počet vzorků pro porovnání pro ocenění použil přepočet na časovou cenu. Ocenění položek je provedeno pomocí přepočtu z pořizovací ceny na cenu časovou (metoda byla popsána výše v rámci oceněné movitých věcí zapsaných do majetkové podstaty), kdy se předpokládá exponenciální opotřebení dané funkcí $\mathbf{y = a - a*e^{-[b(t-c)]}}$ a dále úpravou o koeficient prodejnosti na výslednou hodnotu předmětného majetku. V rámci dopočtení opotřebení byla hodnota P_0 stanovena ve výši 0,00, hodnota P_2 stanovena ve výši 0,90, hodnota P_3 stanovena ve výši 0,99 a životnost byla stanovena na základě odborného úsudku Znalecké kanceláře. Níže uvedená tabulka zachycuje výpočet jednotlivých položek samostatných movitých věcí a jejich souborů. Koeficient prodejnosti je předpokládán ve výši 0,80.

Následující tabulka uvádí ocenění položek, které jsou řazeny na seznamu dlouhodobého majetku.

Tabulka č. 3: Samostatné movité věci

Název majetku	Datum pořízení	Pořizovací cena [Kč]	Životnost [roky]	Datum ocenění	t	TH	ČC [Kč]	Kp	Hodnota [Kč]
Mac Book Pro 16	06.05.2020	57 483	5	30.06.2024	4,15	0,15	8 352	0,80	6 682
Tiskárna Canon image Runner C3125i	01.12.2020	49 000	5	30.06.2024	3,58	0,19	9 201	0,80	7 361
Konferenční stůl 4500*1200	01.12.2020	382 801	15	30.06.2024	3,58	0,57	217 636	0,80	174 109
PC Dell Precision 5550	18.12.2020	56 600	5	30.06.2024	3,53	0,19	10 859	0,80	8 687
Celkem		**545 884**							**196 838**

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

Takto stanovená hodnota odpovídá tržní hodnotě. Ocenění v rámci tohoto posudku je prováděno na úrovni tržní hodnoty v časové tísni. Znalec vzhledem k běžné obchodovatelnosti předmětu ocenění neaplikoval srážku vyplývající z prodeje v tísni, naopak předpokládal, že tržní hodnota tohoto předmětu je stejná jako tržní hodnota v časové tísni. Hodnota hmotných movitých věcí (bez osobního automobilu) byla stanovena ve výši **197 tis. Kč**.

V případě automobilu Audi A8 měl znalec k dispozici dostatečný vzorek srovnávacích předmětů. Ocenění je provedeno v následujícím textu.

Dopravní prostředek v majetku předmětné společnosti bude oceněn pomocí porovnávací metody na bázi tržních hodnot, jelikož bylo možné nalézt na příslušném trhu dostatečný počet srovnávacích objektů. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečně velkého vzorku srovnávacích movitých věcí (nabízených k prodeji či již realizovaných). Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty movitých věcí pomocí porovnání souboru cen obdobných movitých věcí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných movitých věcí v daném místě a čase. Pro stanovení hodnoty dopravního prostředku bude použita metoda na základě přímého porovnání. Přímé porovnání považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací movité věci a hodnota oceňované movité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. S ohledem na účel znaleckého posudku je vycházeno z nabídkových cen bez DPH, neboť by při případném rozprodeji majetku byla relevantní právě tato část (hrazená daň z přidané hodnoty by představovala inherentně závazek za finančním úřadem). Pro účely ocenění tak byla nabídková cena upravena o předmětnou sazbu DPH, která se může lišit dle dané země. V případě porovnávaných automobilů z dalších zemí Evropské unie je předpokládána obdobná cenová hladina jako v České republice.

Přehled zkratek koeficientů použitých pro zohlednění kvalitativních a kvantitativních odlišností standardního a srovnávaného objektu:

K1 - koeficient zohledňující počet najetých kilometrů,
K2 - koeficient zohledňující rok výroby,
K3 - koeficient zohledňující objem motoru,
K4 - koeficient dalších vlivů,
K5 - koeficient transakce.

Koeficient transakce se předpokládá ve výši 0,90 a bez úprav.

Automobil Audi A8

Prvním oceňovaným vozidlem je osobní automobil značky Audi registrační značky 8AL 2746.

Tabulka č. 4: Oceňovaný automobil

Automobil	Značka	Počet najetých km	Rok výroby	Objem motoru [ccm]	Nabízená cena [Kč]
Oceňovaný automobil	**Audi A8**	**151 017**	**2014**	**2 967**	**-**
Porovnávaný automobil č. 1	Audi A8	198 653	2014	2 967	429 752
Porovnávaný automobil č. 2	Audi A8	158 000	2014	2 967	502 493
Porovnávaný automobil č. 3	Audi A8	167 250	2014	2 967	483 752

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

Následující tabulka zachycuje výši upravujících koeficientů a upravenou cenu sledovaných vozidel, k níž se dojde vynásobením koeficientů a nabídkové ceny.

Tabulka č. 5: Oceňovaný automobil

i	Nabídková cena [Kč]	K1	K2	K3	K4	K5	Upravená cena [Kč]
1	429 752	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	406 116
2	502 493	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	452 244
3	483 752	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	435 377

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

V případě porovnávaného automobilu č. 1 byl s ohledem na odlišný počet najetých kilometrů oproti oceňovanému osobnímu automobilu upraven koeficient K1. Údaje o zjištěných upravených nabízených cenách srovnávajících objektů, tj. minimální hodnota souboru, maximální hodnota souboru a průměrná hodnota souboru je ilustrována níže.

Tabulka č. 6: Oceňovaný automobil

Název	Hodnota
Celkový počet porovnávaných automobilů	3
Minimální upravená cena [Kč]	406 116
Maximální upravená cena [Kč]	452 244
Průměr upravené ceny [Kč]	431 245
Průměr upravené ceny po zaokrouhlení [Kč]	**431 000**

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

Takto stanovená hodnota odpovídá tržní hodnotě. Ocenění v rámci tohoto posudku je prováděno na úrovni tržní hodnoty v časové tísni. Znalec vzhledem k běžné obchodovatelnosti předmětu ocenění neaplikoval srážku vyplývající z prodeje v tísni, naopak předpokládal, že tržní hodnota tohoto předmětu je stejná jako tržní hodnota v časové tísni. Hodnota automobilu byla na základě výše provedeného ocenění porovnávací metodou po zaokrouhlení stanovena na úrovni **431 tis Kč bez DPH.**

Následující tabulka shrnuje ocenění samostatných movitých věcí.

Tabulka č. 7: Samostatné movité věci

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Samostatné movité věci celkem	1 176	1 033	143	628

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

Celkem tak hodnota samostatných movitých věcí činí **628 tis. Kč**.

Jiný dlouhodobý hmotný majetek

Jiný dlouhodobý hmotný majetek je dle obratové předvahy společnosti RP IVNEST představován uměleckými díly a sbírkami. Dle podkladů poskytnutých zástupců Dlužníka se jedná o hodinky Rolex pořízené v roce 2020 za 46 800 EUR. Znalec měl pro ocenění k dispozici údaje o nabízených hodnotách k datu ocenění z webu Marketplace.watchcharts.com. K datu ocenění průměrná cena hodinek ROLEX 228345RBR činila 57 607 USD. Znalec ověřil, že v nabídce (nabízené a prodané) tohoto webu se aktuálně nachází 9 hodinek tohoto typu. Předpokládal tedy že uváděný průměr pochází z dostatečného vzorku srovnatelných předmětů. Současně Znale předpokládal obdobnou cenovou hladinu v ČR a USA. Znalec aplikoval koeficient prodejnosti ve výši 0,8. Při přepočtu kurzem k datu ocenění (23,386 CZK/USD) tak cena hodinek byla stanovena ve výši 1 078 tis. Kč.

Takto stanovená hodnota odpovídá tržní hodnotě. Ocenění v rámci tohoto posudku je prováděno na úrovni tržní hodnoty v časové tísni. Znalec vzhledem k běžné obchodovatelnosti předmětu ocenění neaplikoval srážku vyplývající z prodeje v tísni, naopak předpokládal, že tržní hodnota tohoto předmětu je stejná jako tržní hodnota v časové tísni. Hodnota předmětu byla na základě výše provedeného ocenění porovnávací metodou po zaokrouhlení stanovena na úrovni **1 078 tis Kč bez DPH.**

Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba

Dlouhodobý finanční majetek je zastoupen podíly na společnostech A.K.F. Projekt, Tierto, RP MEDICA, RP CLINIC, IBC CZ, Scholastic Consultancy, Dům Gama, EMPATHY & Co, HELENICA, GREENFIVE, NEUTECH, KM – servis Praha a Fadet. Výsledné hodnoty podílů na těchto společnostech byly stanoveny v samostatných přílohách a jsou zrekapitulovány v tabulce níže.

Tabulka č. 8: Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
100% Podíl na společnosti A.K.F. Projekt	63 189	0	63 189	77 714
100% Podíl na společnosti Tierto	47 632	0	47 632	44 522
80% Podíl na společnosti RP MEDICA	52 040	52 040	0	
100% Podíl na společnosti RP CLINIC	839	839	0	14 270
100% Podíl na společnosti HELENICA	210	210	0	
100% Podíl na společnosti IBC CZ	27 497	23 068	4 429	4 705
80% Podíl na společnosti Scholastic Consultancy	60	0	60	43
100% Podíl na společnosti Dům Gama	100	23	77	75
50% Podíl na společnosti EMPATHY & Co	100	0	100	88
100% Podíl na společnosti GREENFIVE	100	100	0	0
80% Podíl na společnosti NEUTECH	67	67	0	0
100% Podíl na společnosti KM – servis Praha	200	200	0	0
50% Podíl na společnosti Fadet	500	0	0	67 059
Podíly celkem	**192 534**	**76 547**	**115 987**	**208 476**

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

Pozn. V rámci podílu byl dále evidován obchodní podíl ve společnosti Externity s.r.o. ve výši 300 tis. Kč a opravná položka 2 464 tis. Kč, dle výpisu z obchodního rejstříku byl podíl v této společnosti zcizen 3. května 2024.

Poskytnuté zápůjčky

Dlouhodobý finanční majetek společnosti RP INVEST je představován také zápůjčkami ovládaným osobám v hodnotě brutto 3 483 tis. Kč netto. Dle obratové předvahy se jedná o zápůjčky poskytnuté společnostem Tierto, RP CLINIC, RP DENT, PBT Digital s.r.o., HELENICA, GREENFIVE, NEUTECH a KM – servis Praha. Výši pohledávek shrnuje následující tabulka.

Tabulka č. 9: Zápůjčky – ovládaná nebo ovládající osoba

Název	Účetní hodnota brutto [tis. CZK]	Korekce [tis. CZK]	Účetní hodnota netto [tis. CZK]
Zápůjčky Tierto	1 500	0	1 500
Zápůjčky RP CLINIC	100	0	100
Zápůjčky RP DENT	850	0	850
Zápůjčky PBT Digital s.r.o.	9 650	9 650	0
Zápůjčky HELENICA	53	0	53
Zápůjčky GREENFIVE	878	0	878
Zápůjčky NEUTECH	100	0	100
Zápůjčky KM – servis Praha	2	0	2
Zápůjčky ovládaná/ovládající osoba celkem	**13 133**	**9 650**	**3 483**

Zdroj: obratová předvaha RP INVEST, vlastní zpracování

V případě zápůjčky za PBT Digital se již nejedná o ovládanou osobu. Náhledem do obchodního rejstříku Znalec zjistil, že od 9. 1. 2024 již v této společnost RP Invest nemá podíl. Dle informací poskytnutých zástupci Dlužníka se jedná o bezúročnou půjčku, smlouva nebyla Znalci poskytnuta. Znalec pouze obdržel informaci, že splátky jsou domluveny individuálně dle zisku společnosti PBT Digital. Z veřejných zdrojů Znalec (sbírka listin obchodního rejstříku, kde bylo možné dohledat pouze zkrácenou rozvahu) zjistil, že společnost PBT digital v posledních dvou letech vykazovala ztrátu. Vzhledem ke skutečnosti, že neměl jiné informace, které by naznačovali dobytnost pohledávky stanovil nulovou hodnotu.

V případě pohledávek za ostatními společnostmi Znalec vycházel z provedeného ocenění jednotlivých společností, přičemž zároveň ověřil, že dané společnosti evidovaly závazek ve stejné výši. V případě společnosti GREENFIVE a NEUTECH tak byl pro ocenění pohledávky použit koeficient, který byl dopočten v rámci ocenění těchto společností (0,49 resp. 0,02). Ostatní pohledávky byly oceněny v nominální hodnotě, neboť dle provedeného cenění lze předpokládat plnou úhradu.

V případě ostatních pohledávek ve skupině Znalec křížově ověřil existenci odpovídajícího závazku ve výkazech těchto společností.

Tabulka č. 10: Zápůjčky – ovládaná nebo ovládající osoba

Název	Účetní hodnota brutto [tis. CZK]	Korekce [tis. CZK]	Účetní hodnota netto [tis. CZK]	Ocenění [tis. CZK]
Zápůjčky Tierto	1 500	0	1 500	1 500
Zápůjčky RP CLINIC	100	0	100	100
Zápůjčky RP DENT	850	0	850	850
Zápůjčky PBT Digital s.r.o.	9 650	9 650	0	0
Zápůjčky HELENICA	53	0	53	53
Zápůjčky GREENFIVE	878	0	878	432
Zápůjčky NEUTECH	100	0	100	2
Zápůjčky KM – servis Praha	2	0	2	0
Zápůjčky ovládaná/ovládající osoba celkem	**13 133**	**9 650**	**3 483**	**2 937**

Zdroj: obratová předvaha RP INVEST, vlastní zpracování

Dlouhodobé poskytnuté zálohy

Dlouhodobé zálohy představují dle obratové předvahy kauce na ovladač Dana Vymětalová a kauce Truhlářská. Dle poskytnutých informací mělo jít o historické kauce za parkovací místa. Znalec s ohledem na tyto informace předpokládal protiplnění a stanovil hodnotu na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 11: Ocenění dlouhodobých poskytnutých záloh

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	12	0	12	12

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP INVEST; vlastní zpracování

Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů byly dle rozvahy k datu ocenění vykázány ve výši 2 701 tis. Kč brutto, 1 715 tis. Kč netto. Dle rozpadu obsaženého v obratové předvaze se jednalo o pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 426 tis. Kč brutto (dále též jen „pohledávky z obchodního styku“) a ostatní pohledávky ve výši 1 276 tis. Kč brutto.

V rámci pohledávek z obchodních vztahů byly evidovány pouze pohledávky ve skupině. Následující tabulka shrnuje jejich výši evidovanou ve výkazech RP Invest.

Tabulka č. 12: Pohledávky z obchodního styku

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]
A.K.F. Projekt	22
HELENICA	92
IBC CZ	9
KM-servis Praha	70
Malvazinky Hill	22
NEUTECH	70
RP CLINIC	22
RP DENT	44
Tierto	1 074
Celkem	**1 425**

Zdroj: výkazy společnosti RP Invest, vlastní úprava

Znalec ověřil výši souvisejících závazků evidovaných u jednotlivých dlužníků výše popsaných pohledávek. V případě společnosti IBC CZ byla evidován závazek pouze ve výši 6 tis. Kč. S ohledem na související ocenění společnosti IBC CZ Znalec vycházel z výše evidované ve výkazech společnosti IBC CZ. V případě pohledávky za Tierto byla evidován závazek pouze ve výši 977 tis. Kč. Pohledávky byly oceněny v návaznosti na provedené ocenění dotčených společností ve výši, v jaké byly oceněny související závazky, případně též na základě koeficientů dopočtených při ocenění těchto společností. Ocenění pohledávek shrnuje následující tabulka.

Tabulka č. 13: Pohledávky z obchodního styku

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Účetní hodnota (výkazy dlužníků)	Koeficient	Ocenění [tis. Kč]
A.K.F. Projekt	22	22	1,00	22
HELENICA	92	92	1,00	92
IBC CZ	9	6	1,00	6
KM-servis Praha	70	70	0,01	0
Malvazinky Hill	22	22	1,00	22
NEUTECH	70	70	0,02	1
RP CLINIC	22	22	1,00	22
RP DENT	44	44	1,00	44
Tierto	1 074	977	1,00	977
Celkem	**1 426**	**1 325**		**1 187**

Ostatní pohledávky zahrnovaly úroky ze zápůjček a ostatní pohledávky, tak jak shrnuje následující tabulka.

Tabulka č. 14: Ostatní pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. CZK]	Korekce [tis. CZK]	Účetní hodnota netto [tis. CZK]
Ostatní pohledávky	51	0	51
Úroky ze zápůjčky Tierto	1	0	1
Úroky RP Clinic	5	0	5
Úroky ze zápůjčky RP Dent	32	0	32
Úroky ze zápůjčky Helenica	57	0	57
Úroky ze zápůjčky Greenfive	86	0	86

Úroky ze zápůjčky RP Holding	4	0	4
Úroky ze zápůjčky PBT Digital	986	986	0
Ostatní pohledávky - přeplatky	54	0	54
Ostatní pohledávky celkem	**1 276**	**986**	**290**

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

Ostatní pohledávky zahrnují dle informací poskytnutých zástupci Dlužníka pohledávky za panem Truxou a panem Běleckým z titulu Prodeje obchodního podílu PBT Digital s.r.o. (oboje v hodnotě 25,5 tis. Kč, splatnost je evidována 31.12.2023). Na účtu ostatní pohledávky – přeplatky jsou evidovány nedodané doklady, které jsou však hrazeny na bance. S ohledem na právě uvedené a chybějící podrobnější informace Znalec stanovil nulovou hodnotu. V případě pohledávek ve skupině Znalec stanovil hodnotu s odkazem na provedené ocenění jednotlivých společností. Ocenění pohledávek dle pospaného postupu shrnuje následující tabulka.

Tabulka č. 15: Ostatní pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. CZK]	Koeficient	Ocenění [tis. CZK]
Ostatní pohledávky	51	0,00	0
Úroky ze zápůjčky Tierto	1	1,00	1
Úroky RP Clinic	5	1,00	5
Úroky ze zápůjčky RP Dent	32	1,00	32
Úroky ze zápůjčky Helenica	57	1,00	57
Úroky ze zápůjčky Greenfive	86	0,49	42
Úroky ze zápůjčky RP Holding	4	0,57	2
Úroky ze zápůjčky PBT Digital	986	0,00	0
Ostatní pohledávky - přeplatky	54	0,00	0
Ostatní pohledávky celkem	**1 276**		**140**

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

Krátkodobé pohledávky za společníky

Krátkodobé pohledávky za společníky jsou zastoupeny ostatními pohledávkami za společníky obchodní korporace. Vzhledem ke skutečnosti, že jediným společníkem, resp. akcionářem je PhDr. Roman Petr, Znalec předpokládal, že se jedná o pohledávku za PhDr. Romanem Petrem. S ohledem na marginální hodnotu Znalec nepředpokládal její vymáhání a stanovil tak nulovou hodnotu.

Tabulka č. 16: Pohledávky za společníky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Pohledávky za společníky	1	0	1	0

Zdroj: obratová předvaha RP Invest, vlastní výpočty

Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky za státem byly k datu ocenění evidovány v účetní brutto i netto hodnotě 51 tis. Kč. Dle obratové předvahy se jednalo informací předložených představiteli Společnosti se jednalo pohledávky z ostatních přímých daní a dani z přidané hodnoty. S ohledem na kredibilitu státu jakožto věřitele předmětných pohledávek lze očekávat jejich inkaso v obdobích následujících po datu ocenění. Daňové pohledávky za státem budou oceněny na úrovni jejich účetní brutto hodnoty.

Tabulka č. 17: Stát – daňové pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Stát – daňové pohledávky	51	0	51	51

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé zálohy představují poskytnuté zálohy na služby spojené s podnájmem aktuálního období ve výši a dále uhrazená záloha na doménu, ke které není zatím vyúčtovací faktura, avšak bude později. S ohledem na právě uvedené Znalec nepředpokládal protiplnění, resp. předpokládal, že zálohy již byl spotřebovány a pouze nedošlo k jejich zúčtování.

Tabulka č. 18: Ocenění krátkodobých poskytnutých záloh

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobé poskytnuté zálohy	144	0	144	0

Zdroj: účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní byly k datu ocenění evidovány ve výši 260 tis. Kč a jsou tvořeny úroky ze zápůjček za období 1—6/2024. Následující tabulka shrnuje jejich strukturu.

Tabulka č. 19: Dohadné účty aktivní

Název	Účetní hodnota brutto [tis. CZK]
Úroky ze zápůjčky Tierto (1-6/2024)	64
Úroky ze zápůjčky RP Clinic (1-6/2024)	2
Úroky ze zápůjčky RP Dent (1-6/2024)	4
Úroky ze zápůjčky Helenica (1-6/2024)	2
Úroky ze zápůjčky Greenfive (1-6/2024)	20
Úroky ze zápůjčky PBT Digital (1-6/2024)	168
Ostatní pohledávky celkem	**260**

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

Znalec stanovil hodnotu obdobným postupem jako u pohledávek výše, ke kterým se úroky vztahují. Ocenění tak bylo provedeno v návaznosti na ocenění jednotlivých společností, v případě PBT Digital pak Znalec stanovil nulovou hodnotu.

Tabulka č. 20: Dohadné účty aktivní

Název	Účetní hodnota brutto [tis. CZK]	Ocenění [tis. CZK]
Úroky ze zápůjčky Tierto (1-6/2024)	64	64
Úroky ze zápůjčky RP Clinic (1-6/2024)	2	2
Úroky ze zápůjčky RP Dent (1-6/2024)	4	4
Úroky ze zápůjčky Helenica (1-6/2024)	2	2
Úroky ze zápůjčky Greenfive (1-6/2024)	20	10
Úroky ze zápůjčky PBT Digital (1-6/2024)	168	0
Ostatní pohledávky celkem	**260**	**82**

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

Následující tabulka shrnuje ocenění dohadných účtů pasivních.

Tabulka č. 21: Dohadné účty aktivní

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Dohadné účty aktivní	260	0	260	82

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

Jiné pohledávky

Jiné pohledávky jsou dle dodaných podkladů zastoupeny zápůjčkou společnosti RP HOLDING. Odpovídající závazek Znalec dohledal ve výkazech společnosti RP Holding.

S ohledem na související ocenění společnosti RP Holding Znalec předpokládal poměrné plnění dle dopočteného koeficientu 0,57. Vzhledem ke skutečnosti, že v účetnictví společnosti RP Invest nebyly evidovány související úroky, Znalec ocenil tuto pohledávku ve výši, která odpovídá ocenění souvisejícího závazku včetně úroků oceněného v rámci ocenění společnosti RP Holding.

Tabulka č. 22: Jiné pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Jiné pohledávky	3	0	3	4

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky představují nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 23: Peněžní prostředky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Peněžní prostředky	283	0	283	283

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

Náklady příštích období

Časové rozlišení je zastoupeno časově rozlišenými náklady v podobě zúčtování pořízení movitých věcí a náklady na prodej 50% obchodního podílu společnosti Fadet. Jedná se tedy o náklady již vynaložené na delší časové období. Vzhledem k povaze těchto položek nelze předpokládat, že se jedná o samostatně zpeněžitelné hodnoty. S ohledem na právě uvedené je hodnota veškerých nákladů příštích období k datu ocenění stanovena v nulové výši.

Tabulka č. 24: Náklady příštích období

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Náklady příštích období	647	0	647	0

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

SHRNUTÍ OCENĚNÍ AKTIV

Tabulka č. 25: Aktiva

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]

AKTIVA CELKEM	**212 928**	**91 440**	**121 488**	**214 877**
Dlouhodobý majetek	**208 826**	**90 454**	**118 372**	**208 119**
Dlouhodobý nehmotný majetek	**761**	**761**	**0**	**0**
Software	761	761	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	**2 399**	**1 033**	**1 366**	**1 706**
Hmotné movité věci a jejich soubory	1 176	1 033	143	628
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 223	0	1 223	1 078
Dlouhodobý finanční majetek	**205 666**	**88 660**	**117 006**	**211 413**
Podíly v ovládaných a řízených osobách	202 183	88 660	113 523	208 476
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	3 483	0	3 483	2 937
Oběžná aktiva	**3 455**	**986**	**2 469**	
Dlouhodobé pohledávky	**12**	**0**	**12**	
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	12	0	12	12
Krátkodobé pohledávky	**3 160**	**986**	**2 174**	**1 463**
Pohledávky z obchodních vztahů	2 701	986	1 715	1 326
Pohledávky za společníky	1	0	1	0
Stát – daňové pohledávky	51	0	51	51
Krátkodobé poskytnuté zálohy	144	0	144	0
Dohadné účty aktivní	260	0	260	82
Jiné pohledávky	3	0	3	4
Peněžní prostředky	**283**	**0**	**283**	**283**
Peněžní prostředky v pokladně	4	0	4	4
Peněžní prostředky na účtech	279	0	279	279
Časové rozlišení	**647**	**0**	**647**	**0**
Náklady příštích období	647	0	647	0

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP INVEST; vlastní zpracování

Pohledávky neevidované v rozvaze

V souvislosti s převodem obchodního podílu panu Červinkovi by mělo v roce 2028 dojít k úhradě kupní ceny, která bude dopočtena na základě vzorce obsaženého ve smlouvě o převodu obchodního podílu.

V rámci následujícího textu bude uveden odhad kupní ceny podílu na základě podmínek uvedených ve Smlouvě o podmínkách převodu podílu ohledně prodeje a koupě 50% podílu ve společnosti Fadet s.r.o. se sídlem Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 241 88 883, uzavřené mezi RP INVEST, a.s. se sídlem Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 35 52,2 a Ing. Janem Červinkou, dat. nar. 9. prosince 1968, Želivská 1947/7, 251 01 Říčany (dále také „Smlouva“).

Kupní cena (KC) 50% podílu na společnosti Fadet s.r.o. se na základě kapitoly 3.1 Smlouvy vypočte následovně:

$$KC = \left(\frac{VH2024 + VH2025 + VH2026 + VH2027}{4} x\,5 + (THDA - NDA) \right) x\,0{,}5$$

kde

VH *znamená výsledek hospodaření, jemuž odpovídá čistý zisk Společnosti po zdanění, stanovený na základě řádné účetní závěrky ověřené auditorem za kalendářní období uvedené číslicí následující za označením VH, přičemž auditorem bude osoba, na které se Smluvní strany domluví s tím, že nedomluví-li se, určí auditora*

Společnost z následujících osob: Deloitte Audit s.r.o., IČO 49620592, se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha, PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o., IČO 61063029, se sídlem Hvězdova 1734/20 Nusle, 140 00 Praha 4, KPMG Česká republika Audit, s.r.o., IČO 49619187, se sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8, a Ernst & Young Audit, s.r.o., IČO 26704153, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1;

***THDA** znamená tržní hodnotu všech zapojených diesel agregátů ve vlastnictví Společnosti k datu 31.12.2027, stanovenou znaleckým posudkem vypracovaným Znalcem; a*

***NDA** znamená hodnotu odpovídající neodepsané části hodnoty všech diesel agregátů ve vlastnictví Společnosti k 31. 12. 2027; přičemž pro účely stanovení této hodnoty se použije daňová odpisová skupina 2 (doba odpisů 5 let rovnoměrným odpisem).*

Na základě výše uvedeného postupu ze Smlouvy bylo níže přistoupeno k odhadu kupní ceny 50% podílu ve Společnosti. Jelikož kupní cena 50% podílu ve Společnosti bude stanovena až v budoucnu (v roce 2028) na skutečných výsledcích společnosti Fadet s.r.o., níže uvedený odhad kupní ceny vychází z upraveného finančního plánu využitého pro ocenění společnosti.

Tabulka č. 26: Výsledky hospodaření Fadet

Název [tis. Kč]	2024	2025	2026	2027	Průměr
VH po zdanění	7 276	19 030	26 995	31 193	21 124

Zdroj: vlastní zpracování

Dále je nutné stanovit THDA a NDA.

THDA bude stanovena na základě cenového modelu.

Ocenění položek je provedeno pomocí přepočtu z pořizovací ceny na cenu časovou, kdy se předpokládá exponenciální opotřebení dané funkcí $\mathbf{y = a - a*e^{-[b(t-c)]}}$ a dále úpravou o koeficient prodejnosti na výslednou hodnotu předmětného majetku. V rámci dopočtení opotřebení byla hodnota P_0 stanovena ve výši 0,00, hodnota P_2 stanovena ve výši 0,80, jelikož se předpokládá nízké opotřebení v průběhu let, hodnota P_3 stanovena ve výši 0,99 a životnost byla stanovena na základě odborného úsudku Znalecké kanceláře. Níže uvedená tabulka zachycuje výpočet jednotlivých položek samostatných movitých věcí a jejich souborů. Koeficient prodejnosti je předpokládán ve výši 0,90.

Z dodaných podkladů vyplynulo, že 4 agregáty už byly před datem ocenění zapojeny, u nich bylo datum pořízení převzato z karet majetku. U ostatních agregátů se předpokládá zapojení až k datu ocenění a dále, čemuž bylo uzpůsobeno i datum pořízení, jelikož by mělo být v tomto případě stěžejní, kdy je agregát uveden do provozu.

Dále je nutné vypočítat NDA, tj. neodepsanou část 40 agregátů k 31.12.2027. Z výše uvedeného vyplynulo, že agregáty by měly být zařazeny do druhé odpisové skupiny s rovnoměrným odpisem. Z dodaných podkladů dále vyplynulo, že k 30.6.2024 ještě nebyly žádné agregáty odepisovány. Vzhledem ke skutečnosti, že v roce 2024 je plánováno uvedení 10 agregátů do provozu, předpokládáme, že v tomto roce u těchto agregátů rovněž započne odepisování. V roce 2025 by mělo být uvedeno do provozu dalších 20 agregátů a v roce 2026 dalších 10 agregátů a takto je rovněž plánován počátek odepisování. U všech agregátů předpokládáme pořizovací cenu na úrovni 6 mil. Kč.

Výsledná THDA i NDA jsou na základě výše uvedených předpokladů stanoveny v tabulce níže.

Tabulka č. 27: THDA a NDA

Datum pořízení	Pořizovací cena [Kč]	Životnost [roky]	Datum ocenění	t	TH	ČC [Kč]	Kp	THDA [Kč]	NDA [KČ]
31.12.2022	6 000	10	31.12.2027	5,00	0,44	2 662	0,90	2 396	1 335
31.12.2022	6 000	10	31.12.2027	5,00	0,44	2 662	0,90	2 396	1 335

31.12.2022	6 000	10	31.12.2027	5,00	0,44	2 662	0,90	2 396	1 335
31.12.2022	6 000	10	31.12.2027	5,00	0,44	2 662	0,90	2 396	1 335
30.06.2024	6 000	10	31.12.2027	3,50	0,57	3 393	0,90	3 054	1 335
30.06.2024	6 000	10	31.12.2027	3,50	0,57	3 393	0,90	3 054	1 335
30.06.2024	6 000	10	31.12.2027	3,50	0,57	3 393	0,90	3 054	1 335
30.06.2024	6 000	10	31.12.2027	3,50	0,57	3 393	0,90	3 054	1 335
30.06.2024	6 000	10	31.12.2027	3,50	0,57	3 393	0,90	3 054	1 335
30.06.2024	6 000	10	31.12.2027	3,50	0,57	3 393	0,90	3 054	1 335
30.06.2024	6 000	10	31.12.2027	3,50	0,57	3 393	0,90	3 054	2 670
30.06.2024	6 000	10	31.12.2027	3,50	0,57	3 393	0,90	3 054	2 670
30.06.2024	6 000	10	31.12.2027	3,50	0,57	3 393	0,90	3 054	2 670
30.06.2024	6 000	10	31.12.2027	3,50	0,57	3 393	0,90	3 054	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2025	6 000	10	31.12.2027	2,50	0,67	3 992	0,90	3 592	2 670
30.06.2026	6 000	10	31.12.2027	1,50	0,78	4 697	0,90	4 227	4 005
30.06.2026	6 000	10	31.12.2027	1,50	0,78	4 697	0,90	4 227	4 005
30.06.2026	6 000	10	31.12.2027	1,50	0,78	4 697	0,90	4 227	4 005
30.06.2026	6 000	10	31.12.2027	1,50	0,78	4 697	0,90	4 227	4 005
30.06.2026	6 000	10	31.12.2027	1,50	0,78	4 697	0,90	4 227	4 005
30.06.2026	6 000	10	31.12.2027	1,50	0,78	4 697	0,90	4 227	4 005
30.06.2026	6 000	10	31.12.2027	1,50	0,78	4 697	0,90	4 227	4 005
30.06.2026	6 000	10	31.12.2027	1,50	0,78	4 697	0,90	4 227	4 005
30.06.2026	6 000	10	31.12.2027	1,50	0,78	4 697	0,90	4 227	4 005

Výsledná THDA (tržní hodnota) 40 agregátů by na základě výše uvedených předpokladů měla činit **139 877 tis. Kč.**

Výsledná (NDA) zůstatková cena pak na základě výše uvedených předpokladů činí **106 800 tis. Kč.**

Výsledná kupní cena je vypočtena v tabulce níže.

Název	Hodnota [tis. Kč]
Průměr VH po zdanění x 5	**105 618**
THDA	139 877
NDA	106 800
Rozdíl THD-NDA	**33 077**
Kupní cena (50 %)	**69 347**

S ohledem na skutečnost, že záloha ve výši 28 mil. Kč již byla uhrazena, činí doplatek kupní ceny **41 347 tis. Kč**. O tuto hodnotu tak Znalec navýšil hodnotu aktiv oceněných výše.

Celková hodnota aktiv při zohlednění kupní ceny podílu tak činí **256 224 tis. Kč**

ZÁVAZKY

Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce. Závazky zahrnovaly závazky za Scholastic Consultancy ve výši 56 tis. Kč, za Dům Gama ve výši 50 tis. Kč, za A.K.F. Projekt ve výši 15 600 tis. Kč jistiny a 1 213 tis. úroků. S úhradou všech uvedených závazků je počítáno při ocenění dotčených společností. Výnosy příštích období zahrnovaly zálohu na prodej 50% podílu ve společnosti Fadet ve výši 28 000 tis. Kč. Znalec tuto položku nepovažuje za závazek, a pro účely ocenění společnosti RP Invest tak stanovil nulovou hodnotu, neboť zálohovou platbu ve výši 28 mil. Kč odečítal v rámci stanovení doplatku kupní ceny. V rámci ocenění společnosti A.K.F. Projekt Znalec dále zjistit, že společnost A.K.F. Projekt eviduje pohledávku za RP Invest, která není evidována v závazcích RP Invest. Z informací poskytnutých zástupci Dlužníka vyplývá, že se jedná o převod hospodářského výsledku 2022 na nerozdělený zisk, tedy převod vyplacené zálohy na podíl na zisku na pohledávku. Znalec však předpokládal úhradu pohledávky, v rámci ocenění společnosti A.K.F. Projekt ji tedy ocenil v nominální hodnotě a zde odpovídající závazek připočetl k celkovým závazkům.

Tabulka č. 28: Závazky

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**77 473**	**52 202**
Cizí zdroje	**49 473**	**49 473**
Dlouhodobé závazky	29 393	29 393
Krátkodobé závazky	20 080	20 080
Časové rozlišení	**28 000**	**0**
Výnosy příštích období	28 000	0
Závazek neevidovaný v rozvaze – A.K.F. Projekt	**-**	**2 729**

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI RP INVEST

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti RP INVEST majetkovou metodou na principu tržních hodnot vyjádřené jako rozdíl mezi tržní hodnotou aktiv a tržní hodnotou závazků (viz tabulka níže).

Tabulka č. 29: Hodnota společnosti RP INVEST

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	251 224
Závazky	52 202
Hodnota společnosti RP INVEST	**204 022**

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP INVEST; vlastní zpracování

HODNOTA 100% PODÍLU NA SPOLEČNOSTI RP INVEST

Dlužník je vlastníkem 100% podílu na společnosti RP INVEST, hodnota tohoto podílu činí **204 022 tis. Kč**.

Příloha č. 2

OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI FADET

K ocenění bude přistoupeno pomocí výnosové metody, jelikož byl v rámci finanční analýzy doložen předpoklad going concern zakládající projekci budoucích očekávaných peněžních toků. Konkrétně bude ocenění provedeno pomocí metody DCF (*discounted cash flow*) ve variantě entity, jelikož je k financování podnikatelských aktivit využíván cizí úročený kapitál. Pro stanovení hodnoty je použita dvoufázová metoda, pro kterou je uplatňován následující vzorec:

$$H_b = \sum_{t=1}^{T} \frac{FCFF_t}{\prod_{i=1}^{t}(1+WACC_i)} + \frac{FCFF_{T+1}}{WACC_{T+1} - g} \times \frac{1}{\prod_{i=1}^{t}(1+WACC_i)}$$

H_b	hodnota závodu brutto
$FCFF_t$	volný peněžní tok do závodu v roce t
$WACC_i$	průměrné vážené náklady kapitálu v roce i
T	počet let první fáze
g	stabilní tempo růstu ve 2. fázi

Při využití metody DCF entity bude probíhat ve dvou krocích. Nejprve bude vycházeno z upravených peněžních toků, které jsou k dispozici jak pro vlastníky, tak pro věřitele, a jejich diskontováním bude získána hodnota společnosti jako celku. Tato hodnota se označuje jako hodnota brutto. Od hodnoty brutto pak v druhém kroku bude odečtena hodnota cizího úročeného kapitálu k datu ocenění, čímž bude dosažena tzv. hodnota netto společnosti. V případě, že pro účely tohoto posudku budou definována neprovozní aktiva, budou tato aktiva v tržní hodnotě následně připočtena ke zjištěné hodnotě netto.

Pro získání peněžních toků, které jsou k dispozici jak pro vlastníky společnosti, tak pro věřitele (dále FCFF), je třeba stanovit upravený výsledek hospodaření (dále KPVH). Při stanovení KPVH se vychází z provozního výsledku hospodaření, který je následně upraven o položky jednorázové, u kterých se nepředpokládá v budoucnu pravidelnost ve vynakládání, a dále bude provozní výsledek upraven o položky, jež jsou spojené s aktivy, které nejsou nutné k provozování hlavní činnosti. Takto upravený provozní výsledek hospodaření bude dále upraven a budou získány peněžní toky v podobě FCFF.

Za účelem ocenění společnosti metodou DCF entity je dále třeba stanovit diskontní míru, která pro tento typ ocenění odpovídá průměrným váženým nákladům kapitálu (WACC).

Plánování pro výsledné ocenění bude v rámci tohoto posudku probíhat ve dvou fázích. První fáze zahrnuje období, v němž bude vypracována projekce volných peněžních toků pro jednotlivá léta (1. 7. 2024 – 31. 12. 2029). Druhá fáze pak obsahuje období od konce první fáze do nekonečna. Hodnota společnosti za období druhé fáze je označována jako pokračující hodnota. Pokračující hodnotou se tedy rozumí současná hodnota očekávaných peněžních toků od konce první fáze až do nekonečna, přičemž je současná hodnota propočtena k datu ukončení první fáze.

NEPROVOZNÍ MAJETEK

V rámci výnosového ocenění je třeba vyčlenit zvlášť tzv. neprovozní majetek, u něhož se má za to, že nesouvisí s hlavní podnikatelskou činností a jenž je oceňován samostatně. Dle databáze Magnusweb by měl krátkodobý finanční majetek odpovídat cca 0,70 krátkodobých závazků, a to na základě průměrných mediánových hodnot za roky 2021 až 2023 v odvětví CZ-NACE 35 u malých firem. V daném případě bude za neprovozní považována ta část krátkodobého finančního majetku, která přesahuje zmíněných 70 % krátkodobých závazků. Pro účely ocenění je toto rozdělení na provozně nutnou a nenutnou část dokumentováno v tabulce níže.

Další část neprovozního majetku je zastoupena poskytnutou zápůjčkou do společnosti Helenica, jejíž hodnota bude, s ohledem na očekávané splacení a konzistenci ve výpočtech, neboť závazek ve společnosti Helenica je kalkulován na úrovni nominální hodnoty, stanovena rovněž na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 1: Neprovozní majetek

Název	Hodnota [tis. Kč]
Krátkodobý finanční majetek celkem	4 371
Krátkodobé závazky	13 422
Krátkodobý finanční majetek provozně nutný	**4 371**
Krátkodobý finanční majetek neprovozní	**0**
Poskytnutá zápůjčka (Helenica)	1 300
Krátkodobý finanční majetek neprovozní	**1 300**

Zdroj: účetní výkazy společnosti, Magnusweb, vlastní úprava

FINANČNÍ PLÁN

Výchozím bodem pro sestavení finančního plánu pro období první fáze bude naplánování tržeb. První fáze je vymezena obdobím, na které bude sestaven finanční plán, tedy od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2028. Predikce tržeb vychází zejména z dodaného finančního plánu.

V rámci finančního plánu se předpokládá, že činnost bude rozdělena na dvě části, a to na činnost „Pohotovost" a „SVR" (služby výkonové rovnováhy), přičemž činnost Pohotovost již společnost provozuje delší dobu a veškeré tržby a náklady do roku 2022 se pojily výhradně s touto činností.

Tržby ze střediska Pohotovost se dle dodaného plánu uvažují v dalších letech na úrovni roku 2023 a předpokládají se růstové tendence na úrovni predikované míry inflace ČNB.

Tržby ze střediska SVR jsou pak dle dodaného finančního plánu predikovány na základě počtu plánovaných instalací dieselagregátů a k tomu plynoucích plateb od agregátorů. V rámci finančního plánu se předpokládá instalace 40 dieselagregátů do roku 2026 a instalace mařičů není v této variantě plánována. Z dodaných informací vyplynulo, že instalace 40 agregátů je k datu zpracování posudku v pokročilé fázi jednání či přímo zasmluvněna a jedná se tedy o realistické očekávání. S dalším růstem počtu agregátů není kalkulováno, jelikož nejsou v pokročilé fázi jednání. Z dodaného finančního plánu vyplynulo, že agregáty budou rozděleny do třech skupin a dvou režimů instalací. Konkrétně se dle dodaných podklad předpokládají tržby z režimů mFRR a aFRR, kdy se v režimu mFRR predikuje měsíční tržba na úrovni 300 tis. Kč/měsíc a v režimu aFRR pak 400 tis. Kč/měsíc a v každé skupině se pak kalkuluje s různým rozdělením tržeb s partnery (100, 50 a 35 %). Výše uváděné plánované tržby za poskytování služeb SVR vychází dle dodaných podkladů jak již z historicky dosahovaných tržeb, u již instalovaných dieselagregátů, tak z ročních aukcí ČEPS, a.s. na rok 2025, které proběhly v polovině roku 2024, přičemž v této aukci byla dosažena pevná cena za 24 EUR za MWh za rezervaci. S ohledem na skutečnost, že budoucí cena elektřiny téměř nelze predikovat, lze plánovanou konstantní úroveň tržeb považovat za realistickou.

Pro období 7/2024 byla výše tržeb přepočtena alikvotně dle počtu měsíců na základě skutečně dosahovaných tržeb v období 1-6/2024.

Výše predikovaných tržeb je pak uvedena v tabulce níže.

Tabulka č. 2: Plán tržeb

Tržby	8-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
1. sk. DA						
Počet mFRR	5	5	5	5	5	5
Počet aFRR	5	5	5	5	5	5
Tržby	17 500	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000
2. sk. DA (50% profit share)						
Počet mFRR	-	10	15	15	15	15
Počet aFRR	-	5	10	10	10	10

Tržby (35% profit share)	-	30 000	51 000	51 000	51 000	51 000
3. sk. DA						
Počet mFRR	-	3	3	3	3	3
Počet aFRR	-	2	2	2	2	2
Tržby	-	7 140	7 140	7 140	7 140	7 140
Tržby SVR celkem	**17 500**	**79 140**	**100 140**	**100 140**	**100 140**	**100 140**
Tržby Pohotovost	**27 816**	**44 308**	**45 194**	**46 098**	**47 020**	**47 961**
Tržby celkem	**45 316**	**123 448**	**145 334**	**146 238**	**147 160**	**148 101**

Zdroj: Revidovaný business plán, vlastní úprava

KPVH pro jednotlivé roky je stanoven na základě predikovaných tržeb a provozních nákladů, jak je ilustrováno v tabulce níže. Způsob stanovení nákladových a výnosových položek v této tabulce je rozveden v dalším textu.

Tabulka č. 3: Finanční plán

Finanční plán [tis. Kč]	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tržby za prodej zboží	24 364	28 574	29 146	29 729	30 323	30 930
Náklady vynaložené na prodej zboží	16 735	19 980	20 380	20 787	21 203	21 627
Obchodní marže	**7 629**	**8 594**	**8 766**	**8 942**	**9 120**	**9 303**
Výkony	24 449	94 874	116 188	116 509	116 837	117 171
Výkonová spotřeba	11 578	36 160	38 965	39 567	39 926	40 292
Přidaná hodnota	**20 500**	**67 308**	**85 989**	**85 884**	**86 031**	**86 182**
Osobní náklady	764	2 076	2 117	2 160	2 203	2 247
Odpisy dlouh. hmot. a nehmot. majetku	4 828	25 976	35 976	35 976	35 976	35 727
Změna stavu rezerv a opravných položek	-2 567	4 803	4 803	4 803	4 803	0
Ostatní provozní náklady	70	841	1 093	1 095	1 097	1 099
Ostatní finanční výnosy	683	696	710	725	739	754
Osobní náklady	1 963	2 050	2 090	2 132	2 175	2 218
Provozní výsledek hospodaření	**16 125**	**32 258**	**40 620**	**40 443**	**40 516**	**45 645**

Zdroj: vlastní zpracování

V případě střediska Pohotovost je dle dodaných podkladů kalkulováno na obdobné úrovni ziskovosti, a to jak v případě nákladů na prodané zboží, tak výkonové spotřeby, která byla dosažena v roce 2023 a části roku 2024.

V rámci činnosti SVR pak hlavní nákladovou položku tvoří výkonová spotřeba, která je zastoupena přímými náklady v podobě nájemného za umístění řízení (pouze u 1. skupiny agregátů) a nákladů na revize a vzdálenou správu. V závislosti na skupině agregátů se náklady na revize a vzdálenou správu pak mírně liší. Dále je pak kalkulováno s nepřímými náklady v podobě administrativní práce či poradenství ve výši 2 mil. Kč ročně a s náklady na externí konzultanty ve výši 4 mil. Kč ročně. V rámci nákladů se pak nepředpokládá s indexací na úrovni inflace, jelikož se s rozvojem činnosti předpokládá naopak nižší zapojování konzultantů či s množstevními slevami.

Osobní náklady pak představují primárně náklady na jednatele a administrativního pracovníka, u kterých se předpokládá roční indexace na úrovni inflace.

Ostatní provozní náklady pak jsou zastoupeny primárně pojištěním.

V případě střediska SVR se v rámci investic do dlouhodobého majetku se pak předpokládá pořizovací cena na úrovni 6 mil. Kč/agregát (4 mil. Kč samotná technologie + 2 mil. Kč náklady na zapojení, projektovou dokumentaci a další nutné výdaje), přičemž celkové investice odpovídají pořizovacím cenám zařízení

a celkovému počtu zapojených dieselagregátů. V případě odpisů se pak dle dodaných podkladů předpokládá lineární odepisování po dobu 6 let.

U střediska Pohotovost se pak dle dodaného finančního plánu nepředpokládá nutnost rozšiřovacích investic a jsou uvažovány pouze obnovovací investice na úrovni odpisů, přičemž výše odpisů byla navázána na úroveň z roku 2023.

Tabulka č. 4: Odpisy

Název [tis. Kč]	30.6.2024	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
DNM a DHM (brutto)	54 279	54 694	159 398	220 102	220 806	221 510	222 214
DNM a DHM (netto)	47 708	43 295	122 023	146 751	111 479	76 207	41 184
Odpisy	1 514	4 828	25 976	35 976	35 976	35 976	35 727

Zdroj: vlastní zpracování

PLÁN AKTIV

Pro získání úrovně FCFF a následně pro stanovení výsledného ocenění je v dalším kroku zapotřebí stanovit plán vývoje aktiv v rozvaze. Za tímto účelem je třeba rozdělit aktiva na ta, co ovlivňují hlavní činnost a na ta, co nejsou potřebná pro provozování hlavní činnosti. Rozdělení aktiv bylo provedeno v předcházejících kapitolách tohoto znaleckého posudku. U provozně nutných aktiv bude naplánován jejich předpokládaný vývoj v první fázi. Plánování aktiv bude rozděleno do dvou částí, kde se v první části plánuje upravený pracovní kapitál, resp. investice do tohoto upraveného pracovního kapitálu. Pojem upravený zde vystupuje z důvodu, že je tento upravený pracovní kapitál počítaný jen z provozně potřebných aktiv, a nikoliv ze všech aktiv v rozvaze oceňované společnosti. V druhé části je nutné plánování dlouhodobého majetku, investic do dlouhodobého majetku a plánování odpisů spojených s dlouhodobým majetkem.

Mezi položky upraveného pracovního kapitálu se řadí zásoby, krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek (peníze a účty v bankách), časové rozlišení aktivní, a od těchto položek odečteme krátkodobé závazky (neúročený cizí kapitál) a časové rozlišení pasivní. Všechny tyto položky kromě krátkodobého finančního majetku a zásob budou naplánovány pro první fázi na základě doby obratu jednotlivých položek na tržbách za minulá léta.

V rámci zásob jsou evidovány již nakoupené agregáty, u nichž se předpokládá instalace do konce roku 2026 a v rámci účetnictví se daná operace projeví přesunem do dlouhodobého majetku a peněžní tok vygenerovaný v rámci změny pracovního kapitálu je naopak kompenzován peněžním tokem v rámci investic do dlouhodobého majetku.

Doba obratu pohledávek je stanovena na úrovni 1/12 tržeb, tj. na úrovni 30 dní. Doba obratu krátkodobých závazků je pak stanovena na úrovni 1/12 ročních nákladů (výkonová spotřeba, náklady na prodané zboží a osobní náklady), tj. na úrovni 30 dní vzhledem k těmto nákladům. V rámci časového rozlišení jsou evidovány vynaložené náklady (soft costs) v souvislosti s instalací 10 zařízení, u kterých předpokládáme rozpouštění do konce roku 2028, přičemž ve stejné výši se předpokládá nákladová položka změna stavu rezerv v rámci finančního plánu a vliv na peněžní tok je tak nulový. Časové rozlišení pasivní je plánováno v nulové výši.

Na základě plánovaných dob obratu lze stanovit absolutní hodnoty pro první fázi ocenění, a to jako součin doby obratu a tržeb za vlastní výrobky a služby a tržeb za prodej zboží, přepočtených na 1 den v daném roce. V případě krátkodobého finančního majetku je jeho výše prognózována na úrovni obecně dosahovaných hodnot v odvětví, tj. 70 % krátkodobých závazků.

Tabulka č. 5: Pracovní kapitál

Název [tis. Kč]	30.6.2024	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
Zásoby	37 266	37 266	37 266	0	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	17 717	8 135	10 287	12 111	12 187	12 263	12 342
Krátkodobé závazky	13 422	4 661	4 851	5 122	5 210	5 278	5 347

Časové rozlišení aktivní	16 646	19 213	14 410	9 607	4 803	0	0
Časové rozlišení pasivní	0	0	0	0	0	0	0
Krátkodobý finanční majetek	4 371	3 263	3 396	3 585	3 647	3 694	3 743
Upravený pracovní kapitál	**62 578**	**63 216**	**60 508**	**20 181**	**15 427**	**10 680**	**10 738**
Změna upraveného pracovního kapitálu	**-2 516**	**638**	**-2 708**	**-40 327**	**-4 754**	**-4 747**	**58**

Zdroj: vlastní zpracování

Plán dlouhodobého majetku byl již nastíněn v předcházejícím textu. Tabulka níže je doplněna pouze o příslušné řádky, které se týkají předmětných predikovaných investic. Investice brutto jsou dány rozdílem stavu dlouhodobého majetku mezi jednotlivými lety, investice netto potom představují hodnotu investic brutto poníženou o odpisy v daném roce.

Tabulka č. 6: Dlouhodobý majetek

Název [tis. Kč]	30.6.2024	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
DNM a DHM (brutto)	54 279	54 694	159 398	220 102	220 806	221 510	222 214
DNM a DHM (netto)	47 708	43 295	122 023	146 751	111 479	76 207	41 184
Odpisy	1 514	4 828	25 976	35 976	35 976	35 976	35 727
Investice brutto	**1**	**415**	**104 704**	**60 704**	**704**	**704**	**704**
Investice netto	**-1 513**	**-4 413**	**78 728**	**24 728**	**-35 272**	**-35 272**	**-35 023**

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: V rámci hodnoty DHM brutto a netto není kalkulováno se zařazením hodnoty časového rozlišení aktivního, které tvoří soft costs k datu ocenění.

VÝPOČET FCFF

Po naplánování tržeb, tržního podílu, provozních výnosů a nákladů a složek aktiv můžeme dopočítat volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele neboli free cash flow (FCFF). Upravený provozní výsledek hospodaření (KPVH) zdaníme sazbou daně v jednotlivých letech. Poté započítáme vliv investic do dlouhodobého majetku a do upraveného pracovního kapitálu. Výsledkem je FCFF.

Tabulka č. 7: Výpočet FCFF

Název [tis. Kč]	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
KPVH před daní	**16 125**	**32 258**	**40 620**	**40 443**	**40 516**	**45 645**
Daň z příjmů	3 386	6 774	8 530	8 493	8 508	9 585
KPVH po dani	**12 739**	**25 484**	**32 090**	**31 950**	**32 007**	**36 060**
Investice netto do pracovního kapitálu	638	-2 708	-40 327	-4 754	-4 747	58
Investice netto do dlouhodobého majetku	-4 413	78 728	24 728	-35 272	-35 272	-35 023
FCFF	**16 514**	**-50 536**	**47 688**	**71 976**	**72 026**	**71 025**

Zdroj: vlastní zpracování

STANOVENÍ DISKONTNÍ MÍRY

V rámci metody DCF entity se předpokládá, že peněžní toky plynou vlastníkům i věřitelům. Proto je diskontní míra, s ohledem na dodržení zásady symetrie z hlediska investorů, stanovována na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu (WACC). Vzorec pro výpočet diskontní míry má následující podobu:

$$WACC = [n_{ck} \times (1-d) \times CK / K] + n_{vk(z)} \times VK / K$$

kde n_{ck} náklady cizího kapitálu v % (= očekávaná výnosnost do doby splatnosti u cizího kapitálu vloženého do společnosti),

	d	sazba daně z příjmu platná pro oceňovaný subjekt,
	CK	hodnota úročeného cizího kapitálu vloženého do společnosti,
	$n_{vk(z)}$	náklady vlastního kapitálu po vyladění v % (= očekávaná výnosnost vlastního kapitálu oceňované společnosti při dané úrovni zadlužení),
	VK	hodnota vlastního kapitálu,
	K	celková hodnota investovaného kapitálu

Náklady na vlastní kapitál nezadlužené

Pro účely ocenění budou nejprve stanoveny náklady vlastního kapitálu nezadlužené, které budou následně v poslední fázi výpočtů hodnoty společnosti přepočteny na úroveň konkrétního zadlužení společností, resp. kapitálové struktury v tržních hodnotách pomocí iterací.

Nezadlužené náklady vlastního kapitálu budou určeny na základě modelu CAPM (Capital Asset Pricing Model). Tento model CAPM vychází z výnosů bezrizikové investice, prémie za tržní riziko, koeficientu beta daného odvětví (vyjadřuje úroveň jednotlivé akcie v odvětví relativně k riziku celého kapitálového trhu), rizika malé společnosti a specifická rizika společnosti. Vzhledem k malé využitelnosti dat kapitálových trhů v zemích střední a východní Evropy je proveden propočet na základě dat platných pro trh USA a následně je provedena korekce o aktuální riziko země.

$$n_{vkn} = r_f + \beta_A \times RPT + RPZ + R_1 + R_2 + R_3$$

kde	n_{vk}	náklady vlastního kapitálu nezadlužené (%),
	r_f	bezriziková úroková míra (%),
	β_A	koeficient beta,
	RPT	riziková prémie kapitálového trhu (%),
	RPZ	riziková prémie příslušné země (%),
	R_1	přirážka pro malé společnosti (do 3 %),
	R_2	přirážka pro společnosti s nejasnou budoucností (do 3 %),
	R_3	přirážka za nižší likviditu oceňovaných vlastnických podílů (do 3 %).

Bezriziková úroková míra r_f je stanovena na úrovni průměrné výnosnosti 30letých státních dluhopisů USA (T-bonds) k datu ocenění ve výši 4,51 %.

Riziková prémie kapitálového trhu vyjadřuje výnosové ocenění rizikovosti tržního portfolia. Toto riziko vyjadřuje rozdíl mezi výnosem rizikem zatíženého tržního portfolia oproti bezrizikovým aktivům. Tato prémie se vypočítá jako rozdíl mezi výnosností akcií na kapitálovém trhu (S&P 500) a bezrizikovou sazbou. Její výše je odvozena ze stránek prof. Damodarana jakožto geometrický průměr za období 1928-2023 a činí 5,23 %.

Koeficient beta hodnotí riziko oceňovaného cenného papíru relativně k riziku kapitálového trhu jako celku. Koeficient beta je stanoven v návaznosti na informace pro obor Power ve výši 0,38. Jedná se o nezadluženou hodnotu koeficientu beta.

Pro převod výnosností kapitálového trhu na úroveň České republiky musí být výnosnost kapitálového trhu USA upravena o riziko země. Toto riziko je pro Českou republiku v databázi prof. Damodarana vyčísleno na úrovni 0,73 %.

Ve výpočtu je dále zohledněna přirážka pro malé společnosti, přičemž tato přirážka je stanovena ve výši 3 % s ohledem na skutečnost, že české společnosti obecně lze v globálním měřítku považovat za spíše malé.

Dále je v rámci nákladů vlastního kapitálu stanovena přirážka za nejasnou budoucnost, která zohledňuje skutečnost, že se jedná o nově vznikající činnost bez historického vývoje, prognóza budoucího vývoje vychází z krátké časové řady a budoucí prognóza cen elektřiny je značně nejistá. Tato přirážka je stanovena ve výši 3 %.

Dále je uvažováno přirážka za nízkou likviditu, která souvisí s veřejnou neobchodovatelností podílů oceňované společnosti. Uvedená přirážka je stanovena ve výši 3 %.

Propočet nezadlužených nákladů vlastního kapitálu je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 8: Náklady na vlastní kapitál

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra – rf [%]	4,51
Riziková prémie trhu – RPT [%]	5,23
Koeficient beta	0,38
Riziková prémie země [%]	0,73
Přirážka pro malé společnosti [%]	3,00
Přirážka za nejasnou budoucnost [%]	3,00
Přirážka za sníženou likviditu	3,00
Náklady vlastního kapitálu nezadlužené – nVKn [%]	**16,23**

Zdroj: stránky prof. Damodarana, vlastní zpracování

Jak již bylo zmíněno v úvodní části této kapitoly, náklady na vlastní kapitál je třeba přepočítat dle skutečného zadlužení, jelikož je k financování činnosti využíván cizí úročený kapitál. Přepočet nákladů na vlastní kapitál na úroveň konkrétního zadlužení bude provedeno pomocí iterací na základě kapitálové struktury v tržních hodnotách v posledním kroku ocenění.

S ohledem na předpokládanou proměnlivou výši cizího, daňových sazeb a nákladů cizího kapitálu bude použita modifikovaná reagenční funkce zohledňující vliv proměnlivé úrovně cizího kapitálu při současném růstu peněžních toků.

K přepočtu nákladů vlastního kapitálu na úroveň konkrétního zadlužení bude využita následující reagenční funkce:

$$n_{VK(z)t} = n_{VK(n)} + (n_{VK(n)} - n_{CKt}) * ((CK_{t-1} - DS_{t-1})/VK_{t-1}$$

$$DS_{t-1} = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{n_{CKt} * d_t * CK_{t-1}}{(1+n_{CK})^t}$$

kde
- $n_{VK(z)}$ náklady vlastního kapitálu při zadlužení dle tržních hodnot (%),
- $n_{VK(n)}$ náklady vlastního kapitálu nezadlužené (%),
- n_{CK} náklady cizího kapitálu (%),
- d sazba daně z příjmu (%),
- CK cizí kapitál,
- VK vlastní kapitál v tržních hodnotách
- DS daňový štít.

Náklady na cizí kapitál

Náklady na cizí kapitál jsou obecně stanoveny jako zdaněný vážený průměr z úrokových sazeb, které platí společnost z různých forem cizího kapitálu.

Jednotlivé bankovní úvěry včetně úrokových sazeb jsou a výsledné průměrné úrokové sazby z cizího kapitálu uvedeny v tabulce níže. Výše úrokové sazby byla stanovena na základě informací ze strany zadavatele posudku, kde průměrná sazba přijatých zápůjček mírně přesahuje 8 %, přičemž tato sazba se zdá s ohledem na rizikovost projektu dosažitelná a dlouhodobě udržitelná.

Jednotlivé bankovní úvěry včetně úrokových sazeb jsou a výsledné průměrné úrokové sazby z cizího kapitálu uvedeny v tabulce níže.

Tabulka č. 9: Náklady na cizí kapitál

Cizí úročený kapitál	Hodnota [Kč]	Vážené náklady [%]
CK 1	111 779 000	8,08

Zdroj: podklady od objednatele, vlastní výpočet

VÝSLEDNÉ OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI

Pro výpočet výsledné hodnoty je zapotřebí diskontovat volné peněžní toky na současnou hodnotu k datu ocenění. K diskontování budou, s ohledem na dodržení symetrie z hlediska investorů, využity průměrné vážené náklady kapitálu (WACC).

Jak již bylo zmíněno v kapitole věnující se výpočtu diskontní míry, stanovení průměrných vážených nákladů kapitálu a nákladů vlastního kapitálu bude provedeno na základě kapitálové struktury v tržních hodnotách, čehož bude dosaženo pomocí iterací. K diskontování hodnoty ročního daňového štítu je využita diskontní sazba ve výši nákladů cizího kapitálu.

Hodnota společnosti bude tedy stanovena pomocí tzv. rekurzivního postupu, kdy je stanovena hodnota společnosti ke každému roku, přičemž se postupuje od hodnoty druhé fáze směrem k datu ocenění. Právě tento postup umožňuje vyladění kapitálové struktury na základě tržních hodnot. V následující tabulce je znázorněn výpočet diskontní míry pro jednotlivé roky na základě kapitálové struktury společnosti v tržních hodnotách.

V budoucnu se předpokládá s postupným poklesem cizího úročeného kapitálu i úrokových sazeb v souvislosti s dodaným finančním plánem.

Tabulka č. 10: Diskontní míra v jednotlivých letech

Název	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	2. fáze
Nvk nezadlužené [%]	16,23	16,23	16,23	16,23	16,23	16,23	16,23
Nck před daní [%]	8,08	8,08	8,04	8,03	8,01	8,00	8,00
Sazba daně z příjmů [%]	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00
CK k počátku období [tis. Kč]	111 779	108 906	173 159	138 135	71 890	5 000	0
DS [tis. Kč]	1 896	1 847	2 922	2 328	1 210	84	0
SH DS k počátku období [tis. Kč]	**8 234**	**7 003**	**5 721**	**3 259**	**1 192**	**78**	**0**
CK/K [%]	45,70	44,25	51,82	40,95	22,65	1,69	0,00
VK/K [%]	54,30	55,75	48,18	59,05	77,35	98,31	100,00
CK/VK [%]	84,16	79,39	107,56	69,36	29,28	1,72	0,00
Nvk zadlužené [%]	22,58	22,28	24,75	21,78	18,59	16,37	16,23
WACC [%]	**15,18**	**15,24**	**15,21**	**15,46**	**15,82**	**16,20**	**16,23**

Zdroj: vlastní výpočet

Hodnota společnosti v druhé fázi je stanovena pomocí parametrického vzorce. Parametrický vzorec pracuje s dvěma základní faktory hodnoty, kterými jsou tempo růstu korigovaných provozních výsledků hospodaření a očekávaná rentabilita nových čistých investic.

V případě tempa růstu se předpokládá, že v druhé fázi bude docházet ke konstantnímu růstu dosahovaných korigovaných provozních výsledků hospodaření. Tento růst bude odvozen na základě prognózovaného inflačního cíle v České republice, který odpovídá 2 %.

Rentabilita investic je odvozována v návaznosti na rentabilitu investovaného kapitálu, přičemž aby společnost dlouhodobě neničila svoji hodnotu je nutné, aby rentabilita investic dosahovala alespoň stejných hodnot v porovnání s průměrnými váženými náklady kapitálu (WACC). Pro výpočet druhé fáze byla zvolena rentabilita investic ve výši diskontní míry.

Korigovaný provozní výsledek hospodaření pro druhou fázi byl v porovnání s posledním rokem první fáze navýšen o rozdíl ve výši odpisů, které jsou predikovány v rámci druhé fáze (do nekonečna) a výši odpisů v posledním roce první fáze. S ohledem na zvolenou metodiku a předpokládanou životnost agregátů ve výši 10 let se předpokládá, že výše odpisů bude v nekonečnu odpovídat 1/10 pořizovacích nákladů všech agregátů, kdy pořizovací cena 40 agregátů se po navýšení o kumulovanou inflaci za roky 2025-2029 předpokládá ve výši 264 979 tis. Kč a odpisy pak tj. 26 498 tis. Kč.

Tabulka č. 11: Výpočet KPVH pro druhou fázi

Název	Hodnota
KPVH v roce 2029 [tis. Kč]	45 645
Odpisy v roce 2029 [tis. Kč]	35 727
Odpisy pro 2. fázi [tis. Kč]	26 498
Upravený KPVH [tis. Kč]	54 874
Daň z příjmů [tis. Kč]	11 524
KPVH po dani [tis. Kč]	**43 351**
Tempo růstu ve 2. fázi [%]	2,00
KPVH T+1 [tis. Kč]	**44 218**

Zdroj: vlastní výpočet

Parametrický vzorec má následující tvar:

$$\text{Pokračující hodnota v čase T} = KPVH_{T+1} * [1-(g/r_i)] / (i_k - g)$$

kde $KPVH_{T+1}$ korigovaný provozní výsledek hospodaření pro druhou fázi
g tempo růstu (%),
r_i rentabilita investic,
i_k diskontní míra na úrovni WACC (%).

Výpočet pokračující hodnoty je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 12: Výpočet hodnoty druhé fáze

Název	31.12.2024
KPVH T+1 [tis. Kč]	44 218
Tempo růstu tržeb ve 2. fázi [%]	2,00
Rentabilita investic netto [%]	16,23
Náklady kapitálu [%]	16,23
Pokračující hodnota [tis. Kč]	**272 487**

Zdroj: vlastní výpočet

Jak již bylo zmíněno výše, hodnota společnosti bude stanovena pomocí tzv. rekurzivního postupu, kdy je stanovena hodnota společnosti ke každému roku, přičemž se postupuje od hodnoty druhé fáze směrem k datu ocenění. Hodnota odúročitele v tabulce níže se tedy vztahuje vždy pouze k danému období a slouží k výpočtu hodnoty brutto k počátku období, a to tak, že hodnotou ročního odúročitele v roce x je násoben součet FCFF v roce x a hodnota brutto v roce x+1, čímž je získána hodnota brutto k počátku období roku x.

Výpočet hodnoty společnosti na úrovni brutto je uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 13: Výpočet výsledné hodnoty společnosti

Název	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	2. fáze
FCFF [tis. Kč]	**16 514**	**-50 536**	**47 688**	**71 976**	**72 026**	**71 025**	-
Odúročitel (roční)	0,93	0,87	0,87	0,87	0,86	0,86	-

Diskontované FCFF	**15 381**	**-40 844**	**33 453**	**43 731**	**37 786**	**32 067**	**123 023**
Hodnota brutto [tis. Kč]	**244 597**	**246 092**	**334 144**	**337 288**	**317 449**	**295 629**	**272 487**

Zdroj: vlastní výpočet

Na základě propočtu hodnoty společnosti v první a druhé fázi, které byly provedeny výše, lze stanovit její hodnotu na úrovni brutto. Od ní je odečtena, výše v textu uvedená, hodnota cizího úročeného kapitálu, čímž je získána hodnota společnosti na hladině netto. Nakonec jsou k této hodnotě přičtena neprovozní aktiva, jejichž hodnota byla stanovená v předcházejících podkapitolách tohoto znaleckého posudku.

Výpočet výsledné tržní hodnoty vlastního kapitálu společnosti k datu ocenění je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 14: Výsledná hodnota společnosti

Název	Hodnota [tis. Kč]
Hodnota společnosti v 1. fázi	121 574
Hodnota společnosti v 2. fázi	123 023
Hodnota společnosti brutto	**244 597**
Úročený cizí kapitál	111 779
Hodnota společnosti netto	**132 818**
Neprovozní majetek	1 300
Celková hodnota společnosti	**134 118**
Podíl	50 %
Výsledná hodnota 50% podílu na společnosti	**67 059**

Zdroj: vlastní výpočet

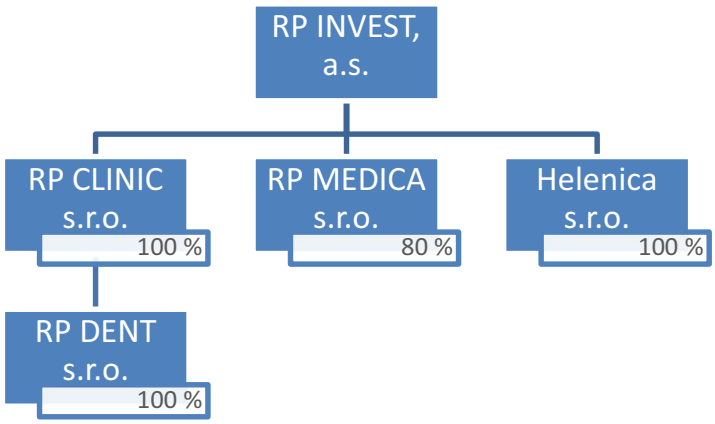
Na základě výše provedených analýz byla hodnota společnosti FADET k datu ocenění stanovena ve výši **67 059 tis. Kč.**

Příloha č. 3

OCENĚNÍ SPOLEČNOSTÍ RP MEDICA, RP DENT, RP CLINIC A HELENICA

V následujícím textu dojde k přecenění společností RP MEDICA, RP DENT, RP CLINIC A HELENICA, které ve své dohromady tvoří dohromady celek kliniky estetické dermatologie a stomatologie. Struktura společností je uvedena v obrázku níže.

Obrázek č. 1: Organigram společností tvořících kliniku



Zdroj: ISIR; vlastní zpracování

Činnost společnosti HELENICA spočívá primárně v tom, že má pronajatou budovu, ve které se klinika nachází. V předchozích letech před datem ocenění provedla v těchto prostorech rozsáhlou rekonstrukci a podnajímá tyto prostory dalším společnostem ve skupině, které v nich provozují svoji činnost, tj. společnostem RP CLINIC, RP MEDICA a RP DENT. Z dodaných podkladů však vyplynulo, že společnost HELENICA negeneruje z této činnosti zisk ani kladné cash-flow, tj. že výnosy z podnájmu ve své podstatě nezohledňují provedenou investici.

Z daného tedy vyplývá, že faktickým uživatelem provedených rekonstrukcí jsou společnosti RP DENT, RP MEDICA a RP CLINIC a společnost HELENICA v rámci skupiny společností tvořících kliniku pouze ve své podstatě pronajímá dále ve skupině prostory a nemá z provedené investice v podstatě žádný užitek.

S ohledem na tuto skutečnost tvoří provedená rekonstrukce ve své podstatě „provozní majetek“ jednotlivých výnosově oceňovaných společností a jeho hodnota je tak implicitně zahrnuta v rámci hodnoty společností RP DENT, RP CLINIC a RP MEDICA.

Vzhledem k výše uvedenému tak bude hodnota společnosti HELENICA, resp. i hodnota společností RP MEDICA, RP DENT, RP CLINIC uvažována v jednom „balíčku“, jelikož potenciální prodej těchto společností dává, dle názoru Znalce, ekonomický smysl pouze takto společně.

Stanovení hodnoty společností RP MEDICA, RP DENT, RP CLINIC A HELENICA tvořících kliniku bude předmětem následujících kapitol, nicméně z důvodu přehlednosti uvádíme jejich hodnotu v tabulce níže.

Tabulka č. 1: Rekapitulace hodnot společností

Název	Hodnota [tis. Kč]
Hodnota společnosti RP MEDICA	**41 061**
Hodnota společnosti RP CLINIC	**23 637**
- *Hodnota společnosti RP DENT*	*31 092*
Hodnota společnosti HELENICA	**-50 428**
Výsledná hodnota	**14 270**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI RP MEDICA

K ocenění bude přistoupeno pomocí výnosové metody, jelikož byl v rámci finanční analýzy doložen předpoklad going concern zakládající projekci budoucích očekávaných peněžních toků. Konkrétně bude ocenění provedeno pomocí metody DCF (*discounted cash flow*) ve variantě entity, jelikož je k financování podnikatelských aktivit využíván cizí úročený kapitál. Pro stanovení hodnoty je použita dvoufázová metoda, pro kterou je uplatňován následující vzorec:

$$H_b = \sum_{t=1}^{T} \frac{FCFF_t}{\prod_{i=1}^{t}(1+WACC_i)} + \frac{FCFF_{T+1}}{WACC_{T+1} - g} \times \frac{1}{\prod_{i=1}^{t}(1+WACC_i)}$$

H_b	hodnota závodu brutto
$FCFF_t$	volný peněžní tok do závodu v roce t
$WACC_i$	průměrné vážené náklady kapitálu v roce i
T	počet let první fáze
g	stabilní tempo růstu ve 2. fázi

Při využití metody DCF entity bude probíhat ve dvou krocích. Nejprve bude vycházeno z upravených peněžních toků, které jsou k dispozici jak pro vlastníky, tak pro věřitele, a jejich diskontováním bude získána hodnota společnosti jako celku. Tato hodnota se označuje jako hodnota brutto. Od hodnoty brutto pak v druhém kroku bude odečtena hodnota cizího úročeného kapitálu k datu ocenění, čímž bude dosažena tzv. hodnota netto společnosti. V případě, že pro účely tohoto posudku budou definována neprovozní aktiva, budou tato aktiva v tržní hodnotě následně připočtena ke zjištěné hodnotě netto.

Pro získání peněžních toků, které jsou k dispozici jak pro vlastníky společnosti, tak pro věřitele (dále FCFF), je třeba stanovit upravený výsledek hospodaření (dále KPVH). Při stanovení KPVH se vychází z provozního výsledku hospodaření, který je následně upraven o položky jednorázové, u kterých se nepředpokládá v budoucnu pravidelnost ve vynakládání, a dále bude provozní výsledek upraven o položky, jež jsou spojené s aktivy, které nejsou nutné k provozování hlavní činnosti. Takto upravený provozní výsledek hospodaření bude dále upraven a budou získány peněžní toky v podobě FCFF.

Za účelem ocenění společnosti metodou DCF entity je dále třeba stanovit diskontní míru, která pro tento typ ocenění odpovídá průměrným váženým nákladům kapitálu (WACC).

Plánování pro výsledné ocenění bude v rámci tohoto posudku probíhat ve dvou fázích. První fáze zahrnuje období, v němž bude vypracována projekce volných peněžních toků pro jednotlivá léta (1. 7. 2024 – 31. 12. 2029). Druhá fáze pak obsahuje období od konce první fáze do nekonečna. Hodnota společnosti za období druhé fáze je označována jako pokračující hodnota. Pokračující hodnotou se tedy rozumí současná hodnota očekávaných peněžních toků od konce první fáze až do nekonečna, přičemž je současná hodnota propočtena k datu ukončení první fáze.

NEPROVOZNÍ MAJETEK

V rámci výnosového ocenění je třeba vyčlenit zvlášť tzv. neprovozní majetek, u něhož se má za to, že nesouvisí s hlavní podnikatelskou činností a jenž je oceňován samostatně. Dle databáze Magnusweb by měl krátkodobý finanční majetek odpovídat cca 0,70 krátkodobých závazků, a to na základě průměrných mediánových hodnot za roky 2021 až 2023 v odvětví CZ-NACE 86.2 u malých firem. V daném případě bude za neprovozní považována ta část krátkodobého finančního majetku, která přesahuje zmíněných 80 % krátkodobých závazků. Pro účely ocenění je toto rozdělení na provozně nutnou a nenutnou část dokumentováno v tabulce níže.

Další část neprovozního majetku je zastoupena poskytnutou zápůjčkou společníkovi MUDr. Věře Sekyrové Terzijské. Z dodaných podkladů nevyplynulo, že by se jednalo o rizikovou pohledávku a předpokládá se tak její splacení. S ohledem na tuto skutečnost bude pohledávka oceněna na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 2: Neprovozní majetek

Název	Hodnota [tis. Kč]
Krátkodobý finanční majetek celkem	326
Krátkodobé závazky	4 859
Krátkodobý finanční majetek provozně nutný	**326**
Krátkodobý finanční majetek neprovozní	**0**
Poskytnutá zápůjčka (RP Medica)	10 910
Krátkodobý finanční majetek neprovozní	**10 910**

Zdroj: účetní výkazy společnosti, Magnusweb, vlastní úprava

FINANČNÍ PLÁN

Výchozím bodem pro sestavení finančního plánu pro období první fáze bude naplánování tržeb. První fáze je vymezena obdobím, na které bude sestaven finanční plán, tedy od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2028. Predikce tržeb vychází zejména z dodaného finančního plánu.

Plán tržeb vychází zejména z dodaného finančního plánu, ve kterém je rozdělen do středisek dermatologie, estetická dermatologie, pleťová terapie, plastická chirurgie, tržby nelékařského personálu a tržby generované MUDr. Terzijskou.

Prognóza budoucích tržeb je stanovena jakožto součin počtu úvazků a průměrné měsíční tržby na 1 úvazek. V rámci dodaného finančního plánu bylo kalkulováno s dosažením maximální kapacity počtu úvazků. S ohledem na skutečnost, že maximální kapacity nebylo v historii nikdy dosaženo byl plán růstu úvazků redukován v případě dermatologie na úroveň 3,5 úvazku, v případě estetické dermatologie na 3 úvazky, u pleťové terapie na 1,5 úvazku a u plastické chirurgie na 1,4 úvazků. Úvazky byly redukovány na tuto úroveň, jelikož z dodaných podkladů vyplynulo, že zhruba tato velikost úvazků je dohodnuta či je alespoň v jednání. Další růst úvazků pak již nebyl z důvodu opatrnosti kalkulován.

Rovněž bylo přistoupeno k redukci očekávaných výnosů ze školení, a to na úroveň 1/3, která je dle dodaných informací k datu ocenění zasmluvněna.

V tabulce níže je znázorněn počet úvazků v jednotlivých letech vč. průměrných měsíčních tržeb na 1 úvazek. Znalecká kancelář na tomto místě dodává, že v rámci průměrné měsíční mzdy i výnosů ze školení se předpokládá s růstem na úrovni inflačního cíle ČNB.

Tabulka č. 3: Počet měsíčních úvazků a výše průměrné měsíční tržby za jednotlivá střediska

Název [tis. Kč]	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Počet výk. úvazků – dermatologie	2,0	2,7	3,5	3,5	3,5	3,5
Počet výk. úvazků – estetická dermatologie	0,8	1,5	2,3	3,0	3,0	3,0
Počet výk. úvazků – pleťové terapie	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Počet výk. úvazků – plastická chirurgie	0,2	0,9	1,4	1,4	1,4	1,4
Průměrná tržba / měs. – dermatologie	443	452	461	470	480	489
Průměrná tržba / měs. – estetická dermatologie	821	837	854	871	889	906
Průměrná tržba / měs. – pleťové terapie	303	309	315	322	328	335
Průměrná tržba / měs. – plastická chirurgie	824	840	857	874	892	910
Tržby nelékařského personálu / měs.	618	433	216	0	0	0

Zdroj: finanční plán zaslaný ze strany zadavatele, vlastní úprava

V tabulce níže jsou pak uvedeny roční tržby za jednotlivá střediska, které vzniknou vynásobením počtu úvazků, průměrné měsíční tržby a počtu měsíců.

Tabulka č. 4: Výpočet tržeb

Název [tis. Kč]	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tržby – dermatologie	10 791	14 749	19 330	19 717	20 111	20 513
Tržby – estetická dermatologie	7 882	14 873	23 114	31 365	31 992	32 632
Tržby – pleťové terapie	5 454	5 563	5 674	5 788	5 904	6 022
Tržby – plastická chirurgie	2 175	9 077	14 402	14 691	14 984	15 284
Tržby – nelékařský personál	7 416	5 191	2 596	0	0	0
Tržby – MUDr. Terzijská	13 596	2 266	-	-	-	-
Tržby celkem	**47 314**	**51 719**	**65 116**	**71 560**	**72 991**	**74 451**

Zdroj: finanční plán zaslaný ze strany zadavatele, vlastní úprava

V tabulce níže je dále uveden způsob stanovení variabilních nákladů, které jsou vázané na tržby jednotlivých středisek a v případě podpůrného personálu na počet úvazků, přičemž způsob stanovení nákladů vychází z dodaného finančního plánu.

Tabulka č. 5: Způsob výpočtu variabilních nákladů

Náklady – variabilní	Hodnota
Marketing (z tržeb)	5 %
Karetní poplatky (z tržeb)	0,7 %
Materiál –dermatologie (z tržeb)	5 %
Materiál – estetická dermatologie (z tržeb)	23 %
Materiál – pleťové terapie (z tržeb)	13 %
Materiál – plastická chirurgie (z tržeb)	5 %
Mzda personálu (super HM)	35 %
Školení zaměstnanců (z tržeb)	0,5 %
Podpůrný personál (Kč/úvazek/měsíc)	60 000
Náklady na tržby nelékařského personálu – materiál (z tržeb)	10 %
Náklady na tržby nelékařského personálu – personál (z tržeb)	25 %
Variabilní náklady MUDr. Terzijská (z tržeb)	73 %

Zdroj: finanční plán zaslaný ze strany zadavatele, vlastní úprava

V tabulce níže jsou dále uvedeny měsíční fixní náklady, které se týkají všech středisek dohromady, přičemž jejich výše vychází rovněž z dodaného finančního plánu. Znalecká kancelář na tomto místě dodává, že v případě fixních nákladů se rovněž kalkuluje s jejich každoročním růstem na úrovni inflačního cíle ČNB (vyjma odpisů).

Tabulka č. 6: Fixní náklady

Náklady – fixní [tis. Kč]	2024	2025	206	2027	2028	2029
Nájem a energie / měs.	757	772	788	803	819	836
Opravy a údržba / měs.	101	103	105	107	109	112
Odpisy / měs.	129	141	33	50	67	83
Správa firmy / měs.	163	166	170	173	176	180
Ostatní / měs.	85	87	88	90	92	94
Pojištění / měs.	1	1	1	1	1	1
Celkem	**14 832**	**15 238**	**14 221**	**14 697**	**15 179**	**15 667**

Zdroj: finanční plán zaslaný ze strany zadavatele, vlastní úprava

Výpočet variabilních nákladů dle výše uvedených předpokladů je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 7: Výpočet variabilních nákladů

Název [tis. Kč]	1-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
Variabilní náklady – dermatologie	6 447	8 772	11 447	11 625	11 808	11 993
Variabilní náklady – est. dermatologie	5 597	10 539	16 347	22 140	22 539	22 947
Variabilní náklady – pleťové terapie	2 929	2 987	3 047	3 108	3 170	3 234
Variabilní náklady – plastická chirurgie	1 163	4 842	7 662	7 795	7 931	8 069
Variabilní náklady – nelékařský personál	3 018	2 113	1 056	0	0	0
Variabilní náklady MUDr. Terzijská	9 925	1 655	0	0	0	0
Celkem	**29 079**	**30 908**	**39 559**	**44 668**	**45 448**	**46 243**

Zdroj: finanční plán zaslaný ze strany zadavatele, vlastní úprava

KPVH pro jednotlivé roky je stanoven na základě predikovaných tržeb a provozních nákladů, jak je ilustrováno v tabulce níže.

Tabulka č. 8: Finanční plán

Finanční plán [tis. Kč]	1-6/2024	1-12/2024	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tržby	28 111	47 314	19 203	51 719	65 116	71 560	72 991	74 451
Výkonová spotřeba	22 242	42 363	20 121	44 457	53 380	58 765	59 827	60 910
Přidaná hodnota	**5 869**	**4 951**	**-918**	**7 261**	**11 736**	**12 795**	**13 164**	**13 541**
Odpisy DHM	773	1 548	775	1 688	400	600	800	1 000
Ostatní provozní výnosy	12	12	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní náklady	357	357	0	0	0	0	0	0
Provozní výsledek hospodaření	**4 751**	**3 058**	**-1 693**	**5 573**	**11 336**	**12 195**	**12 364**	**12 541**

Zdroj: finanční plán zaslaný ze strany zadavatele, vlastní úprava

Prognózovaná EBITDA marže dosahuje zhruba 18 %, přičemž v rámci relevantního trhu Hospitals/Healthcare Facilities dosahovala EBITDA marže na evropském trhu dle statistik prof. Damodarana cca 11 - 20 % a na americkém trhu pak cca 14 – 17 %. Prognózovanou marži lze tak považovat za dosažitelnou a dlouhodobě udržitelnou.

Výše investic se dle dodaných informací předpokládá ve výši 1 000 tis. Kč ročně, přičemž doba odepisování nových investic je uvažována na úrovni 5 let.

Tabulka č. 9: Odpisy

Název [tis. Kč]	30.6.2024	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
DNM a DHM (brutto)	8 528	8 528	9 528	10 528	11 528	12 528	13 528
DNM a DHM (netto)	2 262	1 487	800	1 400	1 800	2 000	2 000
Odpisy	773	775	1 688	400	600	800	1 000

Zdroj: vlastní zpracování

PLÁN AKTIV

Pro získání úrovně FCFF a následně pro stanovení výsledného ocenění je v dalším kroku zapotřebí stanovit plán vývoje aktiv v rozvaze. Za tímto účelem je třeba rozdělit aktiva na ta, co ovlivňují hlavní činnost a na ta, co nejsou potřebná pro provozování hlavní činnosti. Rozdělení aktiv bylo provedeno v předcházejících kapitolách tohoto znaleckého posudku. U provozně nutných aktiv bude naplánován jejich předpokládaný vývoj v první fázi. Plánování aktiv bude rozděleno do dvou částí, kde se v první části plánuje upravený pracovní kapitál, resp. investice do tohoto upraveného pracovního kapitálu. Pojem upravený zde vystupuje z důvodu, že je tento upravený pracovní kapitál počítaný jen z provozně potřebných aktiv, a nikoliv ze všech aktiv v rozvaze oceňované společnosti. V druhé části je nutné plánování dlouhodobého majetku, investic do dlouhodobého majetku a plánování odpisů spojených s dlouhodobým majetkem.

Mezi položky upraveného pracovního kapitálu se řadí zásoby, krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek (peníze a účty v bankách), časové rozlišení aktivní, a od těchto položek odečteme krátkodobé závazky (neúročený cizí kapitál) a časové rozlišení pasivní. Všechny tyto položky kromě krátkodobého finančního majetku a zásob budou naplánovány pro první fázi na základě doby obratu jednotlivých položek na tržbách za minulá léta.

Doba obratu zásob a pohledávek je uvažována na úrovni průměru let 2021-2024. Doba obratu krátkodobých závazků je pak stanovena na úrovni 1/12 ročních nákladů (bez odpisů). Časové rozlišení aktivní i pasivní je plánováno v nulové výši.

Na základě plánovaných dob obratu lze stanovit absolutní hodnoty pro první fázi ocenění, a to jako součin doby obratu a tržeb za vlastní výrobky a služby a tržeb za prodej zboží, přepočtených na 1 den v daném roce. V případě krátkodobého finančního majetku je jeho výše prognózována na úrovni obecně dosahovaných hodnot v odvětví, tj. 80 % krátkodobých závazků.

Tabulka č. 10: Pracovní kapitál

Název [tis. Kč]	30.6.2024	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
Zásoby	1 052	1 037	1 134	1 427	1 568	1 600	1 632
Krátkodobé pohledávky	862	1 685	1 842	2 319	2 549	2 600	2 652
Krátkodobé závazky	4 859	3 530	3 705	4 448	4 897	4 986	5 076
Časové rozlišení aktivní	484	0	0	0	0	0	0
Časové rozlišení pasivní	20	0	0	0	0	0	0
Krátkodobý finanční majetek	326	2 824	2 964	3 559	3 918	3 988	4 061
Upravený pracovní kapitál	**-2 155**	**2 016**	**2 235**	**2 857**	**3 138**	**3 202**	**3 268**
Změna upraveného pracovního kapitálu	**-**	**4 171**	**218**	**622**	**281**	**65**	**66**

Zdroj: vlastní zpracování

Plán dlouhodobého majetku byl již nastíněn v předcházejícím textu. Tabulka níže je doplněna pouze o příslušné řádky, které se týkají předmětných predikovaných investic. Investice brutto jsou dány rozdílem stavu dlouhodobého majetku mezi jednotlivými lety, investice netto potom představují hodnotu investic brutto poníženou o odpisy v daném roce.

Tabulka č. 11: Dlouhodobý majetek

Název [tis. Kč]	30.6.2024	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
DNM a DHM (brutto)	8 528	8 528	9 528	10 528	11 528	12 528	13 528
DNM a DHM (netto)	2 262	1 487	800	1 400	1 800	2 000	2 000
Odpisy	773	775	1 688	400	600	800	1 000
Investice brutto	**-**	**0**	**1 000**	**1 000**	**1 000**	**1 000**	**1 000**
Investice netto	**-**	**-775**	**-688**	**600**	**400**	**200**	**0**

Zdroj: vlastní zpracování

VÝPOČET FCFF

Po naplánování tržeb, tržního podílu, provozních výnosů a nákladů a složek aktiv můžeme dopočítat volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele neboli free cash flow (FCFF). Upravený provozní výsledek hospodaření (KPVH) zdaníme sazbou daně v jednotlivých letech. Poté započítáme vliv investic do dlouhodobého majetku a do upraveného pracovního kapitálu. Výsledkem je FCFF.

Tabulka č. 12: Výpočet FCFF

Název [tis. Kč]	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
KPVH před daní	**-1 693**	**5 573**	**11 336**	**12 195**	**12 364**	**12 541**

Daň z příjmů	0	1 170	2 381	2 561	2 597	2 634
KPVH po dani	**-1 693**	**4 403**	**8 956**	**9 634**	**9 768**	**9 908**
Investice netto do pracovního kapitálu	4 171	218	622	281	65	66
Investice netto do dlouhodobého majetku	-775	-688	600	400	200	0
FCFF	**-5 089**	**4 872**	**7 733**	**8 953**	**9 503**	**9 842**

Zdroj: vlastní zpracování

STANOVENÍ DISKONTNÍ MÍRY

V rámci metody DCF entity se předpokládá, že peněžní toky plynou vlastníkům i věřitelům. Proto je diskontní míra, s ohledem na dodržení zásady symetrie z hlediska investorů, stanovována na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu (WACC). Vzorec pro výpočet diskontní míry má následující podobu:

$$WACC = [n_{ck} \times (1-d) \times CK / K] + n_{vk(z)} \times VK / K$$

kde
- n_{ck} náklady cizího kapitálu v % (= očekávaná výnosnost do doby splatnosti u cizího kapitálu vloženého do společnosti),
- d sazba daně z příjmu platná pro oceňovaný subjekt,
- CK hodnota úročeného cizího kapitálu vloženého do společnosti,
- $n_{vk(z)}$ náklady vlastního kapitálu po vyladění v % (= očekávaná výnosnost vlastního kapitálu oceňované společnosti při dané úrovni zadlužení),
- VK hodnota vlastního kapitálu,
- K celková hodnota investovaného kapitálu

Náklady na vlastní kapitál nezadlužené

Pro účely ocenění budou nejprve stanoveny náklady vlastního kapitálu nezadlužené, které budou následně v poslední fázi výpočtů hodnoty společnosti přepočteny na úroveň konkrétního zadlužení společností, resp. kapitálové struktury v tržních hodnotách pomocí iterací.

Nezadlužené náklady vlastního kapitálu budou určeny na základě modelu CAPM (Capital Asset Pricing Model). Tento model CAPM vychází z výnosů bezrizikové investice, prémie za tržní riziko, koeficientu beta daného odvětví (vyjadřuje úroveň jednotlivé akcie v odvětví relativně k riziku celého kapitálového trhu), rizika malé společnosti a specifická rizika společnosti. Vzhledem k malé využitelnosti dat kapitálových trhů v zemích střední a východní Evropy je proveden propočet na základě dat platných pro trh USA a následně je provedena korekce o aktuální riziko země.

$$n_{vkn} = r_f + \beta_A \times RPT + RPZ + R_1 + R_2 + R_3$$

kde
- n_{vk} náklady vlastního kapitálu nezadlužené (%),
- r_f bezriziková úroková míra (%),
- β_A koeficient beta,
- RPT riziková prémie kapitálového trhu (%),
- RPZ riziková prémie příslušné země (%),
- R_1 přirážka pro malé společnosti (do 3 %),
- R_2 přirážka pro společnosti s nejasnou budoucností (do 3 %),
- R_3 přirážka za nižší likviditu oceňovaných vlastnických podílů (do 3 %).

Bezriziková úroková míra r_f je stanovena na úrovni průměrné výnosnosti 30letých státních dluhopisů USA (T-bonds) k datu ocenění ve výši 4,51 %.

Riziková prémie kapitálového trhu vyjadřuje výnosové ocenění rizikovosti tržního portfolia. Toto riziko vyjadřuje rozdíl mezi výnosem rizikem zatíženého tržního portfolia oproti bezrizikovým aktivům. Tato prémie se vypočítá jako rozdíl mezi výnosností akcií na kapitálovém trhu (S&P 500) a bezrizikovou sazbou. Její výše je odvozena ze stránek prof. Damodarana jakožto geometrický průměr za období 1928-2023 a činí 5,23 %.

Koeficient beta hodnotí riziko oceňovaného cenného papíru relativně k riziku kapitálového trhu jako celku. Koeficient beta je stanoven v návaznosti na informace pro obor Hospitals/healthcare facilities ve výši 0,55. Jedná se o nezadluženou hodnotu koeficientu beta.

Pro převod výnosností kapitálového trhu na úroveň České republiky musí být výnosnost kapitálového trhu USA upravena o riziko země. Toto riziko je pro Českou republiku v databázi prof. Damodarana vyčísleno na úrovni 0,73 %.

Ve výpočtu je dále zohledněna přirážka pro malé společnosti, přičemž tato přirážka je stanovena ve výši 3 % s ohledem na skutečnost, že české společnosti obecně lze v globálním měřítku považovat za spíše malé.

Dále je v rámci nákladů vlastního kapitálu stanovena přirážka za nejasnou budoucnost, která zohledňuje skutečnost, že je uvažován nárůst počtu úvazků. Tato přirážka je stanovena ve výši 3 %.

Dále je uvažováno přirážka za nízkou likviditu, která souvisí s veřejnou neobchodovatelností podílů oceňované společnosti. Uvedená přirážka je stanovena ve výši 3 %.

Propočet nezadlužených nákladů vlastního kapitálu je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 13: Náklady na vlastní kapitál

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra – rf [%]	4,51
Riziková prémie trhu – RPT [%]	5,23
Koeficient beta	0,55
Riziková prémie země [%]	0,73
Přirážka pro malé společnosti [%]	3,00
Přirážka za nejasnou budoucnost [%]	3,00
Přirážka za sníženou likviditu	3,00
Náklady vlastního kapitálu nezadlužené – nVKn [%]	**17,12**

Zdroj: stránky prof. Damodarana, vlastní zpracování

Jak již bylo zmíněno v úvodní části této kapitoly, náklady na vlastní kapitál je třeba přepočítat dle skutečného zadlužení, jelikož je k financování činnosti využíván cizí úročený kapitál. Přepočet nákladů na vlastní kapitál na úroveň konkrétního zadlužení bude provedeno pomocí iterací na základě kapitálové struktury v tržních hodnotách v posledním kroku ocenění.

S ohledem na předpokládanou proměnlivou výši cizího, daňových sazeb a nákladů cizího kapitálu bude použita modifikovaná reagenční funkce zohledňující vliv proměnlivé úrovně cizího kapitálu při současném růstu peněžních toků.

K přepočtu nákladů vlastního kapitálu na úroveň konkrétního zadlužení bude využita následující reagenční funkce:

$$n_{VK(z)t} = n_{VK(n)} + (n_{VK(n)} - n_{CKt}) * ((CK_{t-1} - DS_{t-1})/VK_{t-1}$$

$$DS_{t-1} = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{n_{CKt} * d_t * CK_{t-1}}{(1+n_{CK})^t}$$

kde
- $n_{VK(z)}$ náklady vlastního kapitálu při zadlužení dle tržních hodnot (%),
- $n_{VK(n)}$ náklady vlastního kapitálu nezadlužené (%),
- n_{CK} náklady cizího kapitálu (%),
- d sazba daně z příjmu (%),
- CK cizí kapitál,
- VK vlastní kapitál v tržních hodnotách

DS daňový štít.

Náklady na cizí kapitál

Náklady na cizí kapitál jsou obecně stanoveny jako zdaněný vážený průměr z úrokových sazeb, které platí společnost z různých forem cizího kapitálu.

Výše úrokové sazby byla stanovena na úrovni 8 %, přičemž tato sazba se zdá s ohledem na rizikovost společnosti dosažitelná a dlouhodobě udržitelná.

Jednotlivé bankovní úvěry včetně úrokových sazeb jsou a výsledné průměrné úrokové sazby z cizího kapitálu uvedeny v tabulce níže.

Tabulka č. 14: Náklady na cizí kapitál

Cizí úročený kapitál	Hodnota [Kč]	Vážené náklady [%]
CK 1	2 784 000	8,00

Zdroj: podklady od objednatele, vlastní výpočet

VÝSLEDNÉ OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI

Pro výpočet výsledné hodnoty je zapotřebí diskontovat volné peněžní toky na současnou hodnotu k datu ocenění. K diskontování budou, s ohledem na dodržení symetrie z hlediska investorů, využity průměrné vážené náklady kapitálu (WACC).

Jak již bylo zmíněno v kapitole věnující se výpočtu diskontní míry, stanovení průměrných vážených nákladů kapitálu a nákladů vlastního kapitálu bude provedeno na základě kapitálové struktury v tržních hodnotách, čehož bude dosaženo pomocí iterací. K diskontování hodnoty ročního daňového štítu je využita diskontní sazba ve výši nákladů cizího kapitálu.

Hodnota společnosti bude tedy stanovena pomocí tzv. rekurzivního postupu, kdy je stanovena hodnota společnosti ke každému roku, přičemž se postupuje od hodnoty druhé fáze směrem k datu ocenění. Právě tento postup umožňuje vyladění kapitálové struktury na základě tržních hodnot. V následující tabulce je znázorněn výpočet diskontní míry pro jednotlivé roky na základě kapitálové struktury společnosti v tržních hodnotách.

V budoucnu se předpokládá s postupným poklesem cizího úročeného kapitálu i úrokových sazeb v souvislosti s dodaným finančním plánem, přičemž do konce první fáze se předpokládá splacení veškerého cizího úročeného kapitálu.

Tabulka č. 15: Diskontní míra v jednotlivých letech

Název	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	2. fáze
Nvk nezadlužené [%]	17,12	17,12	17,12	17,12	17,12	17,12	17,12
Nck před daní [%]	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Sazba daně z příjmů [%]	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00
CK k počátku období [tis. Kč]	2 784	3 512	2 432	1 525	1 525	1 525	0
DS [tis. Kč]	47	59	41	26	26	26	0
SH DS k počátku období [tis. Kč]	**179**	**146**	**99**	**66**	**46**	**24**	**0**
CK/K [%]	6,44	6,78	4,36	2,65	2,61	2,59	0,00
VK/K [%]	93,56	93,22	95,64	97,35	97,39	97,41	100,00
CK/VK [%]	6,89	7,27	4,56	2,72	2,68	2,66	0,00
Nvk zadlužené [%]	17,70	17,75	17,52	17,35	17,35	17,36	17,12
WACC [%]	**16,97**	**16,98**	**17,03**	**17,06**	**17,07**	**17,07**	**17,12**

Zdroj: vlastní výpočet

Hodnota společnosti v druhé fázi je stanovena pomocí parametrického vzorce. Parametrický vzorec pracuje s dvěma základní faktory hodnoty, kterými jsou tempo růstu korigovaných provozních výsledků hospodaření a očekávaná rentabilita nových čistých investic.

V případě tempa růstu se předpokládá, že v druhé fázi bude docházet ke konstantnímu růstu dosahovaných korigovaných provozních výsledků hospodaření. Tento růst bude odvozen na základě prognózovaného inflačního cíle v České republice, který odpovídá 2 %.

Rentabilita investic je odvozována v návaznosti na rentabilitu investovaného kapitálu, přičemž aby společnost dlouhodobě neničila svoji hodnotu je nutné, aby rentabilita investic dosahovala alespoň stejných hodnot v porovnání s průměrnými váženými náklady kapitálu (WACC). Pro výpočet druhé fáze byla zvolena rentabilita investic ve výši diskontní míry.

Parametrický vzorec má následující tvar:

$$\text{Pokračující hodnota v čase T} = KPVH_{T+1} * [1-(g/r_i)] / (i_k - g)$$

kde $KPVH_{T+1}$ korigovaný provozní výsledek hospodaření pro druhou fázi
g tempo růstu (%),
r_i rentabilita investic,
i_k diskontní míra na úrovni WACC (%).

Výpočet pokračující hodnoty je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 16: Výpočet hodnoty druhé fáze

Název	Hodnota
KPVH T+1 [tis. Kč]	10 106
Tempo růstu tržeb ve 2. fázi [%]	2,00
Rentabilita investic netto [%]	17,12
Náklady kapitálu [%]	17,12
Pokračující hodnota [tis. Kč]	**59 042**

Zdroj: vlastní výpočet

Jak již bylo zmíněno výše, hodnota společnosti bude stanovena pomocí tzv. rekurzivního postupu, kdy je stanovena hodnota společnosti ke každému roku, přičemž se postupuje od hodnoty druhé fáze směrem k datu ocenění. Hodnota odúročitele v tabulce níže se tedy vztahuje vždy pouze k danému období a slouží k výpočtu hodnoty brutto k počátku období, a to tak, že hodnotou ročního odúročitele v roce x je násoben součet FCFF v roce x a hodnota brutto v roce x+1, čímž je získána hodnota brutto k počátku období roku x.

Výpočet hodnoty společnosti na úrovni brutto je uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 17: Výpočet výsledné hodnoty společnosti

Název	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	2. fáze
FCFF [tis. Kč]	**-5 089**	**4 872**	**7 733**	**8 953**	**9 503**	**9 842**	-
Odúročitel (roční)	0,92	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	-
Diskontované FCFF	**-4 704**	**3 850**	**5 221**	**5 163**	**4 682**	**4 142**	**24 846**
Hodnota brutto [tis. Kč]	**43 201**	**51 832**	**55 759**	**57 519**	**58 380**	**58 840**	**59 042**

Zdroj: vlastní výpočet

Na základě propočtu hodnoty společnosti v první a druhé fázi, které byly provedeny výše, lze stanovit její hodnotu na úrovni brutto. Od ní je odečtena, výše v textu uvedená, hodnota cizího úročeného kapitálu, čímž je

získána hodnota společnosti na hladině netto. Nakonec jsou k této hodnotě přičtena neprovozní aktiva, jejichž hodnota byla stanovená v předcházejících podkapitolách tohoto znaleckého posudku.

Výpočet výsledné tržní hodnoty vlastního kapitálu společnosti k datu ocenění je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 18: Výsledná hodnota společnosti

Název	Hodnota [tis. Kč]
Hodnota společnosti v 1. fázi	18 354
Hodnota společnosti v 2. fázi	24 846
Hodnota společnosti brutto	**43 201**
Úročený cizí kapitál	2 784
Hodnota společnosti netto	**40 417**
Neprovozní majetek	10 910
Celková hodnota společnosti	**51 327**
Celková hodnota 80% podílu na společnosti	**41 061**

Zdroj: vlastní výpočet

Na základě výše provedených analýz byla hodnota společnosti RP MEDICA k datu ocenění stanovena ve výši **41 061 tis. Kč.**

OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI RP DENT

K ocenění bude přistoupeno pomocí výnosové metody, jelikož byl v rámci finanční analýzy doložen předpoklad going concern zakládající projekci budoucích očekávaných peněžních toků. Konkrétně bude ocenění provedeno pomocí metody DCF (*discounted cash flow*) ve variantě entity, jelikož je k financování podnikatelských aktivit využíván cizí úročený kapitál. Pro stanovení hodnoty je použita dvoufázová metoda, pro kterou je uplatňován následující vzorec:

$$H_b = \sum_{t=1}^{T} \frac{FCFF_t}{\prod_{i=1}^{t}(1+WACC_i)} + \frac{FCFF_{T+1}}{WACC_{T+1} - g} \times \frac{1}{\prod_{i=1}^{t}(1+WACC_i)}$$

H_b	hodnota závodu brutto
$FCFF_t$	volný peněžní tok do závodu v roce t
$WACC_i$	průměrné vážené náklady kapitálu v roce i
T	počet let první fáze
g	stabilní tempo růstu ve 2. fázi

Při využití metody DCF entity bude probíhat ve dvou krocích. Nejprve bude vycházeno z upravených peněžních toků, které jsou k dispozici jak pro vlastníky, tak pro věřitele, a jejich diskontováním bude získána hodnota společnosti jako celku. Tato hodnota se označuje jako hodnota brutto. Od hodnoty brutto pak v druhém kroku bude odečtena hodnota cizího úročeného kapitálu k datu ocenění, čímž bude dosažena tzv. hodnota netto společnosti. V případě, že pro účely tohoto posudku budou definována neprovozní aktiva, budou tato aktiva v tržní hodnotě následně připočtena ke zjištěné hodnotě netto.

Pro získání peněžních toků, které jsou k dispozici jak pro vlastníky společnosti, tak pro věřitele (dále FCFF), je třeba stanovit upravený výsledek hospodaření (dále KPVH). Při stanovení KPVH se vychází z provozního výsledku hospodaření, který je následně upraven o položky jednorázové, u kterých se nepředpokládá v budoucnu pravidelnost ve vynakládání, a dále bude provozní výsledek upraven o položky, jež jsou spojené s aktivy, které nejsou nutné k provozování hlavní činnosti. Takto upravený provozní výsledek hospodaření bude dále upraven a budou získány peněžní toky v podobě FCFF.

Za účelem ocenění společnosti metodou DCF entity je dále třeba stanovit diskontní míru, která pro tento typ ocenění odpovídá průměrným váženým nákladům kapitálu (WACC).

Plánování pro výsledné ocenění bude v rámci tohoto posudku probíhat ve dvou fázích. První fáze zahrnuje období, v němž bude vypracována projekce volných peněžních toků pro jednotlivá léta (1. 7. 2024 – 31. 12. 2029). Druhá fáze pak obsahuje období od konce první fáze do nekonečna. Hodnota společnosti za období druhé fáze je označována jako pokračující hodnota. Pokračující hodnotou se tedy rozumí současná hodnota očekávaných peněžních toků od konce první fáze až do nekonečna, přičemž je současná hodnota propočtena k datu ukončení první fáze.

NEPROVOZNÍ MAJETEK

V rámci výnosového ocenění je třeba vyčlenit zvlášť tzv. neprovozní majetek, u něhož se má za to, že nesouvisí s hlavní podnikatelskou činností a jenž je oceňován samostatně. Dle databáze Magnusweb by měl krátkodobý finanční majetek odpovídat cca 0,70 krátkodobých závazků, a to na základě průměrných mediánových hodnot za roky 2021 až 2023 v odvětví CZ-NACE 86.2 u malých firem. V daném případě bude za neprovozní považována ta část krátkodobého finančního majetku, která přesahuje zmíněných 80 % krátkodobých závazků. Pro účely ocenění je toto rozdělení na provozně nutnou a nenutnou část dokumentováno v tabulce níže.

Další část neprovozního majetku je zastoupena poskytnutou zápůjčkou do společnosti RP Medica, jejíž hodnota bude, s ohledem na očekávané splacení a konzistenci ve výpočtech, stanovena na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 19: Neprovozní majetek

Název	Hodnota [tis. Kč]
Krátkodobý finanční majetek celkem	3 931
Krátkodobé závazky	7 261
Krátkodobý finanční majetek provozně nutný	**3 931**
Krátkodobý finanční majetek neprovozní	**0**
Poskytnutá zápůjčka (RP Medica)	103
Krátkodobý finanční majetek neprovozní	**103**

Zdroj: účetní výkazy společnosti, Magnusweb, vlastní úprava

FINANČNÍ PLÁN

Výchozím bodem pro sestavení finančního plánu pro období první fáze bude naplánování tržeb. První fáze je vymezena obdobím, na které bude sestaven finanční plán, tedy od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2028. Predikce tržeb vychází zejména z dodaného finančního plánu.

Plán tržeb vychází zejména z dodaného finančního plánu, ve kterém je rozdělen do středisek stomatologie, ortodoncie, dentální hygiena a školení. Prognóza budoucích tržeb je stanovena jakožto součin počtu úvazků a průměrné měsíční tržby na 1 úvazek. V rámci dodaného finančního plánu bylo kalkulováno s dosažením maximální kapacity počtu úvazků. S ohledem na skutečnost, že maximální kapacity nebylo v historii nikdy dosaženo byl plán růstu úvazků redukován v případě stomatologie na úroveň 6,1 úvazku, v případě ortodoncie na 1 úvazek a v případě dentální hygieny se kalkuluje s konstantní úrovní 2,8 úvazku, které je dosahováno již k datu ocenění. Úvazky byly redukovány na tuto úroveň, jelikož z dodaných podkladů vyplynulo, že zhruba tato velikost úvazků je dohodnuta či je alespoň v jednání. Další růst úvazků pak již nebyl z důvodu opatrnosti kalkulován.

Rovněž bylo přistoupeno k redukci očekávaných výnosů ze školení, a to na úroveň 1/3, která je dle dodaných informací k datu ocenění zasmluvněna.

V tabulce níže je znázorněn počet úvazků v jednotlivých letech vč. průměrných měsíčních tržeb na 1 úvazek. Znalecká kancelář na tomto místě dodává, že v rámci průměrné měsíční mzdy i výnosů ze školení se předpokládá s růstem na úrovni inflačního cíle ČNB.

Tabulka č. 20: Počet měsíčních úvazků a výše průměrné měsíční tržby za jednotlivá střediska

Název [tis. Kč]	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Počet výk. úvazků – stomatologie	5,4	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Počet výk. úvazků – ortodoncie	0,3	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Počet výk. úvazků – dentální hygiena	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Průměrná tržba / měs. – stomatologie	516	526	537	548	559	570
Průměrná tržba / měs. – ortodoncie	773	788	1 000	1 020	1 040	1 061
Průměrná tržba / měs. – dentální hyg.	203	207	211	215	220	224
Průměrná tržba školení / měsíčně (Dent)	33	424	868	885	903	921

Zdroj: finanční plán zaslaný ze strany zadavatele, vlastní úprava

V tabulce níže jsou pak uvedeny roční tržby za jednotlivá střediska, které vzniknou vynásobením počtu úvazků, průměrné měsíční tržby a počtu měsíců.

Tabulka č. 21: Výpočet tržeb

Název [tis. Kč]	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tržby – stomatologie	33 437	38 527	39 297	40 083	40 885	41 702
Tržby – ortodoncie	2 783	9 462	12 000	12 240	12 485	12 734
Tržby – dentální hygiena	6 821	6 957	7 096	7 238	7 383	7 531
Tržby – školení	396	1 697	1 731	1 766	1 801	1 837
Tržby celkem	**43 436**	**56 643**	**60 125**	**61 327**	**62 554**	**63 805**

Zdroj: finanční plán zaslaný ze strany zadavatele, vlastní úprava

V tabulce níže je dále uveden způsob stanovení variabilních nákladů, které jsou vázané na tržby jednotlivých středisek a v případě podpůrného personálu na počet úvazků, přičemž způsob stanovení nákladů vychází z dodaného finančního plánu.

Tabulka č. 22: Způsob výpočtu variabilních nákladů

Náklady – variabilní	Hodnota
Marketing (z tržeb)	5 %
Karetní poplatky (z tržeb)	0,8 %
Materiál (z tržeb, netýká se ortodoncie)	7 %
Laboratoř (z tržeb, netýká se ortodoncie)	3 %
Ortodoncie – fólie (z tržeb, pouze ortodoncie)	37 %
Mzda personálu (super HM – stomatologie)	40 %
Školení zaměstnanců (z tržeb)	0,3 %
Podpůrný personál / Kč / úvazek / měs. (pouze stomatologie a ortodoncie)	60 000
Náklady na školení (z tržeb, pouze pro činnost školení)	55 %

Zdroj: finanční plán zaslaný ze strany zadavatele, vlastní úprava

V tabulce níže jsou dále uvedeny měsíční fixní náklady, které se týkají všech středisek dohromady, přičemž jejich výše vychází rovněž z dodaného finančního plánu. Znalecká kancelář na tomto místě dodává, že v případě fixních nákladů se rovněž kalkuluje s jejich každoročním růstem na úrovni inflačního cíle ČNB (vyjma odpisů).

Tabulka č. 23: Fixní náklady

Náklady – fixní [tis. Kč]	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Nájem a energie / měs.	415	423	432	440	449	458
Pronájem vybavení / měs.	30	31	31	32	33	33
Opravy a údržba / měs.	30	30	31	32	32	33
Odpisy / měs.	126	39	33	50	67	83
Správa firmy / měs.	221	225	229	234	239	243
Pojištění / měs.	7	7	7	7	7	7
Celkem	**9 939**	**9 068**	**9 167**	**9 543**	**9 922**	**10 304**

Zdroj: finanční plán zaslaný ze strany zadavatele, vlastní úprava

Výpočet variabilních nákladů dle výše uvedených předpokladů je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 24: Variabilní náklady

Název [tis. Kč]	1-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
Variabilní náklady – stomatologie	22 646	26 005	26 438	26 879	27 328	27 787
Variabilní náklady – ortodoncie	2 529	8 583	10 692	10 891	11 095	11 302
Variabilní náklady – dentální hygiena	3 826	3 903	3 981	4 061	4 142	4 225
Variabilní náklady – školení	218	934	952	971	991	1 010
Celkem	**29 219**	**39 424**	**42 063**	**42 802**	**43 556**	**44 325**

Zdroj: finanční plán zaslaný ze strany zadavatele, vlastní úprava

KPVH pro jednotlivé roky je stanoven na základě predikovaných tržeb a provozních nákladů, jak je ilustrováno v tabulce níže. Z důvodu přehlednosti jsou veškeré náklady uvažovány v rámci výkonové spotřeby.

Tabulka č. 25: Finanční plán

Finanční plán [tis. Kč]	1-6/2024	1-12/2024	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
Výkony	24 317	43 436	19 119	56 643	60 125	61 327	62 554	63 805
Výkonová spotřeba	21 425	37 646	16 221	48 020	50 830	51 745	52 677	53 629
Přidaná hodnota	**2 892**	**5 791**	**2 899**	**8 623**	**9 294**	**9 582**	**9 876**	**10 176**
Odpisy DHM	756	1 512	756	472	400	600	800	1 000
Ostatní provozní výnosy	125	125	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní náklady	68	68	0	0	0	0	0	0
Provozní výsledek hospodaření	**2 193**	**4 336**	**2 143**	**8 151**	**8 894**	**8 982**	**9 076**	**9 176**

Zdroj: finanční plán zaslaný ze strany zadavatele, vlastní úprava

Prognózovaná EBITDA marže dosahuje zhruba 15–16 %, přičemž v rámci relevantního trhu Hospitals/Healthcare Facilities dosahovala EBITDA marže na evropském trhu dle statistik prof. Damodarana cca 11 - 20 % a na americkém trhu pak cca 14 – 17 %. Prognózovanou marži lze tak považovat za dosažitelnou a dlouhodobě udržitelnou.

Výše investic se dle dodaných informací předpokládá ve výši 1 000 tis. Kč ročně, přičemž doba odepisování nových investic je uvažována na úrovni 5 let.

Tabulka č. 26: Odpisy

Název [tis. Kč]	30.6.2024	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
DNM a DHM (brutto)	11 779	11 779	12 779	13 779	14 779	15 779	16 779
DNM a DHM (netto)	1 028	272	800	1 400	1 800	2 000	2 000
Odpisy	756	756	472	400	600	800	1 000

Zdroj: vlastní zpracování

PLÁN AKTIV

Pro získání úrovně FCFF a následně pro stanovení výsledného ocenění je v dalším kroku zapotřebí stanovit plán vývoje aktiv v rozvaze. Za tímto účelem je třeba rozdělit aktiva na ta, co ovlivňují hlavní činnost a na ta, co nejsou potřebná pro provozování hlavní činnosti. Rozdělení aktiv bylo provedeno v předcházejících kapitolách tohoto znaleckého posudku. U provozně nutných aktiv bude naplánován jejich předpokládaný vývoj v první fázi. Plánování aktiv bude rozděleno do dvou částí, kde se v první části plánuje upravený pracovní kapitál, resp. investice do tohoto upraveného pracovního kapitálu. Pojem upravený zde vystupuje z důvodu, že je tento upravený pracovní kapitál počítaný jen z provozně potřebných aktiv, a nikoliv ze všech aktiv v rozvaze oceňované společnosti. V druhé části je nutné plánování dlouhodobého majetku, investic do dlouhodobého majetku a plánování odpisů spojených s dlouhodobým majetkem.

Mezi položky upraveného pracovního kapitálu se řadí zásoby, krátkodobé pohledávky, krátkodobý finanční majetek (peníze a účty v bankách), časové rozlišení aktivní, a od těchto položek odečteme krátkodobé závazky

(neúročený cizí kapitál) a časové rozlišení pasivní. Všechny tyto položky kromě krátkodobého finančního majetku a zásob budou naplánovány pro první fázi na základě doby obratu jednotlivých položek na tržbách za minulá léta.

Doba obratu zásob a pohledávek je uvažována na úrovni průměru let 2021-2024. Doba obratu krátkodobých závazků je pak stanovena na úrovni 1/12 ročních nákladů (bez odpisů). Časové rozlišení aktivní i pasivní je plánováno v nulové výši.

Na základě plánovaných dob obratu lze stanovit absolutní hodnoty pro první fázi ocenění, a to jako součin doby obratu a tržeb za vlastní výrobky a služby a tržeb za prodej zboží, přepočtených na 1 den v daném roce. V případě krátkodobého finančního majetku je jeho výše prognózována na úrovni obecně dosahovaných hodnot v odvětví, tj. 80 % krátkodobých závazků.

Tabulka č. 27: Pracovní kapitál

Název [tis. Kč]	30.6.2024	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
Zásoby	2 409	1 785	2 328	2 471	2 520	2 571	2 622
Krátkodobé pohledávky	886	1 309	1 707	1 812	1 848	1 885	1 923
Krátkodobé závazky	7 261	3 137	4 002	4 236	4 312	4 390	4 469
Časové rozlišení aktivní	109	0	0	0	0	0	0
Časové rozlišení pasivní	0	0	0	0	0	0	0
Krátkodobý finanční majetek	3 931	2 510	3 201	3 389	3 450	3 512	3 575
Upravený pracovní kapitál	**74**	**2 467**	**3 234**	**3 436**	**3 506**	**3 578**	**3 651**
Změna upraveného pracovního kapitálu	**-**	**2 393**	**768**	**201**	**70**	**72**	**73**

Zdroj: vlastní zpracování

Plán dlouhodobého majetku byl již nastíněn v předcházejícím textu. Tabulka níže je doplněna pouze o příslušné řádky, které se týkají předmětných predikovaných investic. Investice brutto jsou dány rozdílem stavu dlouhodobého majetku mezi jednotlivými lety, investice netto potom představují hodnotu investic brutto poníženou o odpisy v daném roce.

Tabulka č. 28: Dlouhodobý majetek

Název [tis. Kč]	30.6.2024	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
DNM a DHM (brutto)	11 779	11 779	12 779	13 779	14 779	15 779	16 779
DNM a DHM (netto)	1 028	272	800	1 400	1 800	2 000	2 000
Odpisy	756	756	472	400	600	800	1 000
Investice brutto	**-**	**0**	**1 000**	**1 000**	**1 000**	**1 000**	**1 000**
Investice netto	**-**	**-756**	**528**	**600**	**400**	**200**	**0**

Zdroj: vlastní zpracování

VÝPOČET FCFF

Po naplánování tržeb, tržního podílu, provozních výnosů a nákladů a složek aktiv můžeme dopočítat volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele neboli free cash flow (FCFF). Upravený provozní výsledek hospodaření (KPVH) zdaníme sazbou daně v jednotlivých letech. Poté započítáme vliv investic do dlouhodobého majetku a do upraveného pracovního kapitálu. Výsledkem je FCFF.

Tabulka č. 29: Výpočet FCFF

Název [tis. Kč]	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
KPVH před daní	**2 143**	**8 151**	**8 894**	**8 982**	**9 076**	**9 176**
Daň z příjmů	450	1 712	1 868	1 886	1 906	1 927
KPVH po dani	**1 693**	**6 439**	**7 027**	**7 096**	**7 170**	**7 249**
Investice netto do pracovního kapitálu	2 393	768	201	70	72	73
Investice netto do dlouhodobého majetku	-756	528	600	400	200	0
FCFF	**56**	**5 143**	**6 225**	**6 626**	**6 899**	**7 176**

Zdroj: vlastní zpracování

STANOVENÍ DISKONTNÍ MÍRY

V rámci metody DCF entity se předpokládá, že peněžní toky plynou vlastníkům i věřitelům. Proto je diskontní míra, s ohledem na dodržení zásady symetrie z hlediska investorů, stanovována na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu (WACC). Vzorec pro výpočet diskontní míry má následující podobu:

$$WACC = [n_{ck} \times (1-d) \times CK / K] + n_{vk(z)} \times VK / K$$

kde
- n_{ck} náklady cizího kapitálu v % (= očekávaná výnosnost do doby splatnosti u cizího kapitálu vloženého do společnosti),
- d sazba daně z příjmu platná pro oceňovaný subjekt,
- CK hodnota úročeného cizího kapitálu vloženého do společnosti,
- $n_{vk(z)}$ náklady vlastního kapitálu po vyladění v % (= očekávaná výnosnost vlastního kapitálu oceňované společnosti při dané úrovni zadlužení),
- VK hodnota vlastního kapitálu,
- K celková hodnota investovaného kapitálu

Náklady na vlastní kapitál nezadlužené

Pro účely ocenění budou nejprve stanoveny náklady vlastního kapitálu nezadlužené, které budou následně v poslední fázi výpočtů hodnoty společnosti přepočteny na úroveň konkrétního zadlužení společností, resp. kapitálové struktury v tržních hodnotách pomocí iterací.

Nezadlužené náklady vlastního kapitálu budou určeny na základě modelu CAPM (Capital Asset Pricing Model). Tento model CAPM vychází z výnosů bezrizikové investice, prémie za tržní riziko, koeficientu beta daného odvětví (vyjadřuje úroveň jednotlivé akcie v odvětví relativně k riziku celého kapitálového trhu), rizika malé společnosti a specifická rizika společnosti. Vzhledem k malé využitelnosti dat kapitálových trhů v zemích střední a východní Evropy je proveden propočet na základě dat platných pro trh USA a následně je provedena korekce o aktuální riziko země.

$$n_{vkn} = r_f + \beta_A \times RPT + RPZ + R_1 + R_2 + R_3$$

kde
- n_{vk} náklady vlastního kapitálu nezadlužené (%),
- r_f bezriziková úroková míra (%),
- β_A koeficient beta,
- RPT riziková prémie kapitálového trhu (%),
- RPZ riziková prémie příslušné země (%),
- R_1 přirážka pro malé společnosti (do 3 %),
- R_2 přirážka pro společnosti s nejasnou budoucností (do 3 %),
- R_3 přirážka za nižší likviditu oceňovaných vlastnických podílů (do 3 %).

Bezriziková úroková míra r_f je stanovena na úrovni průměrné výnosnosti 30letých státních dluhopisů USA (T-bonds) k datu ocenění ve výši 4,51 %.

Riziková prémie kapitálového trhu vyjadřuje výnosové ocenění rizikovosti tržního portfolia. Toto riziko vyjadřuje rozdíl mezi výnosem rizikem zatíženého tržního portfolia oproti bezrizikovým aktivům. Tato prémie se vypočítá jako rozdíl mezi výnosností akcií na kapitálovém trhu (S&P 500) a bezrizikovou sazbou. Její výše je odvozena ze stránek prof. Damodarana jakožto geometrický průměr za období 1928-2023 a činí 5,23 %.

Koeficient beta hodnotí riziko oceňovaného cenného papíru relativně k riziku kapitálového trhu jako celku. Koeficient beta je stanoven v návaznosti na informace pro obor Hospitals/healthcare facilities ve výši 0,55. Jedná se o nezadluženou hodnotu koeficientu beta.

Pro převod výnosností kapitálového trhu na úroveň České republiky musí být výnosnost kapitálového trhu USA upravena o riziko země. Toto riziko je pro Českou republiku v databázi prof. Damodarana vyčísleno na úrovni 0,73 %.

Ve výpočtu je dále zohledněna přirážka pro malé společnosti, přičemž tato přirážka je stanovena ve výši 3 % s ohledem na skutečnost, že české společnosti obecně lze v globálním měřítku považovat za spíše malé.

Dále je v rámci nákladů vlastního kapitálu stanovena přirážka za nejasnou budoucnost, která zohledňuje skutečnost, že je uvažován nárůst počtu úvazků. Tato přirážka je stanovena ve výši 3 %.

Dále je uvažováno přirážka za nízkou likviditu, která souvisí s veřejnou neobchodovatelností podílů oceňované společnosti. Uvedená přirážka je stanovena ve výši 3 %.

Propočet nezadlužených nákladů vlastního kapitálu je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 30: Náklady na vlastní kapitál

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra – rf [%]	4,51
Riziková prémie trhu – RPT [%]	5,23
Koeficient beta	0,55
Riziková prémie země [%]	0,73
Přirážka pro malé společnosti [%]	3,00
Přirážka za nejasnou budoucnost [%]	3,00
Přirážka za sníženou likviditu	3,00
Náklady vlastního kapitálu nezadlužené – nVKn [%]	**17,12**

Zdroj: stránky prof. Damodarana, vlastní zpracování

Jak již bylo zmíněno v úvodní části této kapitoly, náklady na vlastní kapitál je třeba přepočítat dle skutečného zadlužení, jelikož je k financování činnosti využíván cizí úročený kapitál. Přepočet nákladů na vlastní kapitál na úroveň konkrétního zadlužení bude provedeno pomocí iterací na základě kapitálové struktury v tržních hodnotách v posledním kroku ocenění.

S ohledem na předpokládanou proměnlivou výši cizího, daňových sazeb a nákladů cizího kapitálu bude použita modifikovaná reagenční funkce zohledňující vliv proměnlivé úrovně cizího kapitálu při současném růstu peněžních toků.

K přepočtu nákladů vlastního kapitálu na úroveň konkrétního zadlužení bude využita následující reagenční funkce:

$$n_{VK(z)t} = n_{VK(n)} + (n_{VK(n)} - n_{CKt}) * ((CK_{t-1} - DS_{t-1})/VK_{t-1}$$

$$DS_{t-1} = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{n_{CKt} * d_t * CK_{t-1}}{(1+n_{CK})^t}$$

kde $n_{VK(z)}$ náklady vlastního kapitálu při zadlužení dle tržních hodnot (%),
$n_{VK(n)}$ náklady vlastního kapitálu nezadlužené (%),
n_{CK} náklady cizího kapitálu (%),
d sazba daně z příjmu (%),
CK cizí kapitál,
VK vlastní kapitál v tržních hodnotách
DS daňový štít.

Náklady na cizí kapitál

Náklady na cizí kapitál jsou obecně stanoveny jako zdaněný vážený průměr z úrokových sazeb, které platí společnost z různých forem cizího kapitálu.

Výše úrokové sazby byla stanovena na úrovni 8 %, přičemž tato sazba se zdá s ohledem na rizikovost společnosti dosažitelná a dlouhodobě udržitelná.

Jednotlivé bankovní úvěry včetně úrokových sazeb jsou a výsledné průměrné úrokové sazby z cizího kapitálu uvedeny v tabulce níže.

Tabulka č. 31: Náklady na cizí kapitál

Cizí úročený kapitál	Hodnota [Kč]	Vážené náklady [%]
CK 1	6 154 000	8,00

Zdroj: podklady od objednatele, vlastní výpočet

VÝSLEDNÉ OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI

Pro výpočet výsledné hodnoty je zapotřebí diskontovat volné peněžní toky na současnou hodnotu k datu ocenění. K diskontování budou, s ohledem na dodržení symetrie z hlediska investorů, využity průměrné vážené náklady kapitálu (WACC).

Jak již bylo zmíněno v kapitole věnující se výpočtu diskontní míry, stanovení průměrných vážených nákladů kapitálu a nákladů vlastního kapitálu bude provedeno na základě kapitálové struktury v tržních hodnotách, čehož bude dosaženo pomocí iterací. K diskontování hodnoty ročního daňového štítu je využita diskontní sazba ve výši nákladů cizího kapitálu.

Hodnota společnosti bude tedy stanovena pomocí tzv. rekurzivního postupu, kdy je stanovena hodnota společnosti ke každému roku, přičemž se postupuje od hodnoty druhé fáze směrem k datu ocenění. Právě tento postup umožňuje vyladění kapitálové struktury na základě tržních hodnot. V následující tabulce je znázorněn výpočet diskontní míry pro jednotlivé roky na základě kapitálové struktury společnosti v tržních hodnotách.

V budoucnu se předpokládá s postupným poklesem cizího úročeného kapitálu i úrokových sazeb v souvislosti s dodaným finančním plánem, přičemž do konce první fáze se předpokládá splacení veškerého cizího úročeného kapitálu.

Tabulka č. 32: Diskontní míra v jednotlivých letech

Název	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	2. fáze
Nvk nezadlužené [%]	17,12	17,12	17,12	17,12	17,12	17,12	17,12
Nck před daní [%]	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Sazba daně z příjmů [%]	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00
CK k počátku období [tis. Kč]	6 154	9 092	8 432	7 772	7 510	3 755	0
DS [tis. Kč]	103	153	142	131	126	63	0
SH DS k počátku období [tis. Kč]	**561**	**502**	**390**	**279**	**171**	**58**	**0**
CK/K [%]	16,57	22,68	20,27	18,36	17,55	8,72	0,00
VK/K [%]	83,43	77,32	79,73	81,64	82,45	91,28	100,00
CK/VK [%]	19,86	29,33	25,42	22,49	21,29	9,55	0,00
Nvk zadlužené [%]	18,76	19,64	19,33	19,09	19,01	17,97	17,12
WACC [%]	**16,70**	**16,62**	**16,69**	**16,75**	**16,79**	**16,96**	**17,12**

Zdroj: vlastní výpočet

Hodnota společnosti v druhé fázi je stanovena pomocí parametrického vzorce. Parametrický vzorec pracuje s dvěma základní faktory hodnoty, kterými jsou tempo růstu korigovaných provozních výsledků hospodaření a očekávaná rentabilita nových čistých investic.

V případě tempa růstu se předpokládá, že v druhé fázi bude docházet ke konstantnímu růstu dosahovaných korigovaných provozních výsledků hospodaření. Tento růst bude odvozen na základě prognózovaného inflačního cíle v České republice, který odpovídá 2 %.

Rentabilita investic je odvozována v návaznosti na rentabilitu investovaného kapitálu, přičemž aby společnost dlouhodobě neničila svoji hodnotu je nutné, aby rentabilita investic dosahovala alespoň stejných hodnot v porovnání s průměrnými váženými náklady kapitálu (WACC). Pro výpočet druhé fáze byla zvolena rentabilita investic ve výši diskontní míry.

Parametrický vzorec má následující tvar:

$$\text{Pokračující hodnota v čase T} = KPVH_{T+1} * [1-(g/r_i)] / (i_k - g)$$

kde $KPVH_{T+1}$ korigovaný provozní výsledek hospodaření pro druhou fázi
g tempo růstu (%),
r_i rentabilita investic,
i_k diskontní míra na úrovni WACC (%).

Výpočet pokračující hodnoty je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 33: Výpočet hodnoty druhé fáze

Název	Hodnota
KPVH T+1 [tis. Kč]	7 394
Tempo růstu tržeb ve 2. fázi [%]	2,00
Rentabilita investic netto [%]	17,12
Náklady kapitálu [%]	17,12
Pokračující hodnota [tis. Kč]	**43 199**

Zdroj: vlastní výpočet

Jak již bylo zmíněno výše, hodnota společnosti bude stanovena pomocí tzv. rekurzivního postupu, kdy je stanovena hodnota společnosti ke každému roku, přičemž se postupuje od hodnoty druhé fáze směrem k datu ocenění. Hodnota odúročitele v tabulce níže se tedy vztahuje vždy pouze k danému období a slouží k výpočtu

hodnoty brutto k počátku období, a to tak, že hodnotou ročního odúročitele v roce x je násoben součet FCFF v roce x a hodnota brutto v roce x+1, čímž je získána hodnota brutto k počátku období roku x.

Výpočet hodnoty společnosti na úrovni brutto je uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 34: Výpočet výsledné hodnoty společnosti

Název	7-12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	2. fáze
FCFF [tis. Kč]	**56**	**5 143**	**6 225**	**6 626**	**6 899**	**7 176**	-
Odúročitel (roční)	0,93	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	-
Diskontované FCFF	**52**	**4 081**	**4 233**	**3 859**	**3 440**	**3 060**	**18 419**
Hodnota brutto [tis. Kč]	**37 143**	**40 086**	**41 606**	**42 325**	**42 787**	**43 071**	**43 199**

Zdroj: vlastní výpočet

Na základě propočtu hodnoty společnosti v první a druhé fázi, které byly provedeny výše, lze stanovit její hodnotu na úrovni brutto. Od ní je odečtena, výše v textu uvedená, hodnota cizího úročeného kapitálu, čímž je získána hodnota společnosti na hladině netto. Nakonec jsou k této hodnotě přičtena neprovozní aktiva, jejichž hodnota byla stanovená v předcházejících podkapitolách tohoto znaleckého posudku.

Výpočet výsledné tržní hodnoty vlastního kapitálu společnosti k datu ocenění je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 35: Výsledná hodnota společnosti

Název	Hodnota [tis. Kč]
Hodnota společnosti v 1. fázi	18 724
Hodnota společnosti v 2. fázi	18 419
Hodnota společnosti brutto	**37 143**
Úročený cizí kapitál	6 154
Hodnota společnosti netto	**30 989**
Neprovozní majetek	103
Celková hodnota společnosti	**31 092**

Zdroj: vlastní výpočet

Na základě výše provedených analýz byla hodnota společnosti RP DENT k datu ocenění stanovena ve výši **31 092 tis. Kč.**

OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI RP CLINIC

K ocenění společnosti RP CLINIC bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti RP CLINIC spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI RP CLINIC

Aktiva společnosti RP CLINIC jsou k datu ocenění představována samostatnými movitými věcmi, podíly v ovládaných a řízených osobách, zásobami, dlouhodobými a krátkodobými pohledávkami a peněžními prostředky v pokladně a na účtech. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Dlužníka. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 36: Aktiva

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**13 206**	**- 5 882**	**7 324**
Dlouhodobý majetek	**6 151**	**0**	**2 921**
Dlouhodobý hmotný majetek	**6 151**	**0**	**269**
Samostatné movité věci	6 151	**0**	269
Dlouhodobý finanční majetek	**2 652**	**0**	**2 652**
Podíly v ovládaných a řízených osobách	2 652	0	2 652
Oběžná aktiva	**4 403**	**0**	**4 403**
Zásoby	**631**		**631**
Zboží	631	**0**	631
Dlouhodobé pohledávky	**530**	**0**	**530**
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	530	**0**	530
Krátkodobé pohledávky	**2 486**	**0**	**2 486**
Pohledávky z obchodních vztahů	1 913	0	1 913
Stát – daňové pohledávky	266	0	266
Krátkodobé poskytnuté zálohy	277	0	277
Dohadné účty aktivní	30	0	30
Peněžní prostředky	**756**	**0**	**756**
Peněžní prostředky na účtech	756	0	756

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP CLINIC; vlastní zpracování

Samostatné movité věci

Základním přístupem k odhadu tržní hodnoty je přístup porovnávací, v praxi oceňování movitých věcí se však pravidelně dostáváme k problému nedostatku tržních dat pro předměty prakticky shodné s oceňovaným. Proto je nutné často nahradit přímé porovnání se shodnými předměty vhodným cenovým modelem. Nejpoužívanějším je jednokriteriální závislost zpravidla ceny (absolutního či relativního indexu) na stáří. Použité cenové vzorky by měly být co možná nejbližšího charakteru k oceňovanému předmětu. Nejčastějšími typy závislostí ceny v čase jsou případy kdy:

a) rychlost snižování ceny je úměrná velikosti ceny v daném čase;
b) rychlost snižování ceny je úměrná nejen velikosti této ceny, ale i času.

Výpočet základní amortizace pomocí exponenciálních křivek

Pro většinu použitých věcí platí závislost typu a), kdy je rychlost snižování ceny úměrná velikosti ceny v daném

čase, tyto položky jsou charakteristické tím, že na počátku své životnosti položka stárne poměrně rychle a v pozdějším stádiu se meziroční pokles hodnoty výrazně zpomalí a položka si za předpokladu svého přiměřeného technického stavu udržuje hodnotovou hladinu po relativně dlouhou dobu.

Pro tyto položky lze volit model exponenciální amortizační křivky, kdy opotřebení (y) je dáno funkcí:

$$y = a - a*e^{-[b(t-c)]}$$

$$ZA = 1 - y$$

kde parametry a, b, c umožňují přizpůsobení funkce konkrétním požadavkům výpočtu.

Výpočet parametrů a, b, c vyplývá z předpokladů:

- V čase t_0 (předmět ocenění je nový) je relativní opotřebení P_0
- V čase t = Z (konec předpokládané životnosti) je relativní opotřebení P_2
- V čase t = ∞ je relativní opotřebení P_3

Obvyklé používané hodnoty opotřebení:

- P_0 = 0,00 až 0,30

Odhad relativního opotřebení vzhledem k pořizovací ceně k datu pořízení.

- P_2 = 0,80 až 0,90

Opotřebení na konci předpokládané životnosti činí 0,80 v případě, že položka ještě splňuje, při řádné péči, základní technické parametry, až 0,90 kdy na konci své předpokládané životnosti je již položka zcela opotřebovaná či technicky/morálně zastaralá.

- P_3 = 0,95 až 0,99

Hodnota opotřebení P3 představuje opotřebení v „nekonečném čase“ a amortizační křivka se k němu přiblíží v čase (stáří) cca 200-300 % předpokládané životnosti a představuje hodnotu využitelného šrotu jako zbytkového zlomku z reprodukční ceny, tj. zůstatek hodnoty se rovná 1-5 % s ohledem na předpokládanou cenu jako šrotu.

Pro jednotlivé parametry rovnice a, b a c:

$$a = P_3$$

$$b = 1/Z * \ln [(P_3 - P_0)/(P_3 - P_2)]$$

$$c = Z * [\ln(P_3 - P_0) - \ln P_3] / [(\ln(P_3 - P_0) - \ln(P_3 - P_2)]$$

kde Z = předpokládaná technicko-ekonomická životnost.

Některé movité věci mají průběh snižování ceny úměrný nejen velikosti této ceny, ale i času, pak se jedná o závislost typu b). Tyto položky jsou charakteristické tím, že na počátku své životnosti položka stárne poměrně pomaleji a v pozdějším stádiu se meziroční pokles hodnoty výrazně zrychlí a po uběhnutí předpokládané doby životnosti se cena postupně přibližuje nulové hodnotě.

Pro tyto položky lze volit model exponenciální amortizační křivky, kdy opotřebení (y) je dáno funkcí:

$$y = (a - 1) * e^{(-bt^2)+1}$$

$$ZA = 1-y$$

kde parametry a, b, c umožňují přizpůsobení funkce konkrétním požadavkům výpočtu.

Výpočet parametrů a, b, c vyplývá z předpokladů:

- V čase t_0 (předmět ocenění je nový) je relativní opotřebení P_0
- V čase t = Z (konec předpokládané životnosti) je relativní opotřebení P_2
- V čase t = ∞ je relativní opotřebení P_3

Obvyklé používané hodnoty opotřebení:

- P_0 = 0,00 až 0,30

Odhad relativního opotřebení vzhledem k pořizovací ceně k datu pořízení.

- P_2 = 0,80 až 0,90

Opotřebení na konci předpokládané životnosti činí 0,80 v případě, že položka ještě splňuje, při řádné péči, základní technické parametry, až 0,90 kdy na konci své předpokládané životnosti je již položka zcela opotřebovaná či technicky/morálně zastaralá.

Pro jednotlivé parametry rovnice a, b

$$a = P_0$$

$$b = 1/Z^2 * \ln [(1 - P_0) / (1 - P_2)]$$

Vlastní výpočet hodnoty

Vzorec vyjadřující výpočet hodnoty movitých věcí je následující:

$$\text{Výsledná hodnota} = VC * ZA * k_P$$

VC = Výchozí cena (v Kč) movité věci nebo souboru movitých věcí je cena, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejné nebo srovnatelné movité věci nebo souboru movitých věcí s příslušenstvím v době ocenění.

ZA = Základní amortizace stanovená exponenciální metodou.

k_P = Koeficient prodejnosti, v případech, že konstrukce amortizační křivky nezohledňuje věrně cenový vývoj použitých movitých věcí je výsledná cena upravena koeficientem prodejnosti.

Ocenění samostatných movitých věcí

Ocenění položek je potom provedeno pomocí přepočtu z pořizovací ceny na cenu časovou, kdy se předpokládá exponenciální opotřebení dané funkcí $y = a - a*e^{-[b(t-c)]}$ a dále úpravou o koeficient prodejnosti na výslednou hodnotu předmětného majetku. V rámci dopočtení opotřebení byla hodnota P_0 stanovena ve výši 0,00, hodnota P_2 stanovena ve výši 0,90, hodnota P_3 stanovena ve výši 0,99 a životnost byla stanovena na základě odborného úsudku Znalecké kanceláře. Níže uvedená tabulka zachycuje výpočet jednotlivých položek samostatných movitých věcí a jejich souborů. Koeficient prodejnosti je předpokládán ve výši 0,80.

Následující tabulka uvádí ocenění položek, které jsou řazeny na seznamu dlouhodobého majetku.

Tabulka č. 37: Samostatné movité věci

Název majetku	Datum pořízení	Pořizovací cena [Kč]	Životnost [roky]	Datum ocenění	t	TH	ČC [Kč]	Kp	Hodnota [Kč]
PTS - Power Toner Silence 200/02	01.01.2011	272 557	10	30.06.2024	13,50	0,05	13 330	0,80	10 664
CEREC AC+inlay MC XL + radiomodul + klíč	01.01.2011	1 634 698	10	30.06.2024	13,50	0,05	79 951	0,80	63 960
PeriScan	01.01.2011	75 528	10	30.06.2024	13,50	0,05	3 694	0,80	2 955
SIROLaser Advance	01.01.2011	208 029	10	30.06.2024	13,50	0,05	10 174	0,80	8 140
Vacumlav vč.MELADem a svářečky	01.01.2011	163 565	10	30.06.2024	13,50	0,05	8 000	0,80	6 400

XIOS Plus	01.01.2011	202 234	10	30.06.2024	13,50	0,05	9 891	0,80	7 913
Stomatologická souprava TENEO	01.01.2011	2 228 695	10	30.06.2024	13,50	0,05	109 002	0,80	87 202
Vybavení stomatologické centrum	01.01.2014	988 640	10	30.06.2024	10,50	0,09	88 863	0,80	71 091
Termomasážní lehátko CERAGEM Mast	10.03.2020	67 686	10	30.06.2024	4,31	0,36	24 542	0,80	19 633
Mikromotor SIRONA BL ISO E	19.06.2020	42 588	10	30.06.2024	4,03	0,39	16 465	0,80	13 172
AIFRLOW Prophylaxis Master	24.04.2024	266 787	10	30.06.2024	0,18	0,96	255 427	0,80	204 342
Celkem		**6 151 007**							**495 472**

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek je zastoupen podílem na společnosti RP DENT. Hodnota podílu na této společnosti byla stanovena v příslušné části posudku a je zrekapitulována v tabulce níže.

Tabulka č. 38: Dlouhodobý finanční majetek

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Dlouhodobý finanční majetek	2 652	0	2 652	31 092

Zdroj: výkazy společnosti RP CLINIC, vlastní zpracování

Zásoby

Hodnota zásob je zastoupena položkami zboží, přičemž z dodaných podkladů, že se jedná primárně o zboží v podobě kosmetických a dentálních přípravků či pomůcek. Detailní soupis skladových zásob nebyl k datu ocenění poskytnut, pouze byla Znalecké kanceláři dostupná skladová inventura k 27.11.2024. Hodnota zboží je dle účetních podkladů prodávána s průměrnou marží přesahující 30 %, přičemž s ohledem na předpokládaný princip going concern a předpoklad věrného a poctivého obrazu účetnictví bude hodnota těchto položek ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 39: Zásoby

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Zásoby	631	0	631	631

Zdroj: výkazy společnosti RP CLINIC, vlastní zpracování

Dlouhodobé pohledávky

Dlouhodobé pohledávky jsou zastoupeny pohledávkami za společnostmi RP DENT a HELENICA. S ohledem na předpokládané splacení, resp. konzistenci ve výpočtech bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 40: Dlouhodobé pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Dlouhodobé pohledávky	530	0	530	530

Zdroj: výkazy společnosti RP CLINIC, vlastní zpracování

Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky jsou zastoupeny pohledávkami z obchodních vztahů, daňovými pohledávkami za státem, krátkodobými poskytnutými zálohami a dohadnými účty aktivními.

Pohledávky z obchodních vztahů

Hodnota pohledávek z obchodních vztahů bude stanovena na základě jejich doby splatnosti. Rozdělení pohledávek z obchodních vztahů a přiřazené koeficienty se nachází v následující tabulce.

Část pohledávek ve výši 57 tis. Kč je evidována na účtu 315 z titulu přeplatků, přičemž u těchto pohledávek pro účely tohoto posudku předpokládáme, že se nachází do splatnosti.

Část pohledávek ve výši 52 tis. Kč je evidována za p. Romanem Petrem. Hodnota těchto pohledávek je stanovena v nulové výši.

Část pohledávek ve výši 1 790 tis. Kč je evidována vůči společnosti RP DENT. Hodnota těchto pohledávek je s ohledem na očekávané splacení ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 41: Pohledávky z obchodních vztahů

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Koeficient	Ocenění [tis. Kč]
Pohledávky do lhůty splatnosti	57	0,97	55
Pohledávky po lhůtě splatnosti do 30 dní	0	0,91	0
Pohledávky po lhůtě splatnosti 30 až 90 dnů	4	0,80	3
Pohledávky po lhůtě splatnosti 90 až 180 dnů	7	0,61	4
Pohledávky po lhůtě splatnosti 180 až 360 dnů	2	0,32	1
Pohledávky RP DENT	1 790	1,00	1 790
Pohledávky Roman Petr	52	0,00	0
Hodnota [tis. Kč]	**1 912**		**1 853**

Zdroj: výkazy společnosti RP CLINIC, vlastní zpracování

Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky za státem byly k datu ocenění evidovány v účetní brutto i netto hodnotě 266 tis. Kč. S ohledem na kredibilitu státu jakožto věřitele předmětných pohledávek lze očekávat jejich inkaso v obdobích následujících po datu ocenění. Daňové pohledávky za státem budou oceněny na úrovni jejich účetní brutto hodnoty.

Tabulka č. 42: Stát – daňové pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Stát – daňové pohledávky	266	0	266	266

Zdroj: výkazy společnosti RP CLINIC, vlastní výpočty

Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé zálohy představují poskytnuté zálohy související s užíváním prostor či školením. Část těchto záloh je rovněž evidována na druhé straně v závazcích u společnost HELENICA. S ohledem na předpokládané protiplnění, konzistenci ve výpočtech, uvažování principu going concern a předpoklad věrného a poctivého zobrazení účetnictví bude hodnota této položky ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 43: Ocenění krátkodobých poskytnutých záloh

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobé poskytnuté zálohy	277	0	277	277

Zdroj: výkazy společnosti RP CLINIC, vlastní zpracování

Dohadné účty aktivní

V případě dohadných účtů aktivních Znalecká kancelář nedisponovala detailní evidencí toho účtu, přičemž s ohledem na charakter podnikatelské činnosti předpokládáme, že se rovněž jedná o standardní provozní dohadné položky, které nebylo možné vyúčtovat jako obvyklou pohledávku, jelikož u ní nebyla známa přesná částka.

S ohledem na předpokládané protiplnění a uvažování principu going concern a s ohledem na předpoklad věrného a poctivého zobrazení účetnictví bude hodnota této položky ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 44: Dohadné účty aktivní

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Dohadné účty aktivní	30	0	30	30

Zdroj: výkazy společnosti RP CLINIC, vlastní zpracování

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky představují nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jeho hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 45: Krátkodobý finanční majetek

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Peněžní prostředky	756	0	756	756

Zdroj: výkazy společnosti RP CLINIC, vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti RP CLINIC k datu ocenění.

Tabulka č. 46: Ocenění aktiv společnosti RP CLINIC – rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**13 206**	**-5 882**	**7 324**	**35 930**
Dlouhodobý majetek	**8 803**	**-5 882**	**2 921**	**31 587**
Dlouhodobý hmotný majetek	6 151	-5 882	269	495
Dlouhodobý finanční majetek	2 652	0	2 652	31 092
Oběžná aktiva	**4 403**	**0**	**4 403**	**4 343**
Zásoby	631	0	631	631
Dlouhodobé pohledávky	530	0	530	530
Krátkodobé pohledávky	2 486	0	2 486	2 426
Krátkodobý finanční majetek	756	0	756	756

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP CLINIC; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce níže, přičemž s ohledem na očekávané uhrazení všech závazků bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 47: Závazky

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**12 293**	**12 293**
Cizí zdroje	**12 271**	**12 271**
Dlouhodobé závazky	8 538	8 538
Krátkodobé závazky	3 733	3 733
Časové rozlišení	**22**	**22**

Zdroj: výkazy společnosti RP CLINIC, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI RP CLINIC

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti RP CLINIC (viz tabulka níže).

Tabulka č. 48: Hodnota společnosti RP CLINIC

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	35 930
Závazky	12 293
Hodnota společnosti	**23 637**

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP CLINIC; vlastní zpracování

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti RP CLINIC činí **23 637 tis. Kč**.

OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI HELENICA

K ocenění společnosti HELENICA bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti HELENICA spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI HELENICA

Aktiva společnosti HELENICA jsou k datu ocenění představována dlouhodobým hmotným majetkem, dlouhodobými a krátkodobými pohledávkami, peněžními prostředky a časovým rozlišením aktivním. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Dlužníka. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 49: Aktiva

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**56 596**	**- 15 987**	**40 609**
Dlouhodobý majetek	**44 384**	**- 15 987**	**28 397**
Dlouhodobý hmotný majetek	**44 384**	**- 15 987**	**28 397**
Samostatné movité věci	349	-287	62
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	44 035	-15 700	28 335
Oběžná aktiva	**12 094**	**0**	**12 094**
Dlouhodobé pohledávky	**4 623**	**0**	**4 623**
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	1 250	0	1 250
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	3 373	0	3 373
Krátkodobé pohledávky	**7 362**	**0**	**7 362**
Pohledávky z obchodních vztahů	4 862	0	4 862
Stát – daňové pohledávky	129	0	129
Krátkodobé poskytnuté zálohy	284	0	284
Dohadné účty aktivní	2 087	0	2 087
Peněžní prostředky	**109**	**0**	**109**
Časové rozlišení aktivní	**118**	**0**	**118**
Náklady příštích období	118	0	118

Zdroj: účetní výkazy společnosti HELENICA; vlastní zpracování

Samostatné movité věci

Základním přístupem k odhadu tržní hodnoty je přístup porovnávací, v praxi oceňování movitých věcí se však pravidelně dostáváme k problému nedostatku tržních dat pro předměty prakticky shodné s oceňovaným. Proto je nutné často nahradit přímé porovnání se shodnými předměty vhodným cenovým modelem. Nejpoužívanějším je jednokriteriální závislost zpravidla ceny (absolutního či relativního indexu) na stáří. Použité cenové vzorky by měly být co možná nejbližšího charakteru k oceňovanému předmětu. Nejčastějšími typy závislostí ceny v čase jsou případy kdy:

a) rychlost snižování ceny je úměrná velikosti ceny v daném čase;
b) rychlost snižování ceny je úměrná nejen velikosti této ceny, ale i času.

Výpočet základní amortizace pomocí exponenciálních křivek

Pro většinu použitých věcí platí závislost typu a), kdy je rychlost snižování ceny úměrná velikosti ceny v daném čase, tyto položky jsou charakteristické tím, že na počátku své životnosti položka stárne poměrně rychle

a v pozdějším stádiu se meziroční pokles hodnoty výrazně zpomalí a položka si za předpokladu svého přiměřeného technického stavu udržuje hodnotovou hladinu po relativně dlouhou dobu.

Pro tyto položky lze volit model exponenciální amortizační křivky, kdy opotřebení (y) je dáno funkcí:

$$y = a - a*e^{-[b(t-c)]}$$

$$ZA = 1 - y$$

kde parametry a, b, c umožňují přizpůsobení funkce konkrétním požadavkům výpočtu.

Výpočet parametrů a, b, c vyplývá z předpokladů:

- V čase t_0 (předmět ocenění je nový) je relativní opotřebení P_0
- V čase t = Z (konec předpokládané životnosti) je relativní opotřebení P_2
- V čase t = ∞ je relativní opotřebení P_3

Obvyklé používané hodnoty opotřebení:

- P_0 = 0,00 až 0,30

Odhad relativního opotřebení vzhledem k pořizovací ceně k datu pořízení.

- P_2 = 0,80 až 0,90

Opotřebení na konci předpokládané životnosti činí 0,80 v případě, že položka ještě splňuje, při řádné péči, základní technické parametry, až 0,90 kdy na konci své předpokládané životnosti je již položka zcela opotřebovaná či technicky/morálně zastaralá.

- P_3 = 0,95 až 0,99

Hodnota opotřebení P3 představuje opotřebení v „nekonečném čase“ a amortizační křivka se k němu přiblíží v čase (stáří) cca 200-300 % předpokládané životnosti a představuje hodnotu využitelného šrotu jako zbytkového zlomku z reprodukční ceny, tj. zůstatek hodnoty se rovná 1-5 % s ohledem na předpokládanou cenu jako šrotu.

Pro jednotlivé parametry rovnice a, b a c:

$$a = P_3$$

$$b = 1/Z * \ln [(P_3 - P_0)/(P_3 - P_2)]$$

$$c = Z * [\ln(P_3 - P_0) - \ln P_3] / [(\ln(P_3 - P_0) - \ln(P_3 - P_2)]$$

kde Z = předpokládaná technicko-ekonomická životnost.

Některé movité věci mají průběh snižování ceny úměrný nejen velikosti této ceny, ale i času, pak se jedná o závislost typu b). Tyto položky jsou charakteristické tím, že na počátku své životnosti položka stárne poměrně pomaleji a v pozdějším stádiu se meziroční pokles hodnoty výrazně zrychlí a po uběhnutí předpokládané doby životnosti se cena postupně přibližuje nulové hodnotě.

Pro tyto položky lze volit model exponenciální amortizační křivky, kdy opotřebení (y) je dáno funkcí:

$$y = (a - 1) * e^{(-bt^2)+1}$$

$$ZA = 1-y$$

kde parametry a, b, c umožňují přizpůsobení funkce konkrétním požadavkům výpočtu.

Výpočet parametrů a, b, c vyplývá z předpokladů:

- V čase t_0 (předmět ocenění je nový) je relativní opotřebení P_0
- V čase t = Z (konec předpokládané životnosti) je relativní opotřebení P_2
- V čase t = ∞ je relativní opotřebení P_3

Obvyklé používané hodnoty opotřebení:

- P_0 = 0,00 až 0,30

Odhad relativního opotřebení vzhledem k pořizovací ceně k datu pořízení.

- P_2 = 0,80 až 0,90

Opotřebení na konci předpokládané životnosti činí 0,80 v případě, že položka ještě splňuje, při řádné péči, základní technické parametry, až 0,90 kdy na konci své předpokládané životnosti je již položka zcela opotřebovaná či technicky/morálně zastaralá.

Pro jednotlivé parametry rovnice a, b

$$a = P_0$$

$$b = 1/Z^2 * \ln [(1 - P_0) / (1 - P_2)]$$

Vlastní výpočet hodnoty

Vzorec vyjadřující výpočet hodnoty movitých věcí je následující:

$$\text{Výsledná hodnota} = VC * ZA * k_P$$

VC = Výchozí cena (v Kč) movité věci nebo souboru movitých věcí je cena, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejné nebo srovnatelné movité věci nebo souboru movitých věcí s příslušenstvím v době ocenění.

ZA = Základní amortizace stanovená exponenciální metodou.

k_P = Koeficient prodejnosti, v případech, že konstrukce amortizační křivky nezohledňuje věrně cenový vývoj použitých movitých věcí je výsledná cena upravena koeficientem prodejnosti.

Ocenění samostatných movitých věcí

Ocenění položek je potom provedeno pomocí přepočtu z pořizovací ceny na cenu časovou, kdy se předpokládá exponenciální opotřebení dané funkcí $y = a - a*e^{-[b(t-c)]}$ a dále úpravou o koeficient prodejnosti na výslednou hodnotu předmětného majetku. V rámci dopočtení opotřebení byla hodnota P_0 stanovena ve výši 0,00, hodnota P_2 stanovena ve výši 0,90, hodnota P_3 stanovena ve výši 0,99 a životnost byla stanovena na základě odborného úsudku Znalecké kanceláře. Níže uvedená tabulka zachycuje výpočet jednotlivých položek samostatných movitých věcí a jejich souborů. Koeficient prodejnosti je předpokládán ve výši 0,80. Následující tabulka uvádí ocenění položek, které jsou řazeny na seznamu dlouhodobého majetku.

Tabulka č. 50: Samostatné movité věci

Název majetku	Datum pořízení	Pořizovací cena [Kč]	Životnost [roky]	Datum ocenění	t	TH	ČC [Kč]	Kp	Hodnota [Kč]
Klimatizační zařízení Daikin	17.07.2018	113 553	10	30.06.2024	5,95	0,25	28 108	0,80	22 486
Myčka Miele G 7960	12.02.2020	55 356	10	30.06.2024	4,38	0,36	19 710	0,80	15 768
Křeslo Pouf Sisters	01.12.2020	41 767	10	30.06.2024	3,58	0,43	17 940	0,80	14 352
Křeslo Basel I	01.12.2020	43 472	10	30.06.2024	3,58	0,43	18 672	0,80	14 938
Křeslo Basel II	01.12.2020	43 472	10	30.06.2024	3,58	0,43	18 672	0,80	14 938
Server DELL PER240	01.12.2020	51 300	10	30.06.2024	3,58	0,43	22 035	0,80	17 628
Celkem		**348 920**							**100 110**

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

Jiný dlouhodobý hmotný majetek

Jiný dlouhodobý hmotný majetek je zastoupen primárně technickým zhodnocením prostor, které bylo provedeno společností HELENICA. V těchto prostorách provozují svoji činnost společnosti RP DENT, RP MEDICA a RP CLINIC a tyto prostory si podnajímají, ovšem z dodaného finančního plánu nevyplynulo, že by společnost HELENICA měla tvořit vlivem dalšího podnájmu zisk či kladné cash-flow, které by zohledňovalo provedenou investici.

Z daného tedy vyplývá, že faktickým uživatelem provedených rekonstrukcí jsou společnosti RP DENT, RP MEDICA a RP CLINIC a společnost HELENICA v rámci skupiny společností tvořících kliniku pouze ve své podstatě pronajímá dále ve skupině prostory a nemá z provedené investice v podstatě žádný užitek.

S ohledem na tuto skutečnost tvoří provedené technické zhodnocení ve své podstatě „provozní majetek" jednotlivých výnosově oceňovaných společností a jeho hodnota je tak implicitně zahrnuta v rámci hodnoty společností RP DENT, RP CLINIC a RP MEDICA.

S ohledem na výše uvedené a na konzistenci ve výpočtech tak bude na tomto místě uvažována hodnota technického zhodnocení v nulové výši.

Tabulka č. 51: Jiný dlouhodobý majetek

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Jiný dlouhodobý majetek	44 035	-15 700	28 335	0

Zdroj: výkazy společnosti HELENICA, vlastní zpracování

Dlouhodobé pohledávky

Dlouhodobé pohledávky jsou zastoupeny pohledávkami za ovládanými a řízenými osobami, tj. společnostmi RP DENT a RP MEDICA ve výši 1 250 tis. Kč a dlouhodobými poskytnutými zálohami ve výši 3 373 tis. Kč v podobě depozitu k nemovitosti.

S ohledem na předpokládané splacení, resp. konzistenci ve výpočtech bude hodnota pohledávek ve skupině ponechána na úrovni nominální hodnoty. V případě ukončení nájemného se předpokládá vrácení poskytnuté zálohy a s ohledem na tuto skutečnost bude hodnota poskytnutých záloh rovněž ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 52: Dlouhodobé pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Dlouhodobé pohledávky	4 623	0	4 623	4 623

Zdroj: výkazy společnosti HELENICA, vlastní zpracování

Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky jsou zastoupeny pohledávkami z obchodních vztahů, daňovými pohledávkami za státem, krátkodobými poskytnutými zálohami a dohadnými účty aktivními.

Pohledávky z obchodních vztahů

Hodnota pohledávek z obchodních vztahů bude stanovena na základě jejich doby splatnosti. Rozdělení pohledávek z obchodních vztahů a přiřazené koeficienty se nachází v následující tabulce.

Část pohledávek ve výši 4 tis. Kč je evidována z titulu nejasných plateb, přičemž u těchto pohledávek pro účely tohoto posudku předpokládáme zvýšenou rizikovost a jejich hodnota tak bude stanovena v nulové výši.

Část pohledávek ve výši 50 tis. Kč je evidována za p. Romanem Petrem. Hodnota těchto pohledávek je stanovena v nulové výši.

Část pohledávek ve výši 4 792 tis. Kč je evidována vůči společnostem ve skupině. Hodnota těchto pohledávek je s ohledem na očekávané splacení ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 53: Pohledávky z obchodních vztahů

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Koeficient	Ocenění [tis. Kč]
Pohledávky po lhůtě splatnosti 30 až 90 dnů	3	0,80	3
Pohledávky po lhůtě splatnosti 180 až 360 dnů	12	0,32	4
Pohledávky ve skupině	4 744	1,00	4 744
Pohledávky Malvazinky Hill	48	1,00	48
Pohledávky Roman Petr	50	0,00	0
Nejasné platby	4	0,00	0
Hodnota [tis. Kč]	**4 862**		**4 799**

Zdroj: výkazy společnosti HELENICA, vlastní zpracování

Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky za státem byly k datu ocenění evidovány v účetní brutto i netto hodnotě 129 tis. Kč. S ohledem na kredibilitu státu jakožto věřitele předmětných pohledávek lze očekávat jejich inkaso v obdobích následujících po datu ocenění. Daňové pohledávky za státem budou oceněny na úrovni jejich účetní brutto hodnoty.

Tabulka č. 54: Stát – daňové pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Stát – daňové pohledávky	129	0	129	129

Zdroj: výkazy společnosti HELENICA, vlastní výpočty

Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé zálohy představují v částce 100 tis. Kč poskytnuté zálohy související se zálohami na elektřinu či dalšími provozními službami. V souvislosti s předpokladem going concern a předpokládaným protiplněním bude hodnota poskytnutých záloh ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Část poskytnutých záloh souvisí s technickým zhodnocením prostor, přičemž s ohledem na konzistenci ve výpočtech bude hodnota této části stanovena v nulové výši.

Tabulka č. 55: Ocenění krátkodobých poskytnutých záloh

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobé poskytnuté zálohy	284	0	284	100

Zdroj: výkazy společnosti HELENICA, vlastní zpracování

Dohadné účty aktivní

V případě dohadných účtů aktivních se jedná o vytvořené dohady na výnosy z pronájmu za období 1-6/2024 a o dohady na úroky z poskytnutých půjček.

Obě tyto položky představují ve své podstatě pohledávky ve skupině a s ohledem na tuto skutečnost bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 56: Dohadné účty aktivní

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Dohadné účty aktivní	2 087	0	2 087	2 087

Zdroj: výkazy společnosti HELENICA, vlastní zpracování

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky představují nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jeho hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 57: Krátkodobý finanční majetek

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Peněžní prostředky	109	0	109	109

Zdroj: výkazy společnosti HELENICA, vlastní zpracování

Časové rozlišení aktivní

Časové rozlišení aktivní souvisí primárně s provedeným technickým zhodnocením, přičemž s ohledem na konzistenci ve výpočtech bude jeho hodnota stanovena v nulové výši.

Tabulka č. 58: Časové rozlišení aktivní

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Náklady příštích období	118	0	118	0

Zdroj: výkazy společnosti HELENICA, vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti HELENICA k datu ocenění.

Tabulka č. 59: Ocenění aktiv společnosti HELENICA – rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**56 596**	**-15 987**	**40 609**	**11 947**
Dlouhodobý majetek	**44 384**	**-15 987**	**28 397**	**100**
Dlouhodobý hmotný majetek	44 384	-15 987	28 397	100
Oběžná aktiva	**12 094**	**0**	**12 094**	**11 847**
Dlouhodobé pohledávky	4 623	0	4 623	4 623
Krátkodobé pohledávky	7 362	0	7 362	7 115
Krátkodobý finanční majetek	109	0	109	109
Časové rozlišení aktivní	**118**	**0**	**118**	**0**

Zdroj: účetní výkazy společnosti HELENICA; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce níže, přičemž s ohledem na očekávané uhrazení všech závazků bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 60: Závazky

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**62 375**	**62 375**
Cizí zdroje	**58 718**	**58 718**
Dlouhodobé závazky	54 609	54 609
Krátkodobé závazky	4 109	4 109
Časové rozlišení	**3 657**	**3 657**

Zdroj: výkazy společnosti HELENICA, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI HELENICA

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti HELENICA (viz tabulka níže).

Tabulka č. 61: Hodnota společnosti HELENICA

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	11 947
Závazky	62 375
Hodnota společnosti	**-50 428**

Zdroj: účetní výkazy společnosti HELENICA; vlastní zpracování

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti HELENICA činí **-50 428 tis. Kč**.

Příloha č. 4

Ocenění společnosti Malvazinky Hill

K ocenění společnosti Malvazinky Hill bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti Malvazinky Hill spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI MALVAZINKY HILL

Aktiva společnosti Malvazinky Hill jsou k datu ocenění představována pozemky a stavbami, samostatnými movitými věcmi a soubory movitých věcí, dlouhodobými pohledávkami, krátkodobými pohledávkami a peněžními prostředky v pokladně a na účtech. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Dlužníka. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 1: Aktiva společnosti Malvazinky Hill

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**13 908**	**-1 796**	**12 112**
Dlouhodobý majetek	**13 373**	**-1 796**	**11 577**
Dlouhodobý hmotný majetek	**13 373**	**-1 796**	**11 577**
Pozemky a stavby	12 796	-1 219	11 577
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	577	-577	0
Oběžná aktiva	**535**	**0**	**535**
Dlouhodobé pohledávky	**45**	**0**	**45**
Jiné pohledávky	45	0	45
Krátkodobé pohledávky	**371**	**0**	**371**
Pohledávky z obchodních vztahů	218	0	218
Stát – daňové pohledávky	2		2
Krátkodobé poskytnuté zálohy	151	0	151
Peněžní prostředky	**119**	**0**	**119**
Peněžní prostředky v pokladně	52	0	52
Peněžní prostředky na účtech	67	0	67

Zdroj: účetní výkazy společnosti Malvazinky Hill; vlastní zpracování

Pozemky a stavby

Společnost Malvazinky Hill evidovala k datu ocenění pozemky a stavby v celkové brutto hodnotě 12 796 tis. Kč a netto hodnotě 11 577 tis. Kč. Jednalo se o nemovitosti evidované na LV č. 1626, k.ú. Hradištko.

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 1626 K. Ú. HRADIŠTKO POD MEDNÍKEM

Oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 1626 k. ú. Hradištko pod Medníkem představují stavbu pro rodinnou rekreaci č. ev. 1645 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 262, jinou stavbu bez č. p. / č. ev. na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 2801, pozemek ostatní plochy parc. č. 357/3 a lesní pozemek parc. č. 423/14.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

V případě nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1626 k. ú. Hradištko pod Medníkem nebylo provedeno místní šetření, neboť se jedná o nemovité věci využívané ke krátkodobému pronájmu a ze strany vlastníka byla sděleno, že s ohledem na obsazenost místní šetření v daném období nelze provést. Ocenění nemovitých věcí bylo tudíž provedeno na základě veřejně dostupných podkladů, sdělených informací ze strany Dlužníka, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí byla získána z internetových stránek objektu, které slouží k rezervaci pronájmu nemovitosti. Část fotodokumentace je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovitých věcech zapsaných na LV č. 1626 k. ú. Hradištko pod Medníkem

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovitých věcech získané z LV č. 1626 k. ú. Hradištko pod Medníkem ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 2: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Středočeský
Okres	Praha-západ
Obec	Hradištko
Katastrální území	647543 Hradištko pod Medníkem
List vlastnictví	1626
Vlastník	Malvazinky Hill s.r.o., IČO: 241 40 368, se sídlem Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Nemovité věci	Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 1645 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 262, včetně tohoto pozemku, jiná stavba bez č. p. / č. ev. na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 2801, včetně tohoto pozemku, pozemek ostatní plochy parc. č. 357/3 a lesní pozemek parc. č. 423/14
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní vč. souvisejících zápisů
	Zákaz zcizení a zatížení na období zajištění
Poznámky	Bez zápisu
Plomby a upozornění	Práva k nemovitosti jsou dotčena změnou V-4783/2024-210
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 1626 k. ú. Hradištko pod Medníkem, které představují stavbu pro rodinnou rekreaci č. ev. 1645 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 262, včetně tohoto pozemku, jinou stavbu bez č. p. / č. ev. na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 2801, včetně tohoto pozemku, pozemek ostatní plochy parc. č. 357/3 a lesní pozemek parc. č. 423/14.

Obec Hradištko se nachází na území mezi Vltavou (pravý břeh) a Sázavou (levý břeh) před jejich soutokem, v okrese Praha-západ, kraj Středočeský. Žije zde 2 469 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024) a

rozloha činí 11,88 km². Obec je tvořena jediným katastrálním územím Hradištko pod Medníkem, ve kterém leží čtyři místní části: Hradištko, Pikovice, Brunšov a Rajchardov.

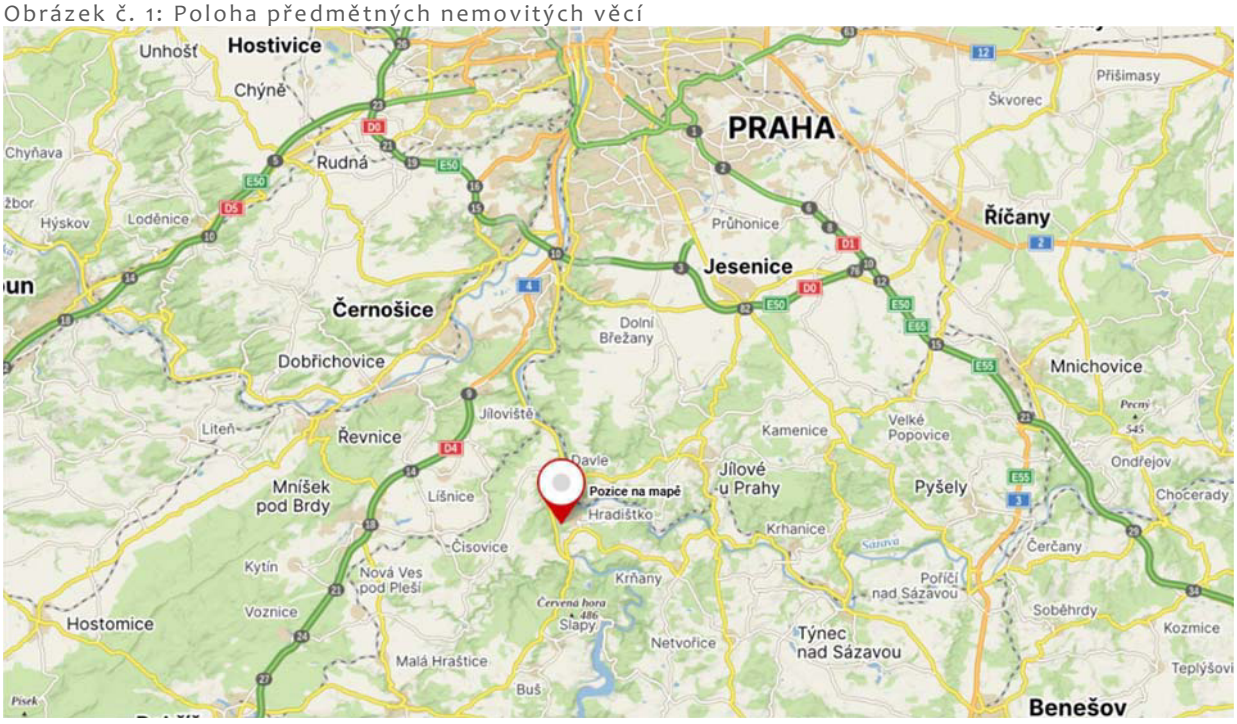
Obec má základní občanskou vybavenost: poštu, policejní stanici, zdravotní středisko, mateřskou a základní školu, knihovnu, prodejny a základní služby. V obci není kostel, avšak jeho funkci mohl zastoupit zámek, který náboženskou výzdobou kostel připomíná. Dříve na zámku sídlil obecní úřad a knihovna, který byl však spolu s knihovnou z důvodů sporů s premonstráty přesunut k plemenářské stanici. K zámku patří i zahrada, v jejíž zdi je několik výklenkových kaplí.

Přes Hradištko prochází silnice II/106 Štěchovice – Kamenný Přívoz – Týnec nad Sázavou – Benešov, navazující silnice spojuje Hradištko s Pikovicemi.

Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejblíže obci je železniční zastávka Petrov u Prahy přístupná z místní části Pikovice lávkou pro pěší přes řeku Sázavu ležící na trati 210 z Prahy a Vraného nad Vltavou do Jílového u Prahy a Čerčan.

V obci má zastávky autobusová linka Pražské integrované dopravy č. 338 Praha, Smíchovské nádraží – Hradištko, Pikovice vedoucí z Prahy po levém vltavském břehu přes Štěchovice. Další autobusová linka je 438 Benešov-Vysoký Újezd-Štěchovice.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Oceňované nemovité věci se nachází při východním okraji katastrálního území Hradištko pod Medníkem. V blízkosti oceňovaných nemovitých věcí se nachází chatková oblast, zástavba rodinných domů a lemuje je řeka Vltava. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 850 m od oceňovaných nemovitých věcí (Hradištko, zámek) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 3,3 km od oceňovaných nemovitých věcí (Petrov u Prahy).

Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 1626 k. ú. Hradištko pod Medníkem, které představují stavbu pro rodinnou rekreaci č. ev. 1645 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 262, včetně tohoto pozemku, jinou stavbu bez č. p. / č. ev. na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 2801, včetně tohoto pozemku, pozemek ostatní plochy parc. č. 357/3 a lesní pozemek parc. č. 423/14.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 1645 dokončena v roce 2020. Jedná se o dvoupodlažní zděnou stavbu. Stavba není napojena na veřejný vodovod, kanalizaci ani plynovod. Vytápění objektu je centrální domovní. Celkově se stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 1645 nachází ve velmi dobrém technickém stavu. Jiná stavba bez č. p. / č. ev. byla také dokončena v roce 2020.

Dle informací získaných z internetových stránek sloužících k zajištění pronájmu předmětných nemovitých věcí. Se jedná o objekt o velikosti 160 m², který slouží k rekreačním účelům. Vila ubytuje 7 hostů, k dispozici jsou dvě ložnice s vlastními koupelnami, společná kuchyň a obývací část. Dále je k dispozici menší vila pro dva hosty s vlastní kuchyní, obývacím pokojem a koupelnou. Příslušenství objektu tvoří vířivka a sauna. Z dostupné fotodokumentace je zřejmé, že se jedná o novou výstavbu, která se nachází ve standardním technickém stavu.

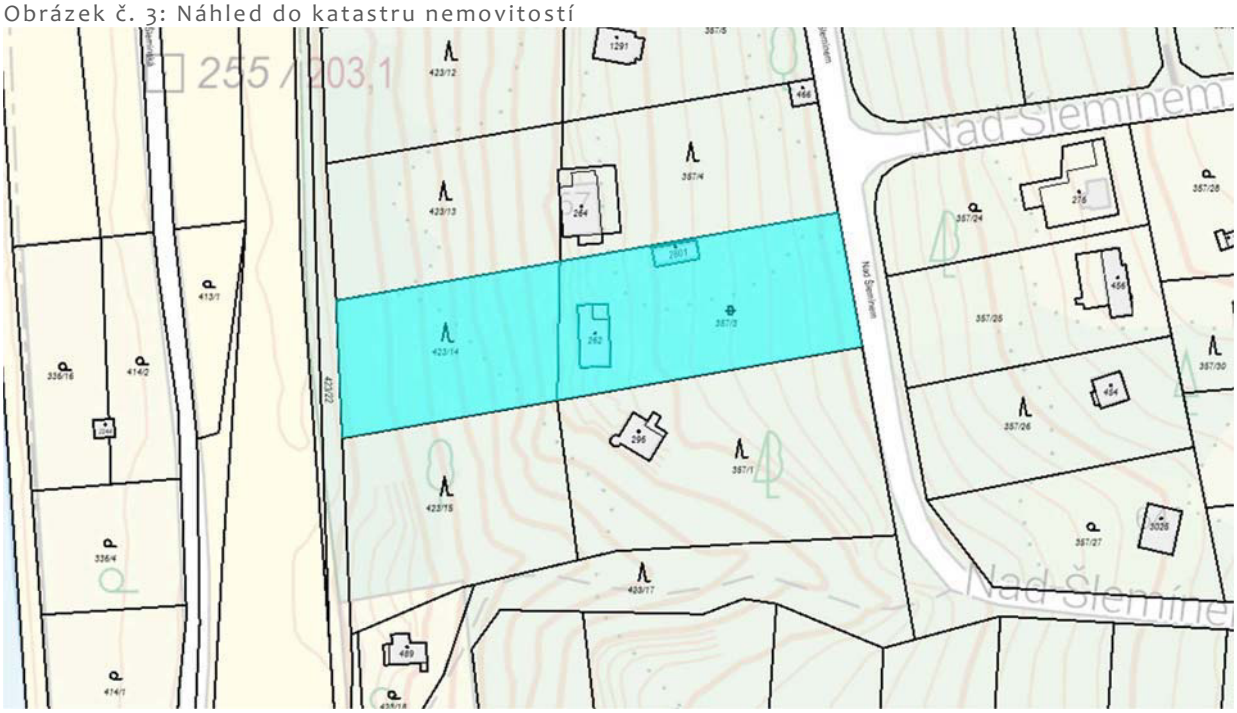
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků

Tabulka č. 3: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku / způsob ochrany	Výměra [m²]
St. 262	zastavěná plocha a nádvoří	stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 1645	93,00
St. 2801	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba bez č. p. / č. ev.	42,00
357/3	ostatní plocha	neplodná půda	1 833,00
423/14	lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkcí lesa	1 504,00
Výměra pozemků celkem			**3 472,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 3: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 4: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Tabulka č. 4: Územní plán



Zdroj: https://www.hradistko.cz/samosprava/uzemni-plan-uzemni-studie/

Dle územního plánu Hradištka se předmětné nemovité věci nachází v ploše PR – plochy individuální pobytové rekreace se zvýšenou ochranou přírody a plochy LR – plochy lesních porostů. Využití předmětných nemovitých věcí je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovitých věcí

Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody výnosové dle obvyklého nájemného. K výnosové metodě bylo přistoupeno s ohledem na skutečnost, že předmětné nemovité věci slouží ke krátkodobým pronájmům, čímž generují výnos.

Skutečné výnosy byly stanoveny na základě veřejně dostupných informací získaných z rezervačního systému. Při sběru dat bylo zjištěno, že nájemné je v čase mírně proměnlivé, a proto pro ocenění byla použita průměrná dosažitelná hodnota tj. 9 200 Kč/noc, což činí 276 000 Kč/měsíc.

Pro výpočet výnosové hodnoty je třeba stanovit výši diskontní míry. Diskontní míra bude určena s ohledem na vývoj prime yieldu daného sektoru. Ačkoliv se nejedná o typickou hotelovou nemovitost, bude na předmětný domov pro seniory nahlíženo jako na komerční objekt využívaný k ubytovacím službám. Na základě provedené analýzy (viz strategická analýza) vykazuje tento segment trhu nemovitostí prime yield v intervalu 4,00–5,00 % u prémiových objektů, u standardních objektů je pak výnosnost na úrovni 5,00–7,00 %. Vzhledem k charakteru nemovitostí bude uvažována kapitalizační míra na úrovni 7,00 %. S ohledem na využití nemovitosti, technický stav a lokalitu se jeví daná výši jako přiměřená a obvyklá v daném místě a čase.

S ohledem na současné využití ke krátkodobému pronájmu byl výpadek nájemného sdělen ze strany vlastníka nemovitostí a průměrně činí 60 %. Dle provedených analýz se náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a obnovovací investice, odhadují na úrovni 5,00 %, a to s ohledem na charakter a technický stav nemovitosti.

V tabulce níže je proveden výpočet výnosovou metodou.

Tabulka č. 5: Výpočet tržní hodnoty nemovité věci dle skutečného nájemného

Název	Hodnota
Měsíční výnosy [Kč/měsíc]	276 000,00
Roční výnosy [Kč/rok]	**3 312 000,00**
Výpadek nájemného [%]	60,00
Výpadek nájemného [Kč]	1 987 200,00
Náklady na údržbu [%]	5,00
Náklady na údržbu [Kč]	165 600,00
Čistý roční výnos [Kč]	**1 159 200,00**
Kapitalizační míra [%]	7,00
Tržní hodnota nemovitostí [Kč]	**16 560 000,00**
Tržní hodnota nemovitostí po zaokrouhlení [Kč]	**16 560 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Ocenění pozemků a staveb shrnuje následující tabulka.

Tabulka č. 6: Pozemky a stavby společnosti Malvazniky Hill - ocenění

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Pozemky a stavby	12 796	1 219	11 577	16 560

Zdroj: rozvaha společnosti Malvazinky Hill; vlastní zpracování

Samostatné movité věci

Součástí položky samostatných movitých věcí je osobní automobil Volkswagen Tiguan. V této části tak dojde k ocenění tohoto osobního automobilu.

Porovnávací metoda

Dopravní prostředek v majetku předmětné společnosti bude oceněn pomocí porovnávací metody, jelikož bylo možné nalézt na příslušném trhu dostatečný počet srovnávacích objektů. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečně velkého vzorku srovnávacích movitých věcí (nabízených k prodeji či již realizovaných). Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty movitých věcí pomocí porovnání souboru cen obdobných movitých věcí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných movitých věcí v daném místě a čase. Pro stanovení hodnoty dopravního prostředku bude použita metoda na základě přímého porovnání. Přímé porovnání považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací movité věci a hodnota oceňované movité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. S ohledem na účel znaleckého posudku je vycházeno z nabídkových cen bez DPH, neboť by při případném rozprodeji majetku byla relevantní právě tato část (hrazená daň z přidané hodnoty by představovala inherentně závazek za finančním úřadem). Pro účely ocenění tak byla nabídková cena upravena o předmětnou sazbu DPH, tj. ve výši 21 %.

Přehled zkratek koeficientů použitých pro zohlednění kvalitativních a kvantitativních odlišností standardního a srovnávaného objektu:

K1 - koeficient zohledňující počet najetých kilometrů,
K2 - koeficient zohledňující rok výroby,
K3 - koeficient zohledňující objem motoru,
K4 - koeficient dalších vlivů,
K5 - koeficient transakce.

Koeficient transakce se předpokládá ve výši 0,90 a bez úprav.

1. **Automobil VW Tiguan**

Prvním oceňovaným vozidlem je osobní automobil značky Volkswagen Tiguan registrační značky 4AA 2119.

Tabulka č. 7: Oceňovaný automobil

Automobil	Značka	Počet najetých km	Rok výroby	Objem motoru [ccm]	Nabízená cena [Kč]
Oceňovaný automobil	**VW Tiguan**	**92 820**	**2014**	**1 968**	**-**
Porovnávaný automobil č. 1	VW Tiguan	117 239	2013	1 968	288 430
Porovnávaný automobil č. 2	VW Tiguan	74 100	2013	1 968	305 785
Porovnávaný automobil č. 3	VW Tiguan	79 114	2014	1 968	280 992

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

Následující tabulka zachycuje výši upravujících koeficientů a upravenou cenu sledovaných vozidel, k níž se dojde vynásobením koeficientů a nabídkové ceny.

Tabulka č. 8: Oceňovaný automobil

i	Nabídková cena [Kč]	K1	K2	K3	K4	K5	Upravená cena [Kč]
1	288 430	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	272 566
2	305 785	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	275 207
3	280 992	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	252 893

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

V případě porovnávaného automobilu č. 1 byl s ohledem na odlišný počet najetých kilometrů oproti oceňovanému osobnímu automobilu upraven koeficient č. 1. Údaje o zjištěných upravených nabízených cenách srovnávajících objektů, tj. minimální hodnota souboru, maximální hodnota souboru a průměrná hodnota souboru je ilustrována níže.

Tabulka č. 9: Oceňovaný automobil

Název	Hodnota
Celkový počet porovnávaných automobilů	3
Minimální upravená cena [Kč]	252 893
Maximální upravená cena [Kč]	275 207
Průměr upravené ceny [Kč]	266 888
Průměr upravené ceny po zaokrouhlení [Kč]	**267 000**

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

Hodnota automobilu byla na základě výše provedeného ocenění porovnávací metodou po zaokrouhlení stanovena na úrovni **267 000 Kč bez DPH.**

Tabulka č. 10: Samostatné movité věci

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Samostatné movité věci	577	-577	0	267

Zdroj? výkazy společnosti Malvazinky Hill, vlastní zpracování

Dlouhodobé jiné pohledávky

Jiné pohledávky jsou dle dodaných podkladů zastoupeny zaplacenou kaucí na automobil BMW 4, který bude vypořádána po ukončení nájmu. S ohledem na právě uvedené Znalec předpokládal protiplnění a stanovil hodnotu na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 11: Jiné pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Jiné pohledávky	45	0	45	45

Zdroj: výkazy společnosti Malvazinky Hill, vlastní výpočty

Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů byly evidovány ve výši 218 tis. Kč a zahrnovaly pohledávky z obchodních vztahů v užším pojetí ve výši 219 tis. Kč (dále též jako pohledávky z obchodního styku, v rámci těchto pohledávek byly evidovány též pohledávky za společností HELENICA ve výši 54 tis. Kč). Dále byly evidovány ostatní pohledávky, které zahrnovaly zápůjčku A.K.F Projekt ve výši 8 tis. Kč a zápornou pohledávku ve výši –9 tis. Kč (tato pohledávka byla vykazována v záporné výši, k čemuž zástupci Dlužníka poskytli odůvodnění, že se jedná o vratky na pojistném a přeplatek z vyúčtování za energie. Znalec s ohledem na evidenci této pohledávky v záporné hodnotě předpokládal, že se jedná o nedoplatek.)

Hodnota pohledávek z obchodního styku bude stanovena na základě jejich doby splatnosti. V případě pohledávek za společností HELENICA Znalec s odkazem na související ocenění stanovil hodnotu na úrovni nominální hodnoty. Rozdělení pohledávek z obchodního styku a přiřazené koeficienty se nachází v následující tabulce.

Tabulka č. 12: Pohledávky z obchodního styku

Název	Účetní hodnota brutto [Kč]	Koeficient	Ocenění [Kč]
Pohledávky do lhůty splatnosti	77 457	0,97	75 134
Pohledávky po lhůtě splatnosti do 30 dní	2 050	0,91	1 866
Pohledávky po lhůtě splatnosti 30 až 90 dnů	16 500	0,80	13 200
Pohledávky po lhůtě splatnosti 90 až 180 dnů	0	0,61	0
Pohledávky po lhůtě splatnosti 180 až 360 dnů	68 500	0,32	21 920
Pohledávky po lhůtě splatnosti nad 360 dnů	0	0,00	0
HELENICA	54 425	1	54 425
Celkem	**218 933**		**166 546**

Zdroj: výkazy společnosti Malvazinky Hill, vlastní úprava

Pohledávky z obchodního styku byly oceněny ve výši **167 tis. Kč**.

Záporné pohledávky, které byly označeny za vratky na pojistném a přeplatek z vyúčtování energie, byly s ohledem na zápornou hodnotu a nejasné odůvodnění záporné výše a marginální hodnotu oceněny nulovou hodnotou.

Pohledávka za A.K.F. byla s odkazem na související ocenění společnosti A.K.F. Projekt oceněna v nominální hodnotě.

Následující tabulka shrnuje ocenění pohledávek z obchodních vztahů.

Tabulka č. 13: Pohledávky z obchodních vztahů

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Pohledávky z obchodního styku	219	167
A.K.F Projekt	8	8
Záporné pohledávky	-9	0
Hodnota [tis. Kč]	**218**	**175**

Zdroj: výkazy společnosti Malvazinky Hill, vlastní úprava

Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky za státem byly k datu ocenění evidovány v účetní brutto i netto hodnotě 2 tis. Kč. Dle informací z obratové předvahy společnosti Malvazinky Hill se jednalo ostatní daně a poplatky. S ohledem na kredibilitu státu jakožto věřitele předmětných pohledávek lze očekávat jejich inkaso v obdobích následujících po datu ocenění. Daňové pohledávky za státem budou oceněny na úrovni jejich účetní brutto hodnoty.

Tabulka č. 14: Stát – daňové pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Stát – daňové pohledávky	2	0	2	2

Zdroj: výkazy společnosti Malvazinky Hill, vlastní úprava

Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé zálohy byly k datu ocenění evidovány ve výši 151 tis. Kč. Dle informací poskytnutých zástupci Dlužníka tato položka zahrnuje zálohy na elektřinu a zálohu na vybavení. Znalec předpokládal, že zálohy byly nastaveny tak, že za dané období odpovídají skutečné spotřebě a dojde k jejich plnému zúčtování. V případě záloha na vybavení Znalec neměl bližší informace. S ohledem na právě uvedené stanovil Znalec nulovou hodnotu.

Tabulka č. 15: Krátkodobé poskytnuté zálohy

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobé poskytnuté zálohy	151	0	151	0

Zdroj: účetní výkazy společnosti Malvazinky Hill; vlastní zpracování

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky představují nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jeho hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 16: Krátkodobý finanční majetek

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobý finanční majetek	119	0	119	119

Zdroj: účetní výkazy společnosti Malvazinky Hill, vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti Malvazinky Hill k datu ocenění.

Tabulka č. 17: Ocenění aktiv – rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**13 908**	**-1 796**	**12 112**	**17 168**
Dlouhodobý majetek	**13 373**	**-1 796**	**11 577**	**16 827**
Dlouhodobý hmotný majetek	13 373	-1 796	11 577	16 827
Oběžná aktiva	**535**	**0**	**535**	**341**
Dlouhodobé pohledávky	45	0	45	45
Krátkodobé pohledávky	371	0	371	177
Krátkodobý finanční majetek	119	0	119	119

Zdroj: účetní výkazy společnosti Malvazinky Hill; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

Závazky byly představovány dlouhodobými závazky, které zahrnovaly závazky vůči Romanu Petrovi s jistinou 15 550 tis. Kč a úroky ve výši 1 384 tis. Kč. Krátkodobé závazky zahrnovaly závazky z obchodních vztahů, daňové závazky a dohadné účty pasivní. V rámci závazků z obchodních vztahů byly evidovány závazky za HELENICA ve výši 48,4 tis. Kč, za Romanem Petrem ve výši 33,3 tis. Kč, za RP Invest ve výši 21,9 tis. Kč. Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce níže.

Tabulka č. 18: Závazky

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**17 112**	**17 112**
Cizí zdroje	**17 112**	**17 112**
Dlouhodobé závazky	16 934	16 934
Krátkodobé závazky	178	178

Zdroj: účetní výkazy společnosti Malvazinky Hill, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI MALVAZINKY HILL

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti Malvazinky Hill majetkovou metodou vyjádřené jako rozdíl mezi hodnotou aktiv a hodnotou závazků (viz tabulka níže).

Tabulka č. 19: Hodnota společnosti Malvazinky Hill

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	17 168
Závazky	17 112
Hodnota společnosti Malvazinky Hill	**56**

Zdroj: účetní výkazy společnosti Malvazinky Hill; vlastní zpracování

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti Malvazinky Hill činí **56 tis. Kč**.

HODNOTA 100% PODÍLU NA SPOLEČNOSTI MALVAZINKY HILL

Dlužník je vlastníkem 100% podílu na společnosti Malvazinky Hill, hodnota tohoto podílu činí **56 tis. Kč**.

Příloha č. 5

Ocenění společnosti Praha Chodov Invest

K ocenění společnosti Praha Chodov Invest bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti Praha Chodov Invest spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI PRAHA CHODOV INVEST

Aktiva společnosti Praha Chodov Invest jsou k datu ocenění představována pozemky a stavbami, krátkodobými pohledávkami a peněžními prostředky v pokladně a na účtech. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Zadavatele. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 1: Aktiva

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**11 252**	**-587**	**10 665**
Dlouhodobý majetek	**10 582**	**-587**	**9 995**
Dlouhodobý hmotný majetek	**10 582**	**-587**	**9 995**
Pozemky a stavby	10 582	-587	9 995
Oběžná aktiva	**670**	**0**	**670**
Krátkodobé pohledávky	**566**	**0**	**566**
Pohledávky z obchodních vztahů	11	0	11
Stát – daňové pohledávky	27	0	27
Krátkodobé poskytnuté zálohy	228	0	228
Jiné pohledávky	300	0	300
Peněžní prostředky	**104**	**0**	**104**
Peněžní prostředky v pokladně	26	0	26
Peněžní prostředky na účtech	78	0	78

Zdroj: účetní výkazy společnosti Praha Chodov Invest; vlastní zpracování

Pozemky a stavby

Společnost Praha Chodov Invest evidovala k datu ocenění pozemky a stavby v brutto hodnotě 10 582 tis. Kč, netto hodnotě 9 995 tis. Kč. Ocenění nemovitostí je provedeno v následujícím textu.

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 19231 K. Ú. CHODOV

Oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 19231 k. ú. Chodov představují pozemky ostatní plochy parc. č. 1617 a 1618/1 a jinou stavbu č. p. 2291 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1618/2.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 26. 10. 2024 bez přítomnosti Zadavatele. Přístup na příslušné pozemky byl umožněn, neboť se jedná o veřejně přístupné pozemky. Ocenění nemovitých věcí je tudíž provedeno na základě venkovního ohledání, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovitých věcech zapsaných na LV č. 19231 k. ú. Chodov

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovitých věcech získané z LV č. 19231 k. ú. Chodov ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 2: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	728225 Chodov
List vlastnictví	19231
Vlastník	Praha Chodov Invest s.r.o., IČO: 049 08 490, se sídlem Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Nemovité věci	Pozemky ostatní plochy parc. č. 1617 a 1618/1 a jiná stavba č. p. 2291 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1618/2, včetně tohoto pozemku
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 19231 k. ú. Chodov, které představují pozemky ostatní plochy parc. č. 1617 a 1618/1 a jinou stavbu č. p. 2291 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1618/2, včetně tohoto pozemku. Dle provedeného místního šetření se jedná o areál fotbalového hřiště se zázemím.

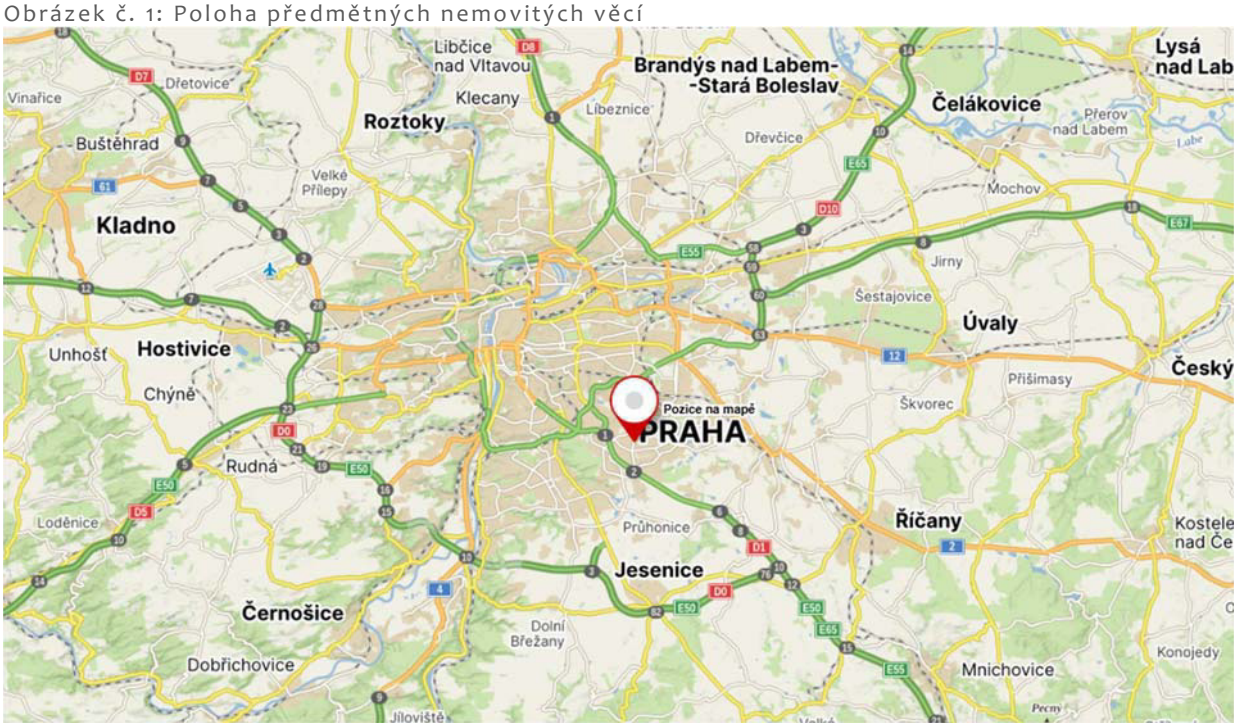
Popis lokality města Prahy byl již v rámci znaleckého posudku uveden.

Chodov je městská čtvrť a katastrální území hlavního města Prahy, nacházející se na území městské části Praha 11, kterou společně s Háji tvoří. Hlavní část Chodova dnes tvoří sídlištní celky Jižního Města. Chodov je možno rozdělit na tyto části: Starý Chodov (vilová čtvrť, historické jádro), Jižní Město I (Sídliště Opatov a Litochleby), Jižní Město II (Sídliště Chodov a horní Roztyly včetně Obchodního centra Chodov), Roztyly (menší sídliště a ŘD) a Chodovec (administrativní budovy, obytná zástavba). Chodov patří do správního obvodu Praha 11 a do městského obvodu Praha 4. Katastrální výměra Chodova činí 7,43 km², hustota zalidnění je 7 220 obyvatel/km². V Chodově je velmi dobrá občanská vybavenost a možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Dopravu zajišťuje linka C, která byla na Chodov prodloužena 7. listopadu 1980. Na území Chodova se nachází tři stanice metra: Roztyly, Chodov a Opatov. Vhodně ho doplňují autobusové linky ve směru Podolí, Braník, Krč, Bohnice, Kobylisy, Strašnice, Horní Měcholupy, Hostivař a Petrovice, Šeberov, Kunratice, Písnice, Libuš, Modřany, Komořany, Zbraslav a Radotín, Záběhlice, Žižkov, Malešice, Lhotka a Vršovice. Na Roztylech se

nachází autobusové nádraží pro dálkovou dopravu, na Opatově významný terminál příměstských autobusů. Chodov je napojen na silniční síť prostřednictvím Chodovské radiály a dálnice D1.

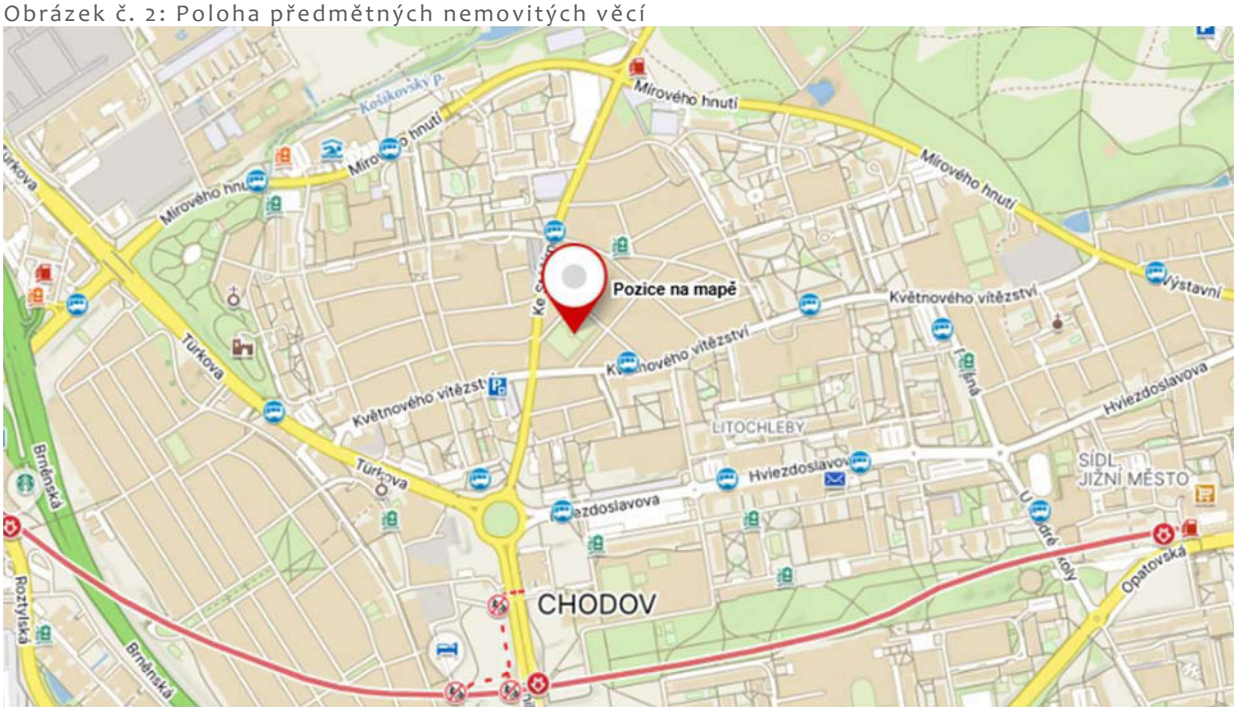
Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Oceňované nemovité věci se nachází na východní části katastrálního území Chodov. V blízkosti oceňovaných nemovitých věcí se nachází zástavba rodinných a bytových domů. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 150 m od oceňovaných nemovitých věcí (Šperlova) a nejbližší zastávka metra je situována cca 900 m od oceňovaných nemovitých věcí (Opatov).

Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 19231 k. ú. Chodov, které představují pozemky ostatní plochy parc. č. 1617 a 1618/1 a jinou stavbu č. p. 2291 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1618/2, včetně tohoto pozemku. Dle provedeného místního šetření se jedná o areál fotbalového hřiště se zázemím.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla jiná stavba č. p. 2291 dokončena v roce 2002. Jedná se o jednopodlažní zděnou stavbu. Stavba je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod. Vytápění objektu je centrální dálkové. Celkově se stavba pro jiná stavba č. p. 2291 nachází v dobrém technickém stavu.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků

Tabulka č. 3: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Výměra [m²]
1617	ostatní plocha	jiná plocha	40,00
1618/1	ostatní plocha	jiná plocha	9 017,00
1618/2	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba bez č. p. / č. ev.	190,00
Výměra pozemků celkem			**9 247,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 3: Náhled do katastru nemovitostí



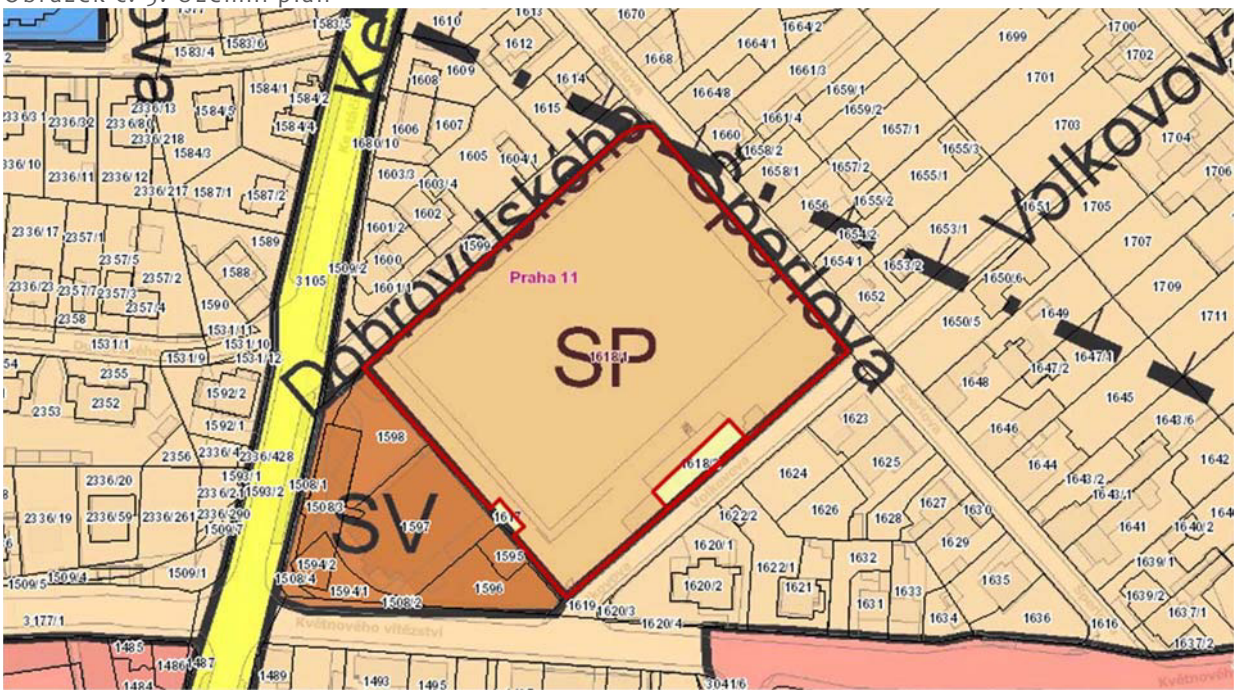
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 4: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 5: Územní plán



Zdroj: https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/

Dle územního plánu Prahy se předmětné nemovité věci nachází v ploše SP – plochy sportu. Využití předmětných nemovitých věcí je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovitých věcí

Ocenění předmětných nemovitých věcí bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny na území Prahy a Středočeského kraje, a to s ohledem na specifický charakter oceňovaných nemovitých věcí.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční plochy pozemku sportovního areálu.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Charakter	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí					
	9 247,00	Praha – Chodov	velmi dobrá	sport. areál	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	38 916,50	Praha – Krč	velmi dobrá	sport. areál	V-91358/2017-101
2.	19 855,00	Kladno	dobrá	sport. areál	V-5388/2019-203
3.	13 203,00	Praha – Záběhlice	velmi dobrá	sport. areál	V-67952/2016-101

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient tvaru pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient právního vztahu,
K5 – koeficient příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Větší výměry vzorku č. 1 a č. 2 budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. V rámci předmětné lokality – Hlavního města Prahy nebyl nalezen dostatečný počet porovnávacích vzorků pro stanovení tržní hodnoty, a proto byl zaražen vzorek nacházející se ve Středočeském kraji. Pro zohlednění odlišné lokality byl stanoven koeficient lokality a dopravní dostupnosti, který byl stanoven na základě porovnání nabídkových cen v daných lokalitách. S ohledem na specifický charakter a skutečnost, že z kupních smluv nelze zcela přesně zjistit technický stav nemovitostí k datu transakce, nebude v rámci adjustační matice tento fakt zohledňován.

Všechny srovnávací vzorky představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v letech 2016 až 2017, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí vývoje míry inflace vyjádřenou přírůstkem ISC k předchozímu měsíci. S ohledem na specifický charakter nemovitostí, pro který není dostatek relevantních dat a rovněž nejsou známa veřejná data zabývající se daným druhem nemovitostí, bude převod cen proveden uvedenou metodikou.

Tabulka č. 5: Převod cen k datu ocenění

Období	ISC	V-91358/2017-101	V-5388/2019-203	V-67952/2016-101
IX. 16	-0,2	-	-	15 600 000,00
X. 16	0,3	-	-	15 647 000,00

XI. 16	0,3	-	-	15 694 000,00
XII. 16	0,3	-	-	15 741 000,00
I. 17	0,8	-	-	15 867 000,00
II. 17	0,4	-	-	15 930 000,00
III. 17	0	-	-	15 930 000,00
IV. 17	0	-	-	15 930 000,00
V. 17	0,2	-	-	15 962 000,00
VI. 17	0	-	-	15 962 000,00
VII. 17	2	-	-	16 281 000,00
VIII. 17	-0,1	-	-	16 265 000,00
IX. 17	-0,1	-	-	16 249 000,00
X. 17	0,5	77 400 000,00	47 000 000,00	16 330 000,00
XI. 17	0,1	77 477 000,00	47 047 000,00	16 346 000,00
XII. 17	0,1	77 554 000,00	47 094 000,00	16 362 000,00
I. 18	0,6	78 019 000,00	47 377 000,00	16 460 000,00
II. 18	0	78 019 000,00	47 377 000,00	16 460 000,00
III. 18	-0,1	77 941 000,00	47 330 000,00	16 444 000,00
IV. 18	0,3	78 175 000,00	47 472 000,00	16 493 000,00
V. 18	0,5	78 566 000,00	47 709 000,00	16 575 000,00
VI. 18	0,4	78 880 000,00	47 900 000,00	16 641 000,00
VII. 18	0,2	79 038 000,00	47 996 000,00	16 674 000,00
VIII. 18	0,1	79 117 000,00	48 044 000,00	16 691 000,00
IX. 18	-0,3	78 880 000,00	47 900 000,00	16 641 000,00
X. 18	0,4	79 196 000,00	48 092 000,00	16 708 000,00
XI. 18	-0,1	79 117 000,00	48 044 000,00	16 691 000,00
XII. 18	0,1	79 196 000,00	48 092 000,00	16 708 000,00
I. 19	1	79 988 000,00	48 573 000,00	16 875 000,00
II. 19	0,2	80 148 000,00	48 670 000,00	16 909 000,00
III. 19	0,2	80 308 000,00	48 767 000,00	16 943 000,00
IV. 19	0,1	80 388 000,00	48 816 000,00	16 960 000,00
V. 19	0,7	80 951 000,00	49 158 000,00	17 079 000,00
VI. 19	0,2	81 113 000,00	49 256 000,00	17 113 000,00
VII. 19	0,4	81 437 000,00	35 230 000,00	17 181 000,00
VIII. 19	0,1	81 518 000,00	35 265 000,00	17 198 000,00
IX. 19	-0,6	81 029 000,00	35 053 000,00	17 095 000,00
X. 19	0,5	81 434 000,00	35 228 000,00	17 180 000,00
XI. 19	0,3	81 678 000,00	35 334 000,00	17 232 000,00
XII. 19	0,2	81 841 000,00	35 405 000,00	17 266 000,00
I. 20	1,5	83 069 000,00	35 936 000,00	17 525 000,00
II. 20	0,3	83 318 000,00	36 044 000,00	17 578 000,00
III. 20	-0,1	83 235 000,00	36 008 000,00	17 560 000,00
IV. 20	-0,2	83 069 000,00	35 936 000,00	17 525 000,00
V. 20	0,4	83 401 000,00	36 080 000,00	17 595 000,00

VI. 20	0,6	83 901 000,00	36 296 000,00	17 701 000,00
VII. 20	0,4	84 237 000,00	36 441 000,00	17 772 000,00
VIII. 20	0	84 237 000,00	36 441 000,00	17 772 000,00
IX. 20	-0,6	83 732 000,00	36 222 000,00	17 665 000,00
X. 20	0,2	83 899 000,00	36 294 000,00	17 700 000,00
XI. 20	0	83 899 000,00	36 294 000,00	17 700 000,00
XII. 20	-0,2	83 731 000,00	36 221 000,00	17 665 000,00
I. 21	1,30	84 820 000,00	36 692 000,00	17 895 000,00
II. 21	0,20	84 990 000,00	36 765 000,00	17 931 000,00
III. 21	0,20	85 160 000,00	36 839 000,00	17 967 000,00
IV. 21	0,50	85 586 000,00	37 023 000,00	18 057 000,00
V. 21	0,20	85 757 000,00	37 097 000,00	18 093 000,00
VI. 21	0,50	86 186 000,00	37 282 000,00	18 183 000,00
VII. 21	1,00	87 048 000,00	37 655 000,00	18 365 000,00
VIII. 21	0,70	87 657 000,00	37 919 000,00	18 494 000,00
IX. 21	0,20	87 832 000,00	37 995 000,00	18 531 000,00
X. 21	1,00	88 710 000,00	38 375 000,00	18 716 000,00
XI. 21	0,20	88 887 000,00	38 452 000,00	18 753 000,00
XII. 21	0,40	89 243 000,00	38 606 000,00	18 828 000,00
I. 22	4,40	93 170 000,00	40 305 000,00	19 656 000,00
II. 22	1,30	94 381 000,00	40 829 000,00	19 912 000,00
III. 22	1,70	95 985 000,00	41 523 000,00	20 251 000,00
IV. 22	1,80	97 713 000,00	42 270 000,00	20 616 000,00
V. 22	1,80	99 472 000,00	43 031 000,00	20 987 000,00
VI. 22	1,60	101 064 000,00	43 719 000,00	21 323 000,00
VII. 22	1,30	102 378 000,00	44 287 000,00	21 600 000,00
VIII. 22	0,40	102 788 000,00	44 464 000,00	21 686 000,00
IX. 22	0,80	103 610 000,00	44 820 000,00	21 859 000,00
X. 22	-1,40	102 159 000,00	44 193 000,00	21 553 000,00
XI. 22	1,20	103 385 000,00	44 723 000,00	21 812 000,00
XII. 22	0,00	103 385 000,00	44 723 000,00	21 812 000,00
I. 23	6,00	109 588 000,00	47 406 000,00	23 121 000,00
II. 23	0,60	110 246 000,00	47 690 000,00	23 260 000,00
III. 23	0,10	110 356 000,00	47 738 000,00	23 283 000,00
IV. 23	-0,20	110 135 000,00	47 643 000,00	23 236 000,00
V. 23	0,30	110 465 000,00	47 786 000,00	23 306 000,00
VI. 23	0,30	110 796 000,00	47 929 000,00	23 376 000,00
VII. 23	0,50	111 350 000,00	48 169 000,00	23 493 000,00
VIII. 23	0,20	111 573 000,00	48 265 000,00	23 540 000,00
IX. 23	-0,70	110 792 000,00	47 927 000,00	23 375 000,00
X. 23	0,10	110 903 000,00	47 975 000,00	23 398 000,00
XI. 23	0,10	111 014 000,00	48 023 000,00	23 421 000,00
XII. 23	-0,40	110 570 000,00	47 831 000,00	23 327 000,00

I. 24	1,50	112 229 000,00	48 548 000,00	23 677 000,00
II. 24	0,30	112 566 000,00	48 694 000,00	23 748 000,00
III. 24	0,10	112 679 000,00	48 743 000,00	23 772 000,00
IV. 24	0,70	113 468 000,00	49 084 000,00	23 938 000,00
V. 24	0,00	113 468 000,00	49 084 000,00	23 938 000,00
VI. 24	-0,30	113 128 000,00	48 937 000,00	23 866 000,00
Cena k datu ocenění		**113 128 000,00**	**48 937 000,00**	**23 866 000,00**

Zdroj: kupní smlouvy; vývoj inflace; vlastní zpracování

*Pozn.: Ceny jsou uvedeny po zaokrouhlení.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 6: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	113 128 000,00	38 916,50	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 488,33
2.	48 937 000,00	19 855,00	1,05	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	3 364,34
3.	23 866 000,00	13 203,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 807,62

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční plochy pozemku sportovního areálu.

Tabulka č. 7: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	1 807,62
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	3 488,33
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**2 900,00**

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí k datu ocenění.

Tabulka č. 8: Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí

Název	Hodnota
Výměra nemovitých věcí [m²]	9 247,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	2 900,00
Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí [Kč]	**26 816 300,00**
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	**26 816 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

S ohledem na předpoklad prodeje nemovitosti v rámci konkursu Znalec s ohledem na povahu oceňované nemovitosti předpokládal snížení hodnoty z důvodu časové tísně. Znalec tak aplikoval srážku za časovou tíseň ve výši 0,5, který zohledňuje skutečnost, že je předpokládáno ukončení provozu Dlužníka a prodej v konkursu, tedy v časové tísni. Tato hodnota vychází z publikovaných informací o průměrné výtěžnosti při zpeněžení majetkové podstaty, tedy prodeji v tísni oproti obvyklým hodnotám.

Hodnota nemovitosti pro účely tohoto posudku tak byla stanovena ve výši **13 408 tis. Kč**

Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů byly evidovány ve výši 11 tis. Kč. Dle vyjádření zástupců Dlužníka se jednalo o duplicitní úhradu faktury, která bude vrácena. Znalec tak s ohledem na tyto informace stanovil hodnotu na úrovni nominální hodnoty pohledávky.

Tabulka č. 9: Pohledávky z obchodních vztahů

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Pohledávky z obchodních vztahů	11	11

Zdroj: účetní výkazy společnosti Praha Chodov Invest, vlastní úprava

Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky za státem byly k datu ocenění evidovány v účetní brutto i netto hodnotě 27 tis. Kč. Dle informací z obratové předvahy společnosti Praha Chodov Invest se jednalo o přeplatek na dani z příjmu právnických osob. S ohledem na kredibilitu státu jakožto věřitele předmětných pohledávek lze očekávat jejich inkaso v obdobích následujících po datu ocenění. Daňové pohledávky za státem budou oceněny na úrovni jejich účetní brutto hodnoty.

Tabulka č. 10: Stát – daňové pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Stát – daňové pohledávky	27	0	27	27

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé zálohy představují poskytnuté zálohy na elektrickou energii, plyn a vodné a stočné. Znalec předpokládal, že zálohy byly nastaveny tak, že za dané období odpovídají skutečné spotřebě a dojde k jejich plnému zúčtování. V případě záloh na vybavení Znalec neměl bližší informace. S ohledem na právě uvedené stanovil Znalec nulovou hodnotu.

Tabulka č. 11: Ocenění krátkodobých poskytnutých záloh

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobé poskytnuté zálohy	228	0	228	0

Zdroj: účetní výkazy společnosti Praha Chodov Invest; vlastní zpracování

Jiné pohledávky

Jiné pohledávky jsou dle dodaných podkladů zastoupeny zápůjčkou pro RP INVEST. S ohledem na související ocenění společnosti RP Invest Znalec předpokládal úhradu v plné výši a stanovil hodnotu na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 12: Jiné pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Jiné pohledávky	300	0	300	300

Zdroj účetní výkazy společnosti Praha Chodov Invest, vlastní výpočty

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky představují nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 13: Peněžní prostředky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Peněžní prostředky	104	0	104	104

Zdroj: účetní výkazy společnosti Praha Chodov Invest, vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti Praha Chodov Invest k datu ocenění.

Tabulka č. 14: Ocenění aktiv – rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**11 252**	**-587**	**10 665**	**13 850**
Dlouhodobý majetek	**10 582**	**-587**	**9 995**	**13 408**
Dlouhodobý hmotný majetek	10 582	-587	9 995	13 408
Oběžná aktiva	**670**	**0**	**670**	**442**
Krátkodobé pohledávky	566	0	566	338
Krátkodobý finanční majetek	104	0	104	104

Zdroj: účetní výkazy společnosti Praha Chodov Invest; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky byly přestavován zápůjčkou Romana Petra ve výši 10 234 tis. Kč jistiny a 1 847 tis. Kč úroků. Krátkodobé závazky pak zahrnovaly dohadné účty pasivní, které zahrnovaly též úroky z půjčky Romana Petra ve výši 153 tis. Kč. Dále byly krátkodobé závazky představovány závazky z obchodních vztahů ve výši 60 tis. Kč za HELENICOU a přijatými zálohami ve výši 215 tis. Kč.

Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce níže, přičemž s ohledem na očekávané uhrazení všech závazků bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 15: Závazky

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**12 508**	**12 508**
Cizí zdroje	**12 508**	**12 508**
Dlouhodobé závazky	12 081	12 081
Krátkodobé závazky	427	427

Zdroj: účetní výkazy společnosti Praha Chodov Invest, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI PRAHA CHODOV INVEST

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti Praha Chodov Invest majetkovou metodou vyjádřené jako rozdíl mezi hodnotou aktiv a hodnotou závazků (viz tabulka níže).

Tabulka č. 16: Hodnota společnosti Praha Chodov Invest

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	13 850
Závazky	12 508
Hodnota společnosti Praha Chodov Invest	**1 342**

Zdroj: účetní výkazy společnosti Praha Chodov Invest; vlastní zpracování

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti Praha Chodov Invest činí **1 342 tis. Kč**.

HODNOTA 65% PODÍLU NA SPOLEČNOSTI PRAHA CHODOV INVEST

Dlužník vlastní 65% podíl na společnosti Praha Chodov Invest, hodnota podílu byla stanovena poměrně a činí **872 tis. Kč**

Příloha č. 6

Ocenění společnosti RP HOLDING

K ocenění společnosti RP HOLDING bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti RP HOLDING spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI RP HOLDING

Aktiva společnosti RP HOLDING jsou k datu ocenění představována krátkodobými pohledávkami a peněžními prostředky na účtech. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Zadavatele. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 1: Aktiva

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**103**	**0**	**103**
Oběžná aktiva	**103**	**0**	**103**
Krátkodobé pohledávky	**103**	**0**	**103**
Pohledávky za společníky	99	0	99
Krátkodobý finanční majetek	**4**	**0**	**4**
Peněžní prostředky na účtech	4	0	4

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP HOLDING; vlastní zpracování

Dlouhodobé pohledávky za společníky

Dlouhodobé pohledávky jsou zastoupeny pohledávkami za společníky. Vzhledem ke skutečnosti, že jediným společníkem je pan PhDr. Roman Petr, Znalec předpokládal, že se jedná o pohledávku za touto osobou. S ohledem na probíhající insolvenční řízení pana PhDr. Romana Petra Znalec náhledem do insolvenčního rejstříku ověřil, že společnost RP Holding nepřihlásila v rámci insolvenčního řízení žádnou pohledávku. Znalec tak nepředpokládal její uspokojení a stanovil nulovou hodnotu.

Tabulka č. 2: Dlouhodobé pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Dlouhodobé pohledávky	99	0	99	0

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP HOLDING, vlastní výpočty

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky představují nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 3: Peněžní prostředky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Peněžní prostředky	4	0	4	4

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP HOLDING, vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti RP HOLDING k datu ocenění.

Tabulka č. 4: Ocenění aktiv – rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**103**	**0**	**103**	**4**
Oběžná aktiva	**103**	**0**	**103**	**4**
Krátkodobé pohledávky	99	0	99	0
Krátkodobý finanční majetek	4	0	4	4

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP HOLDING; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

Společnost RP Holding v rámci závazků evidovala dlouhodobé závazky v podobě zápůjčky od RP Invest ve výši 3 tis. Kč a úroků ve výši 4 tis. Kč. S ohledem na skutečnost, že aktiva společnosti RP Holding nepostačují na uhrazení všech závazků Znalec předpokládal poměrnou úhradu závazků, přičemž při hodnotě aktiv 4 tis. Kč a výši závazků 7 tis. činí koeficient pro poměrné plnění **0,57**. Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce níže.

Tabulka č. 5: Závazky

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**7**	**4**
Cizí zdroje	**7**	**4**
Dlouhodobé závazky	7	4

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP HOLDING, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI RP HOLDING

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti RP HOLDING majetkovou metodou vyjádřené jako rozdíl mezi hodnotou aktiv a hodnotou závazků (viz tabulka níže).

Tabulka č. 6: Hodnota společnosti RP HOLDING

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	4
Závazky	4
Hodnota společnosti RP HOLDING	**0**

Zdroj: účetní výkazy společnosti RP HOLDING; vlastní zpracování

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti RP Holding činí **0 tis. Kč**.

HODNOTA 100% PODÍLU NA SPOLEČNOSTI RP HOLDING

Dlužník je vlastníkem 100% podílu na společnosti RP Holding, hodnota tohoto podílu činí **0 tis. Kč**.

Příloha č. 7

Ocenění společnosti A.K.F. Projekt

K ocenění společnosti A.K.F. Projekt bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti A.K.F. Projekt spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI A.K.F. PROJEKT

Aktiva společnosti A.K.F. Projekt jsou k datu ocenění představována pozemky a stavbami, zásobami, dlouhodobými a krátkodobými pohledávkami a peněžními prostředky v pokladně a na účtech. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Dlužníka. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 1: Aktiva

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**97 293**	**0**	**97 293**
Dlouhodobý majetek	**8 779**	**0**	**8 779**
Dlouhodobý hmotný majetek	**8 779**	**0**	**8 779**
Pozemky a stavby	8 779	0	8 779
Oběžná aktiva	**88 514**	**0**	**88 514**
Zásoby	**30 801**	**0**	**30 801**
Výrobky	30 801	0	30 801
Dlouhodobé pohledávky	**53 959**	**0**	**53 959**
Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami	53 635	0	53 635
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	324	0	324
Krátkodobé pohledávky	**3 566**	**0**	**3 566**
Pohledávky z obchodních vztahů	75	0	75
Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami	2 729	0	2 729
Stát – daňové pohledávky	118	0	118
Krátkodobé poskytnuté zálohy	644	0	644
Peněžní prostředky	**188**	**0**	**188**
Peněžní prostředky v pokladně	1	0	1
Peněžní prostředky na účtech	187	0	187

Zdroj: účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt; vlastní zpracování

Pozemky a stavby

Společnost A.K.F. Projekt k datu ocenění evidovala pozemky a stavby v brutto i netto hodnotě 8 779 tis. Kč

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 16376, 16422 K. Ú. VINOHRADY

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 16376 k. ú. Vinohrady představuje bytovou jednotku č. j. 2583/14 a na LV č. 16422 k. ú. Vinohrady představuje podíl na garáži č. j. 2583/15 ve výši 9/50, obojí umístěné v bytovém domě č. p. 2583 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 3261/1 a pozemku ostatní plochy parc. č. 3262/1.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 29. 10. 2024 za přítomnosti vlastníka nemovitosti pana PhDr. Romana Petra. Přístup do nemovitých věcí byl umožněn. Ocenění nemovitých věcí bylo tudíž provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Dlužníka, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 16376 k. ú. Vinohrady

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 16376 k. ú. Vinohrady ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 2: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	727164 Vinohrady
List vlastnictví	16376
Vlastník	A. K. F. Projekt, a. s., IČO: 281 45 593, se sídlem Korunní 1171/79, Vinohrady, 130 00 Praha 3
Nemovitá věc	Bytová jednotka č. j. 2583/14 umístěná v bytovém domě č. p. 2853 na pozemcích parc. č. 3261/1 a 3262/1, LV č. 2463 včetně podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 3628/45767
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní vč. souvisejících zápisů
	Zákaz zcizení a zatížení
Poznámky	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 16376 k. ú. Vinohrady, které představuje bytovou jednotku č. j. 2583/14 umístěnou v bytovém domě č. p. 2583, který je zapsaný na LV č. 2463 k. ú. Vinohrady, včetně podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 3628/45767.

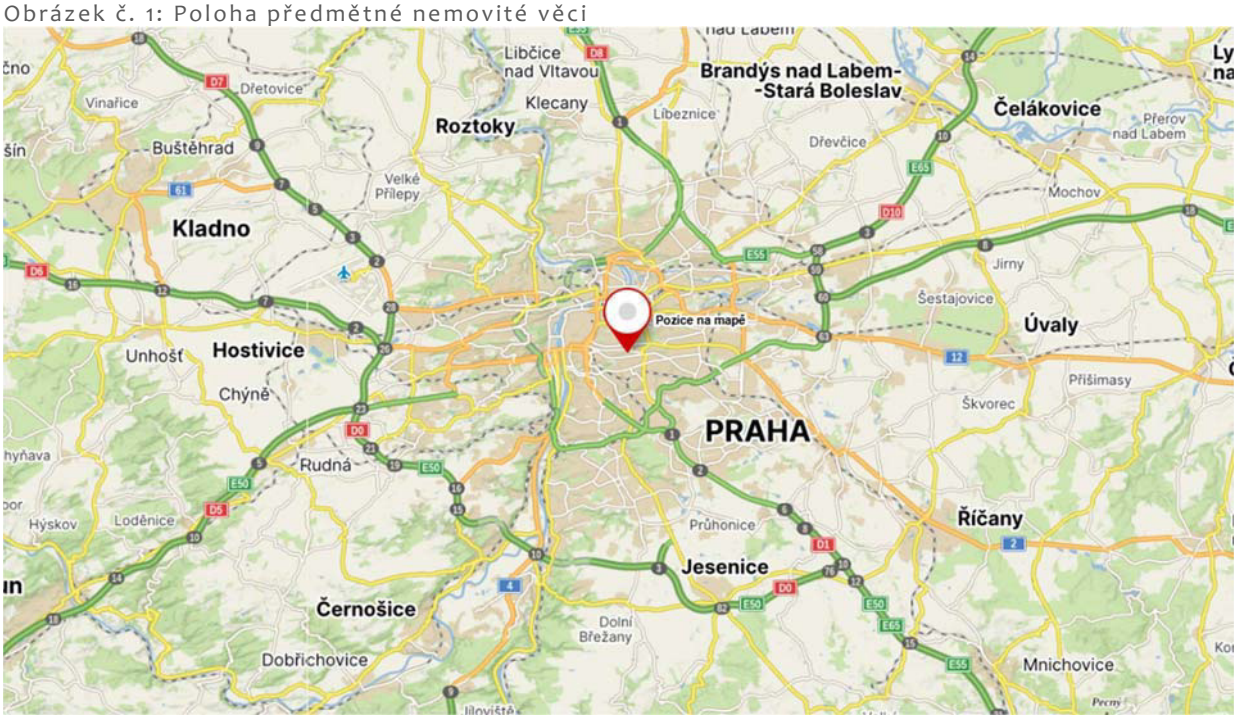
Popis lokality města Prahy byl již v rámci znaleckého posudku uveden.

Vinohrady jsou městská čtvrť a katastrální území hlavního města Prahy. Leží východně od Nového Města, na severu sousedí se Žižkovem, na východě se Strašnicemi, na jihu s Vršovicemi a na jihozápadě s Nuslemi. Centrum Vinohrad tvoří náměstí Míru, Vinohradská třída a park Riegrovy sady. V roce 1897 byla na Vinohradech zavedena tramvajová trať mezi Muzeem a Florou. V letech 1978 a 1980 byly Vinohrady napojeny na síť metra (trasa A). V roce 1992 byl těsně u hranice Vinohrad vybudován Žižkovský vysílač.

Vinohrady jsou dopravně obslouženy linkou metra A, konkrétně stanicemi Náměstí Míru, Jiřího z Poděbrad, Flora a Želivského, a okrajově též linkou C (I. P. Pavlova), dále pak tramvajovou dopravou (linky 4, 5, 6, 10, 11, 13, 15, 16, 22, okrajově 26). Autobusová doprava je omezena, s výjimkou linky 135, 136, 175 a linek ve východním cípu čtvrti. Noční dopravu zajišťují tramvaje.

V katastrálním území Vinohrady se nachází téměř celé hlavní pražské nádraží (včetně budovy, v níž sídlí Drážní úřad, i provozní budovy přiléhající k ulici Seifertově, a kromě nové odbavovací haly), pod západní částí Vinohrad vede trojice Vinohradských železničních tunelů, které spojují hlavní nádraží s vršovickým a smíchovským nádražím. Na druhé ze jmenovaných tratí v jižním cípu Vinohrad u hranice s Nuslemi bylo v letech 1888 až 1944 v provozu nevelké nádraží Praha-Královské Vinohrady.

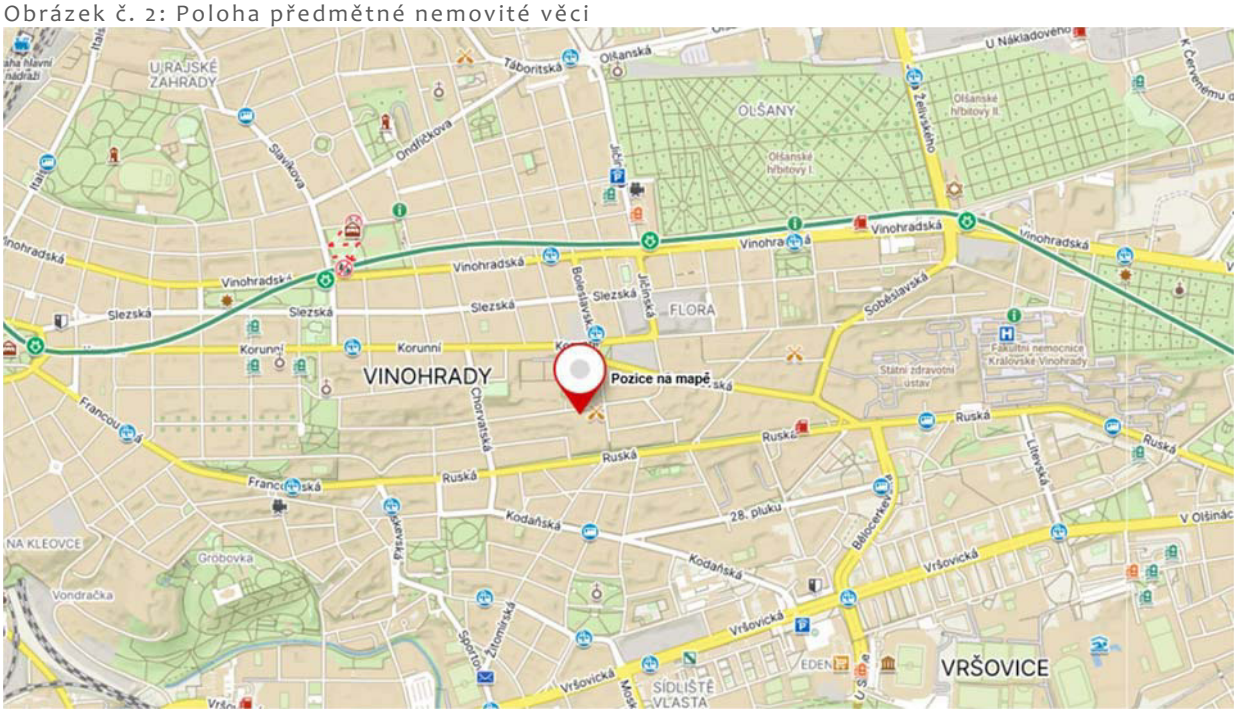
Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centru katastrálního území Vinohrady. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází zástavba bytových domů. Nejbližší autobusová a tramvajová zastávka je situována cca 300 m od oceňované nemovité věci (Orionka) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 2 km od oceňované nemovité věci (Praha-Vršovice).

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 16376 k. ú. Vinohrady, které představuje bytovou jednotku č. j. 2583/14 umístěnou v bytovém domě č. p. 2583, který je zapsaný na LV č. 2463 k. ú. Vinohrady, včetně podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 3628/45767.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba bytového domu č. p. 2583 dokončena v roce 2019. Jedná se o osmipodlažní stavbu se třinácti bytovými jednotkami. Stavba je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod. Způsob vytápění je centrální domovní. Stavba disponuje výtahem. Celkově se stavba bytového domu č. p. 2583 nachází ve velmi dobrém technickém stavu.

Dle provedeného místního šetření se jedná novostavbu bytové jednotky. Na základě informací získaných od Dlužníka bytová jednotka disponuje výměrou 360,50 m² a terasou o výměře 142,30 m². K bytové jednotce dále náleží 9 parkovacích stání, která jsou zapsána na LV č. 16422 k. ú. Vinohrady. V přízemí bytové jednotky se nachází velký prostor pro kuchyň s obývací částí a dva pokoje s vlastními koupelnami. Další ložnice se nachází v patře, ke které rovněž náleží vlastní koupelna. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří dřevěné parkety či dlažba.

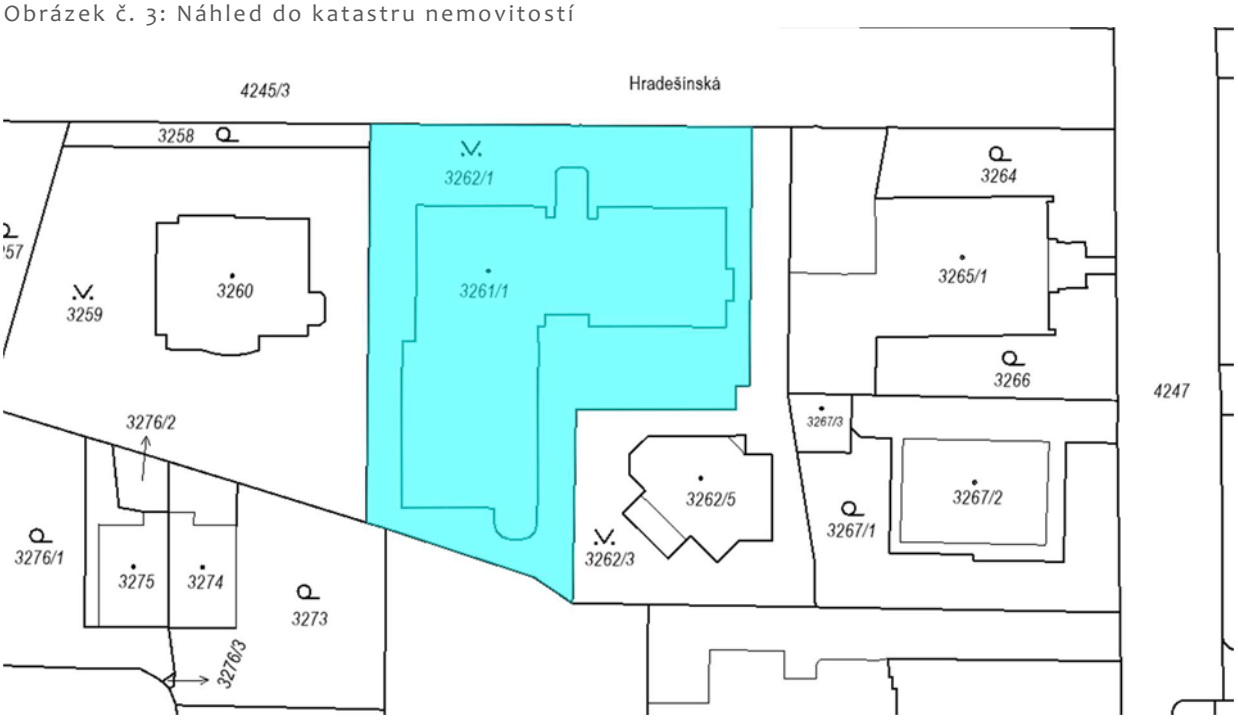
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků

Tabulka č. 3: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku / způsob ochrany	Výměra [m²]
3261/1	zastavěná plocha a nádvoří	bytový dům č. p. 2583, LV č. 2463 / ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam, pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně	876,00
3262/1	ostatní plocha	zeleň / ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam, pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně	1 038,00
Výměra pozemků celkem			**1 914,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 3: Náhled do katastru nemovitostí



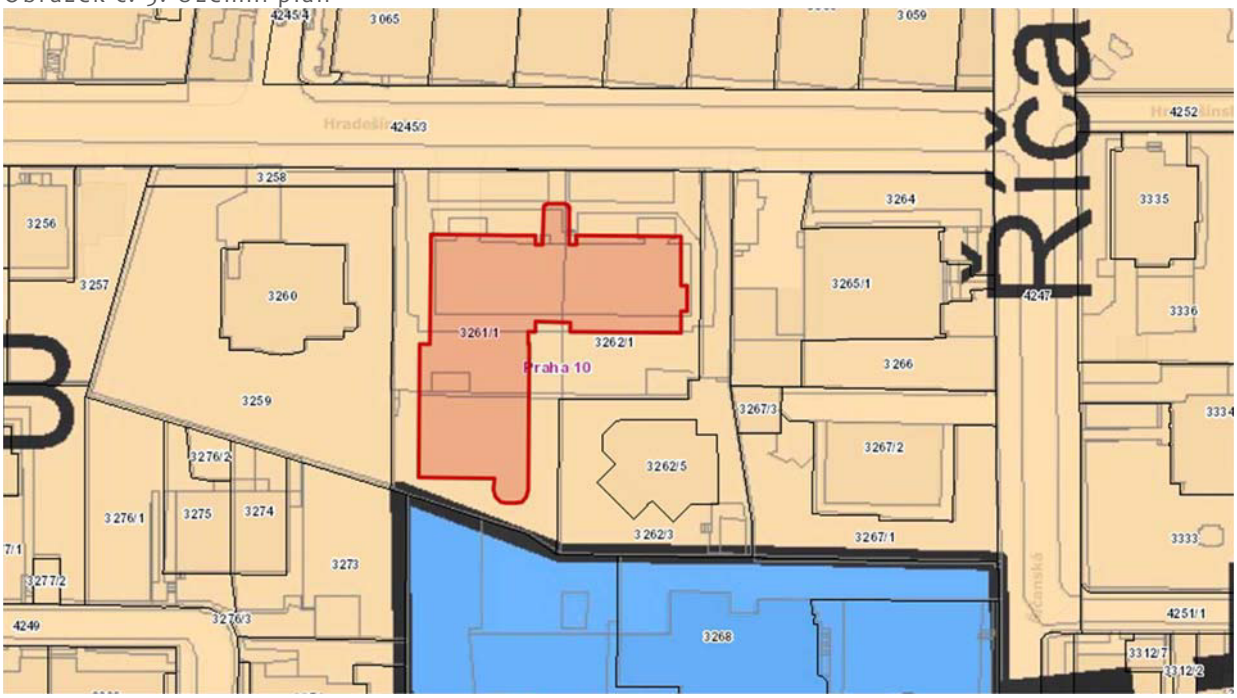
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 4: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 5: Územní plán



Zdroj: https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/

Dle územního plánu Prahy se předmětná nemovitá věc nachází v ploše OB – čistě obytné. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 16422 k. ú. Vinohrady

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 16422 k. ú. Vinohrady ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 4: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	727164 Vinohrady
List vlastnictví	16422
Spoluvlastník	A. K. F. Projekt, a. s., IČO: 281 45 593, se sídlem Korunní 1171/79, Vinohrady, 130 00 Praha 3, podíl 9/50 Monika Baudišová, trvale bytem Brabcova 1159/2, Podolí, 147 00 Praha 4, podíl 2/50 MgA. Michal Hrubý, trvale bytem U milosrdných 849/6, Staré Město, 110 00 Praha 1, podíl 3/50 MONZAS, spol. s r.o., se sídlem Blahoslavova 937/62, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem, podíl 7/50 Opportunus s.r.o., se sídlem U Uranie 1583/23, Holešovice, 170 00 Praha 7, podíl 9/50 Ing. Jitka Popelíková, trvale bytem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, podíl 2/50 Lenka Rückerová, trvale bytem č.p. 319, 281 03 Radim, podíl 5/50 Jaroslava Sobotková, trvale bytem č.p. 13, 400 02 Chuderov, podíl 11/50

	TRAVELLER, spol. s r.o., se sídlem Hradešínská 2583/52, Vinohrady, 101 00 Praha 10, podíl 2/50
Nemovitá věc	Garáž č. j. 2583/15 umístěná v bytovém domě č. p. 2583 na pozemcích parc. č. 3261/1 a 3262/1, LV č. 2463, podíl 9/50
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní vč. souvisejících zápisů
	Zákaz zcizení a zatížení
Poznámky	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 16422 k. ú. Vinohrady, které představuje garáž č. j. 2583/15 umístěnou v bytovém domě č. p. 2583, který je zapsaný na LV č. 2463 k. ú. Vinohrady, včetně podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 17045/45767. Oceňovaný podíl ke garáži činí 9/50, což dle informací od Dlužníka představuje 9 parkovacích stání umístěných v suterénu bytového domu.

Popis stavby a pozemků byl již proveden výše.

Ocenění bytové jednotky č. 2583/14

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen, které byly uskutečněny v bytovém domě č. p. 2583.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy bytové jednotky.

Tabulka č. 5: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Lokalita	Lokace	Terasa [m²]	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí					
	360,50	Praha – Vinohrady	velmi dobrá	142,30	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	210,50	Praha – Vinohrady	velmi dobrá	-	V-93575/2021-101
2.	236,50	Praha – Vinohrady	velmi dobrá	66,15	V-26335/2021-101
3.	276,30	Praha – Vinohrady	velmi dobrá	22,40	V-4395/2020-101

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry všech vzorků budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. Oceňovaná nemovitá věc disponuje terasou o výměře 142,30 m². Oproti tomu vzorky č. 2 a č. 3 disponují terasami menších výměr a vzorek č. 1 dokonce terasou nedisponuje, což bude zohledněno koeficientem vybavení/ příslušenství. Garážová stání náležící k bytové jednotce budou dále oceněna samostatně.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen bytových jednotek, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 6: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	203,00	213,50	105,17	31 500 000,00	33 129 000,00
2.	177,40	213,50	120,35	54 000 000,00	64 989 000,00
3.	156,40	213,50	136,51	68 000 000,00	92 826 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 7: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	33 129 000,00	210,50	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	155 808,60
2.	64 989 000,00	236,50	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	259 681,21
3.	92 826 000,00	276,30	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	335 121,01

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy bytové jednotky.

Tabulka č. 8: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	155 808,60
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	335 121,01
Průměr jednotkové ceny vč. DPH [Kč/m²]	**250 200,00**
Průměr jednotkové ceny bez DPH [Kč/m²]	**206 800,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 9: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	360,50
Základní jednotková cena [Kč/m²]	206 800,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	74 551 400,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**74 551 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Ocenění garážových stání

Podíl ke garáži č. 2583/15 ve výši 9/50 představuje 9 parkovacích stání, která budou oceněna na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen, které byly uskutečněny v bytovém domě č. p. 2583.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je 1 ks garážových stání.

Tabulka č. 10: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Počet [ks]	Lokalita	Lokace	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí				
	9,00	Praha – Vinohrady	velmi dobrá	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	5,00	Praha – Vinohrady	velmi dobrá	V-93575/2021-101
2.	2,00	Praha – Vinohrady	velmi dobrá	V-26335/2021-101
3.	5,00	Praha – Vinohrady	velmi dobrá	V-4395/2020-101

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace nebyly zjištěny žádné odlišnosti.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen bytových jednotek, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí. Převod přes vývoj bytových jednotek byl zvolen s ohledem na skutečnost, že jsou garážová stání prodávána spolu s bytovými jednotkami a vývoj jejich cen lze očekávat v obdobné výši.

Tabulka č. 11: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	203,00	213,50	105,17	7 500 000,00	7 888 000,00
2.	177,40	213,50	120,35	3 000 000,00	3 610 000,00
3.	156,40	213,50	136,51	4 500 000,00	6 143 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 12: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Počet [ks]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/ks]
1.	7 888 000,00	5,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 577 600,00
2.	3 610 000,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 805 000,00
3.	6 143 000,00	5,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 228 600,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaných nemovitých věcí. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje 1 ks garážového stání.

Tabulka č. 13: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/ks]	1 228 600,00
Maximální jednotková cena [Kč/ks]	1 805 000,00
Průměr jednotkové ceny vč. DPH [Kč/ks]	**1 537 000,00**
Průměr jednotkové ceny bez DPH [Kč/ks]	**1 270 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí k datu ocenění.

Tabulka č. 14: Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí

Název	Hodnota
Počet nemovitých věcí [ks]	9,00
Základní jednotková cena [Kč/ks]	1 270 000,00
Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí [Kč]	11 430 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	**11 430 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Rekapitulace výsledných hodnot

V následující tabulce jsou uvedeny hodnoty nemovitých věcí ve vlastnictví společnosti A. K. F. Projekt, a.s., IČO: 281 45 593.

Tabulka č. 15: Rekapitulace výsledných hodnot

Název	Hodnota
Tržní hodnota nemovité věci zapsané na LV č. 16376 k. ú. Vinohrady [Kč]	74 551 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 16422 k. ú. Vinohrady [Kč]	11 430 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	**85 981 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Ocenění pozemků a staveb shrnuje následující tabulka.

Tabulka č. 16: Pozemky a stavby společnosti A.K.F. Projekt - ocenění

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Pozemky a stavby	8 779	0	8 779	85 981

Zdroj: rozvaha společnosti A.K.F. Projekt; vlastní zpracování

Zásoby

V rámci zásob vykazovaných ve výši společnost A.K.F. Projekt dle poskytnutého soupisu evidovala garážová stání a byt č. 14. tyto položky byly oceněny v rámci ocenění pozemků a staveb výše. Zásoby tak Znalec s ohledem na právě uvedené ocenil v nulové hodnotě.

Tabulka č. 17: Zásoby společnosti A.K.F. Projekt - ocenění

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Zásoby	30 801	0	30 801	0

Zdroj: rozvaha společnosti A.K.F. Projekt; vlastní zpracování

Dlouhodobé pohledávky za ovládanými osobami a řízenými osobami

Dlouhodobé pohledávky za ovládanými a ovládajícími osobami k datu ocenění činily 53 635 tis. Kč. Tato položka zahrnuje pohledávky za Fadet, RP Invest, IBC CZ a Tierto a související úroky. Následující tabulka shrnuje strukturu dlouhodobých pohledávek za ovládanými a řízenými osobami.

Tabulka č. 18: Dlouhodobé pohledávky za ovládanými a ovládajícími osobami

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]
Fadet - jistina	33 000
Fadet - úroky	2 805
RP Invest - jistina	15 600
RP Invest - úroky	1 213
TIerto - jistina	750
TIerto - úroky	67
IBC CZ	200
Celkem	**53 635**

Zdroj: soupis pohledávek společnosti A.K.F. Projekt, vlastní výpočty

S ohledem na provedené ocenění společností, které jsou dlužníky těchto pohledávek Znalec předpokládal úhradu všech pohledávek. Vzhledem k majetkové a finanční propojenosti, a tedy i vzájemné závislosti zjišťovaných hodnot společností RP Invest a dlužníků těchto pohledávek byly vzájemné pohledávky a závazky oceněny v nominální hodnotě.

Tabulka č. 19: Dlouhodobé pohledávky za ovládanými a ovládajícími osobami

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Fadet - jistina	33 000	33 000
Fadet - úroky	2 805	2 805
RP Invest - jistina	15 600	15 600
RP Invest - úroky	1 213	1 213
TIerto - jistina	750	750
TIerto - úroky	67	67
IBC CZ	200	200
Celkem	**53 635**	**53 635**

Zdroj: soupis pohledávek společnosti A.K.F. Projekt, vlastní výpočty

Ocenění pohledávek shrnuje následující tabulka.

Tabulka č. 20: Dlouhodobé pohledávky za ovládanými a ovládajícími osobami

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Pohledávky za ovládanými a ovládajícími osobami	53 635	0	53 635	53 635

Zdroj: výkazy společnosti A.K.F. Projekt, vlastní výpočty

Dlouhodobé poskytnuté zálohy

Dlouhodobé poskytnuté zálohy byly evidovány ve výši 324 tis. Kč a představují fond oprav Hradešínská. Jedná se tedy o fond oprav k bytu č. 14 a 9 garážovým stáním. Příspěvek do fondu oprav je ve skutečnosti poskytnutím zálohy na určité výdaje, které nastanou v budoucnu. Tyto poskytnuté zálohy se stanou nákladem, teprve po skutečném provedení opravy. Vzhledem k povaze pohledávek Znalec nepředpokládal protiplnění, které představuje zpeněžitelnou hodnotu a stanovil nulovou hodnotu dlouhodobých poskytnutých záloh.

Tabulka č. 21: Ocenění dlouhodobých poskytnutých záloh

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	324	0	324	0

Zdroj: účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt; vlastní zpracování

Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů byly evidovány ve výši 75 tis. Kč. Dle informací poskytnutých zástupci Dlužníka se jednalo o nejasné platby, resp. úhrady, ke kterým nebyly dodány podklady. Vzhledem k chybějícím podrobnějším informacím Znalec stanovil nulovou hodnotu těchto pohledávek.

Tabulka č. 22: Pohledávky z obchodních vztahů

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Pohledávky z obchodních vztahů	75	0

Zdroj: účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt, vlastní úprava

Krátkodobé pohledávky za ovládanými nebo ovládajícími osobami

Krátkodobé pohledávky jsou zastoupeny pohledávkami za ovládanými osobami. Z informací poskytnutých zástupci Dlužníka se jedná o převod hospodářského výsledku 2022 na nerozdělený zisk - převod vyplacené zálohy na podíl na zisku na pohledávku. Znalec zjistil, že související pohledávka nebyla evidována v účetnictví společnosti RP Invest. Znalec však v návaznosti na provedené ocenění společnosti RP Invest předpokládal úhradu pohledávky, zde ji tedy ocenil v nominální hodnotě a odpovídající závazek odečetl z hodnoty společnosti RP Invest.

Tabulka č. 23: Krátkodobé pohledávky za ovládanými osobami

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobé pohledávky za ovládanými osobami	2 729	0	2 729	2 729

Zdroj: účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt, vlastní výpočty

Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky za státem byly k datu ocenění evidovány v účetní brutto i netto hodnotě 118 tis. Kč. Dle informací předložených představiteli Společnosti se jednalo o nadměrný odpočet DPH a daně z příjmu. S ohledem na kredibilitu státu jakožto věřitele předmětných pohledávek lze očekávat jejich inkaso v obdobích následujících po datu ocenění. Daňové pohledávky za státem budou oceněny na úrovni jejich účetní brutto hodnoty.

Tabulka č. 24: Stát – daňové pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Stát – daňové pohledávky	118	0	118	118

Zdroj: účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt, vlastní výpočty

Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé zálohy představují poskytnuté zálohy na služby byty a garáže v roce 2024, konkrétně úhradu PZ č. 241801, 241802, 241803, 241804, 241806, 241807, dále pak zálohy na služby byty a garáže za rok 2023. Z největší části jsou však krátkodobé poskytnuté zálohy zastoupeny zálohou Prodomov. V menší míře i zálohou za společností PRE, tedy zálohou na elektrickou energii. Znalec předpokládal, že zálohy byly nastaveny tak, že za dané období odpovídají skutečné spotřebě a dojde k jejich plnému zúčtování. S ohledem na právě uvedené stanovil Znalec nulovou hodnotu.

Tabulka č. 25: Ocenění krátkodobých poskytnutých záloh

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobé poskytnuté zálohy	643	0	643	0

Zdroj: účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt; vlastní zpracování

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky představují nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jeho hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 26: Peněžní prostředky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Peněžní prostředky	188	0	188	188

Zdroj: účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt, vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti A.K.F. Projekt k datu ocenění.

Tabulka č. 27: Ocenění aktiv – rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**97 293**	**0**	**97 293**	**142 651**
Dlouhodobý majetek	**8 779**	**0**	**8 779**	**85 981**
Dlouhodobý hmotný majetek	8 779	0	8 779	85 981
Oběžná aktiva	**88 514**	**0**	**88 514**	**56 670**
Zásoby	30 801	0	30 801	0
Dlouhodobé pohledávky	53 959	0	53 959	53 635
Krátkodobé pohledávky	3 566	0	3 566	2 847
Krátkodobý finanční majetek	188	0	188	188

Zdroj: účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce níže. Dlouhodobé závazky zahrnovaly odložený daňový závazek ve výši 1 321 tis. Kč, který se vztahuje k rozdílným účetním a daňovým hodnotám pozemků. Přesný výpočet však nemáme nyní k dispozici. Vzhledem ke skutečnosti že celkový daňový efekt je vyčíslován níže stanovil zde Znalec nulovou hodnotu tohoto závazku. Krátkodobé závazky pak byly představovány závazky z obchodních vztahů ve výši 20 tis. Kč (22 tis. Kč za RP Invest, -2 tis. Kč pražská energetika), dále zápůjčkou od Malvazinky Hill ve výši 8 tis. Kč a dohadnými účty pasivními ve výši 5 170 tis. Kč (zahrnující především dohad sankčních úroků po zesplatnění úvěru). Bankovní úvěry a výpomoci představují úvěr poskytnutý od Raiffeisenbank, který byl dle informací poskytnutých zástupci Dlužníka postoupen na společnost Casper a zesplatněn. Výnosy příštích období se týkaly poskytnuté bankovní záruky. Znalec předpokládal úhradu všech závazků a stanovil hodnotu závazků na úrovni nominální hodnoty.

Vedle závazků evidovaných v účetnictví Znalec zohlednil též latentní závazek vyplývající ze skutečnosti, že byl zesplatněn úvěr v současnosti evidovaný za společnosti Casper. V souvislosti s tímto závazkem dochází každý měsíc ke zvýšení kumulativní výše sankčních úroků. Dle účetních podkladů činil dohad úroků a sankčních úroků za poslední dva měsíce (5-6/2024) cca 1 100 tis. Kč za měsíc, přičemž průměrná denní výše úroku a sankčního úroku dosahovala v obou měsících obdobných hodnot. Znalec předpokládal, že ke zvyšování dlužné částky v obdobné výši bude docházet až do zaplacení dlužné částky. Zaplacení dlužné částky Znalec předpokládal, že bude realizována z prodeje nemovitosti. Za předpokladu jejího prodeje do 1 roku od data ocenění tak lze předpokládat navýšení závazků o 13 200 tis. Kč. Tento závazek Znalec zohlednil při ocenění společnosti A.K.F. Projekt níže.

V případě prodeje nemovitosti lze současně předpokládat daňovou povinnost k dani z příjmu, která bude počítána z rozdílu mezi výnosy z prodeje nemovitosti a její zůstatkovou hodnotou a po zohlednění ztráty z minulého roku. Pokud by došlo v A.K.F. Projekt k prodeji zbývajících nemovitostí za 86 mil. Kč, činil by (daňový) zisk z této transakce 47,4 mil. Kč. Zůstatková daňová hodnota prodávaných nemovitostí činí 38,6 mil. Kč. Z toho vyplývá daňová povinnost u daně z příjmů právnických osob cca 10 mil. Kč. V roce 2023 však společnost vykázala daňovou ztrátu ve výši 5,8 mil. Kč, kterou je možné uplatnit v dalších 5 letech jako odčitatelnou položku od základu daně. Z tohoto důvodu by daň mohla být ponížena cca o 1,2 mil. Kč na cca 6,9 mil. Kč. Znalec tak předpokládal daňovou povinnost ve výši 8,7 mil. Kč.

Tabulka č. 28: Závazky

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**44 358**	**64 937**
Cizí zdroje	**41 857**	**40 536**
Dlouhodobé závazky	1 321	0
Krátkodobé závazky	5 169	5 169
Bankovní úvěry a výpomoci	35 367	35 367
Časové rozlišení	**2 501**	**2 501**
Výnosy z příštích období	2 501	2 501
Latentní závazek CASPER	**-**	**13 200**
Předpokládaný daňový závazek v případě prodeje nemovitosti	**-**	**8 700**

Zdroj: účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI A.K.F. PROJEKT

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti A.K.F. Projekt majetkovou metodou vyjádřené jako rozdíl mezi hodnotou aktiv a hodnotou závazků (viz tabulka níže).

Tabulka č. 29: Hodnota společnosti A.K.F. Projekt

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	142 651
Závazky	64 937
Hodnota společnosti A.K.F. Projekt	**77 714**

Zdroj: účetní výkazy společnosti A.K.F. Projekt; vlastní zpracování

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti A.K.F. Projekt činí **77 714 tis. Kč**.

HODNOTA 100% PODÍLU NA SPOLEČNOSTI A.K.F. PROJEKT

Společnost RP Invest je vlastníkem 100% podílu na společnosti A.K.F. Projekt, hodnota tohoto podílu činí **77 714 tis. Kč**.

Příloha č. 8

Ocenění společnosti Tierto

K ocenění společnosti Tierto bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti Tierto spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI TIERTO

Aktiva společnosti Tierto jsou k datu ocenění představována pozemky a stavbami, nedokončeným dlouhodobým hmotným majetkem, krátkodobými pohledávkami a peněžními prostředky v pokladně a na účtech. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Zadavatele. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 1: Aktiva společnosti Tierto

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**243 755**	**-7 746**	**236 009**
Dlouhodobý majetek	**175 671**	**-7 746**	**167 925**
Dlouhodobý hmotný majetek	**175 671**	**-7 746**	**167 925**
Pozemky a stavby	44 159	-7 746	36 413
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	131 512	0	131 512
Oběžná aktiva	**68 084**	**0**	**68 084**
Krátkodobé pohledávky	**44 454**	**0**	**44 454**
Pohledávky z obchodních vztahů	44 305	0	44 305
Krátkodobé poskytnuté zálohy	149	0	149
Peněžní prostředky	**23 630**	**0**	**23 630**
Peněžní prostředky v pokladně	5	0	5
Peněžní prostředky na účtech	23 625	0	23 625

Zdroj: účetní výkazy společnosti Tierto; vlastní zpracování

Pozemky a stavby

Společnost Tierto k datu ocenění evidovala pozemky a stavby v brutto hodnotě 44 159 tis. Kč, 36 413 tis. Kč netto. Jednalo se o nemovitosti zapsané na LV č. 23805 k.ú. Žižkov

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 23805 K. Ú. ŽIŽKOV

Oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 23805 k. ú. Žižkov představují bytové jednotky č. j. 1894/3 1894/6, 1894/10, 1894/12, 1894/13, 1894/16, 1894/17, 1894/24, 1894/28, zapsané v bytovém domě č. p. 1894.

Bytové jednotky č. 1894/6, 1894/10, 1894/12, 1894/24 a 1894/28 se neoceňují. Jedná se o bytové jednotky, které byly prodány v roce 2024, dosud však nedošlo k zápisu změny do katastru nemovitostí. Úhrada kupní ceny je evidována v pohledávkách z obchodních vztahů. Hodnota těchto bytů tak bude zohledněna při ocenění těchto pohledávek dále.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 25. 3. 2024 za přítomnosti vlastníka nemovitých věcí PhDr. Romana Petra. Přístup do části nemovitých věcí byl umožněn. Ocenění nemovitých věcí bylo tudíž provedeno na základě

částečného vnitřního a venkovního ohledání, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovitých věcí zapsaných na LV č. 23805 k. ú. Žižkov

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovitých věcí získaných z LV č. 23805 k. ú. Žižkov ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 2: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	727415 Žižkov
List vlastnictví	23805
Vlastník	Tierto s.r.o., IČO: 057 78 255, se sídlem U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovité věci	Bytové jednotky č. j. 1894/3 1894/6, 1894/10, 1894/12, 1894/13, 1894/16, 1894/17, 1894/24, 1894/28* umístěné v bytovém domě č. p. 1894 na pozemku parc. č. 1601, LV č. 2629 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o celkové velikosti 442015055
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní vč. souvisejících zápisů
	Zákaz zcizení po dobu trvání zástavního práva V-56894/2023-101
Poznámky	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

*Pozn.: Jak již bylo uvedeno výše předmětem ocenění jsou pouze bytové jednotky č. 1894/3, 1894/13, 1894/16 a 1894/17 umístěné v bytovém domě č. p. 1894 na pozemku parc. č. 1601, LV č. 2629 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku o celkové velikosti 2318/15055.

Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 23805 k. ú. Žižkov, které představují bytové jednotky č. j. 1894/3,, 1894/13, 1894/16 a 1894/17, umístěné v bytovém domě č. p. 1894, který je zapsaný na LV č. 2629 k. ú. Žižkov.

Lokalita měst Prahy již byla v rámci znaleckého posudku popsána.

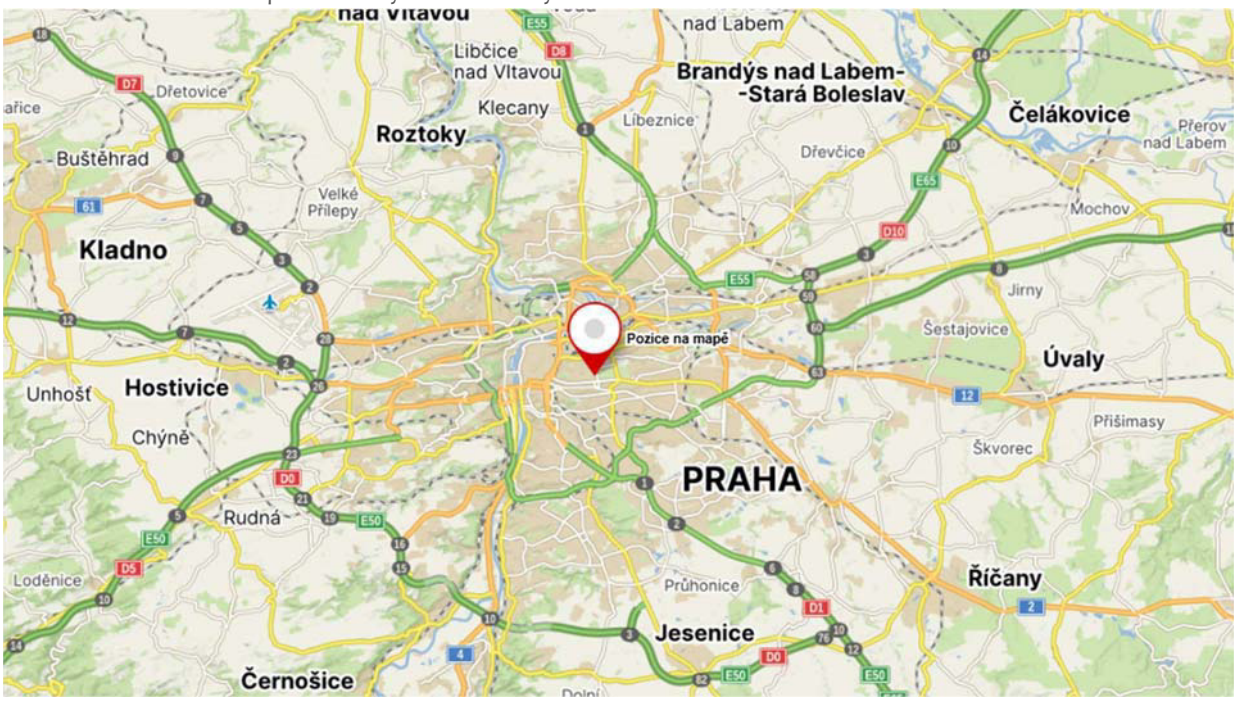
Žižkov je městská čtvrť a katastrální území Prahy, nachází se na východ od jejího centra. Žižkov, někdy také nazývaný pražský Montmartre, je čtvrtí činžovních domů z přelomu 19. a 20. století. Tato část se rozkládá na

vyvýšenině, proto jsou místní ulice úzké a strmé. K Žižkovu patří i vrch Vítkov a pás novější výstavby (z 20. století) směrem k Hrdlořezům. Od roku 1960 je téměř celý hlavní součástí městského obvodu Praha 3, jehož území je od roku 1990 i územím městské části Praha 3.

Veřejnou dopravu zajišťuje na Žižkově tramvajová trať od Hlavního nádraží na Ohradu na křižovatku Spojovací. Autobusové spoje jsou vedeny ulicí Husitskou a Italskou. V budoucnu se uvažuje o zavedení metra linky D (modrá) ve své II. etapě z Hlavního nádraží na Žižkov.

Díky svojí příhodné poloze k centru má Žižkov vhodné automobilové spojení hlavně na magistrálu a přes Florenc k Vltavě.

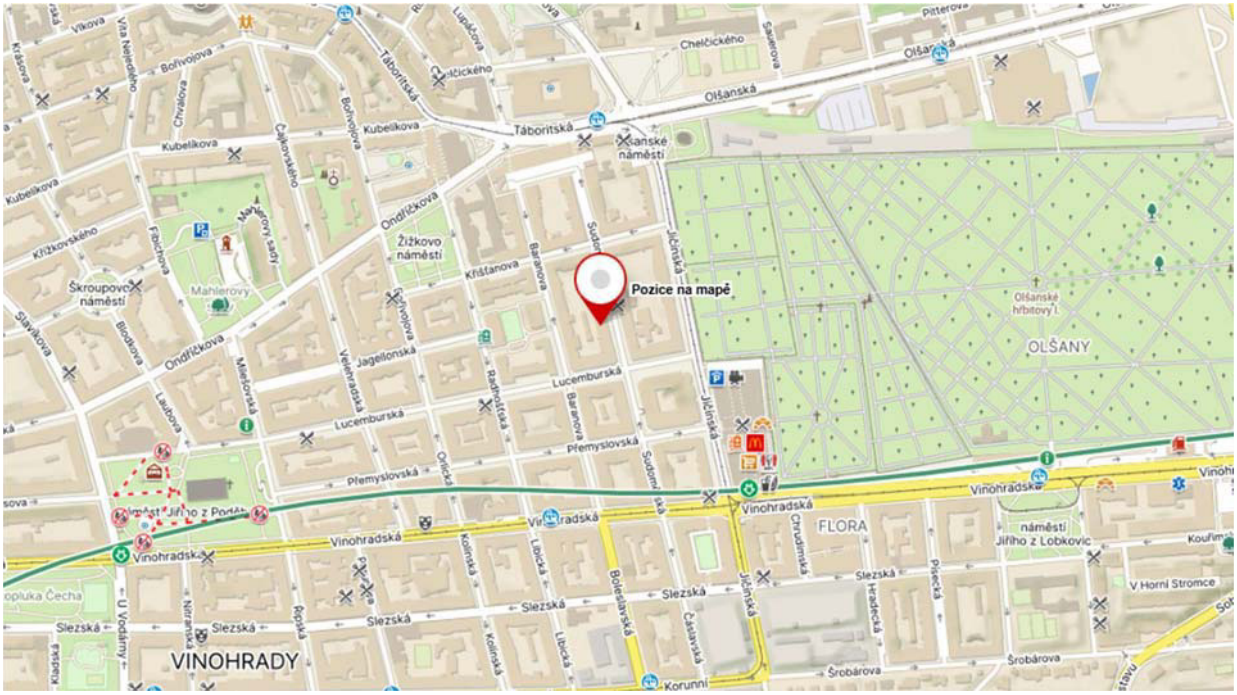
Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Oceňované nemovité věci se nachází v jižní části katastrálního území Žižkov. V blízkosti oceňovaných nemovitých věcí se nachází zástavba bytových, OC Atrium Flora a Olšanské hřbitovy. Nejbližší autobusová, tramvajová zastávka a zastávka metra je situována cca 500 m od oceňovaných nemovitých věcí (Flora).

Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 23805 k. ú. Žižkov, které představují bytové jednotky č. j. 1894/3, 1894/13, 1894/16, 1894/17 umístěné v bytovém domě č. p. 1894, který je zapsaný na LV č. 2629 k. ú. Žižkov.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba bytového domu č. p. 1894 dokončena v roce 1945. K datu ocenění se jedné o nově zrekonstruovaný bytový dům, kde jsou dokončovány poslední práce na bytových jednotkách. Jedná se o šestipodlažní stavbu s dvaceti pěti bytovými jednotkami. Stavba je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod. Způsob vytápění je centrální domovní. Stavba disponuje výtahem. Celkově se stavba bytového domu č. p. 1178 nachází v dobrém technickém stavu.

Tabulka č. 3: Užitné plochy

Parc. č.	Dispozice	Příslušenství	Výměra [m²]
1894/3	1kk	sklep	34,90
1894/13	2kk	sklep	59,50
1894/16	2kk	sklep	60,90
1894/17	2kk	sklep	60,40

Zdroj: předložené podklady; vlastní zpracování

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemku.

Tabulka č. 4: Popis předmětného pozemku

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku / způsob ochrany	Výměra [m²]
1601	zastavěná plocha a nádvoří	bytový dům č. p. 1894, LV č. 2629 / pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území	532,00
Výměra pozemku celkem			**532,00**

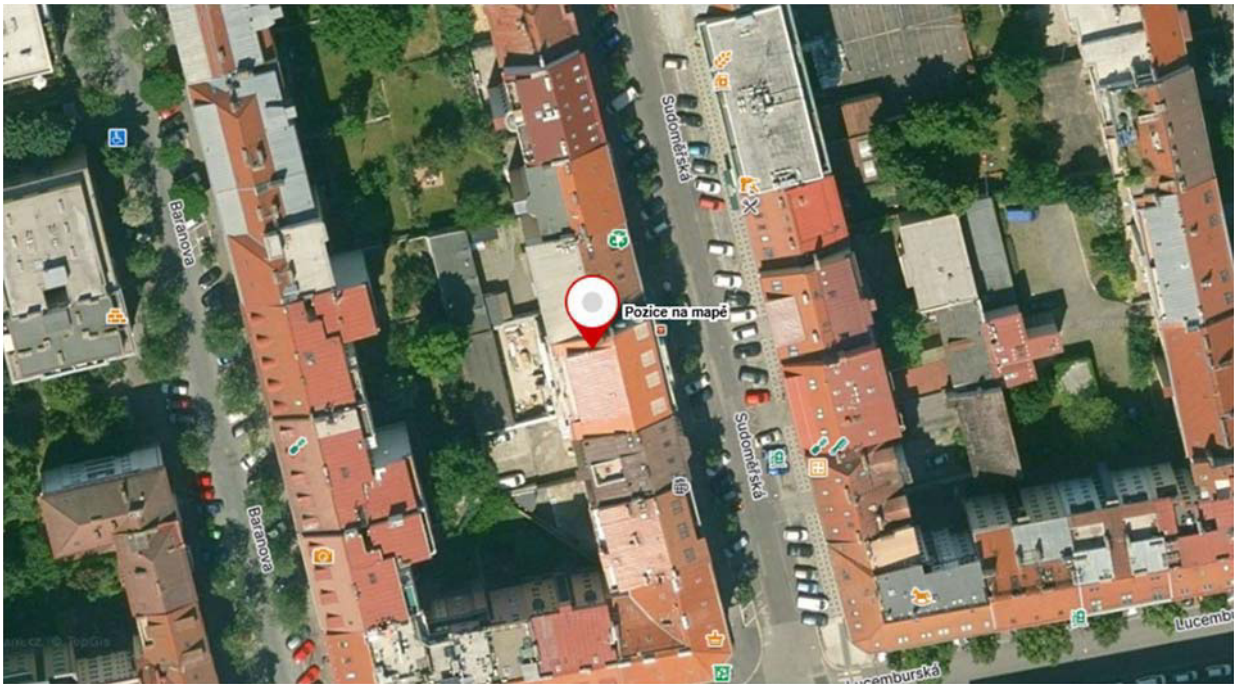
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 3: Náhled do katastru nemovitostí



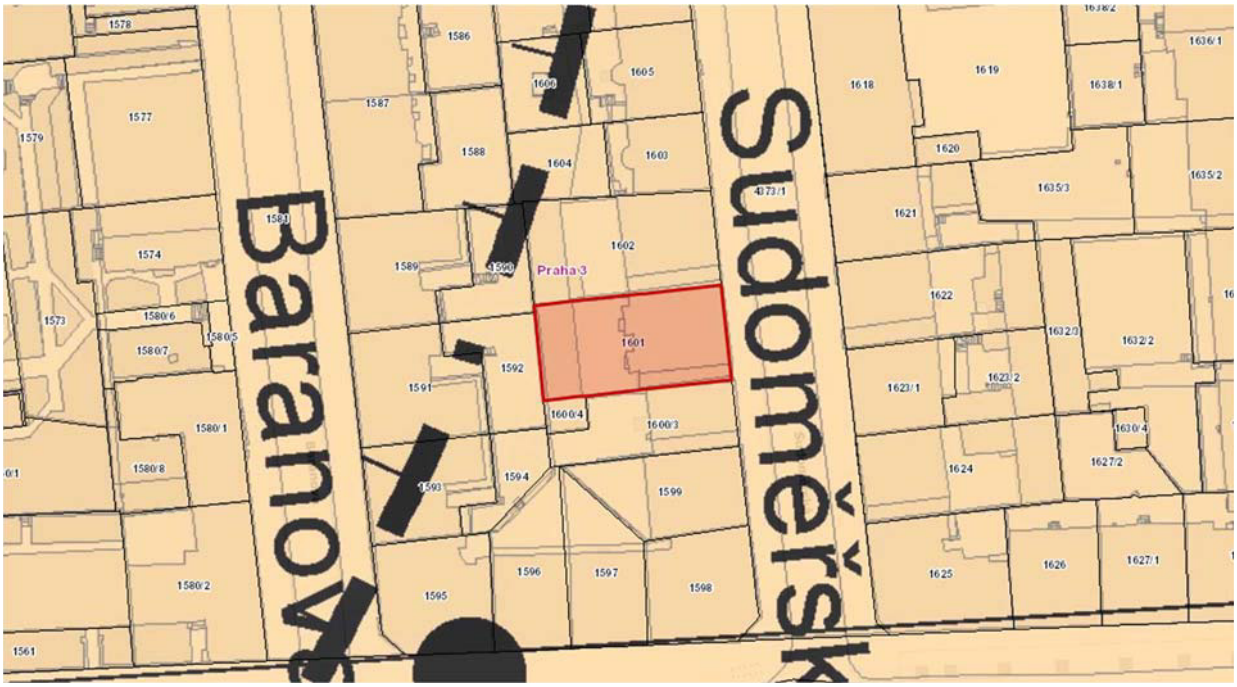
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 4: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 5: Územní plán



Zdroj: https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/

Dle územního plánu Prahy se předmětné nemovité věci nachází v ploše OB – čistě obytné. Využití předmětných nemovitých věcí je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 238005 k. ú. Žižkov, které představují bytové jednotky č. 1894/3, 1894/13, 1894/16 a 1894/17. Jedná se o ocenění bytových jednotek, které jsou dispozičně řešeny jako 1kk a 2kk. Ocenění bude tedy provedeno dle těchto kategorií. Ocenění předmětných bytových jednotek bude provedeno na základě skutečně realizovaných transakcí uskutečněných v bytovém domě č. p. 194, ve kterém se nacházejí.

Ocenění bytové jednotky 1+kk

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy bytové jednotky.

Tabulka č. 5: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí					
	34,90	Praha – Žižkov	velmi dobrá	sklep	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	33,30	Praha – Žižkov	velmi dobrá	sklep	V-37601/2024-101
2.	33,30	Praha – Žižkov	velmi dobrá	sklep	V-33985/2024-101
3.	33,00	Praha – Žižkov	velmi dobrá	sklep	V-26280/2024-101

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,

K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace nebyly zjištěny žádné odlišnosti.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen bytových jednotek, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 6: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	213,50	213,50	100,00	5 555 000,00	5 555 000,00
2.	213,50	213,50	100,00	5 640 900,00	5 640 900,00
3.	213,50	213,50	100,00	5 350 000,00	5 350 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 7: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	5 555 000,00	33,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	166 816,82
2.	5 640 900,00	33,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	169 396,40
3.	5 350 000,00	33,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	162 121,21

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy bytové jednotky.

Tabulka č. 8: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	162 121,21
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	169 396,40
Průměr jednotkové ceny vč. DPH [Kč/m²]	**166 100,00**
Průměr jednotkové ceny bez DPH [Kč/m²]	**148 300,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota bytové jednotky č. 1894/3 k datu ocenění.

Tabulka č. 9: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	34,90
Základní jednotková cena [Kč/m²]	148 300,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	5 175 670,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**5 175 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Ocenění bytových jednotek 2kk

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy bytové jednotky.

Tabulka č. 10: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí					
	59,50; 60,90; 60,40	Praha – Žižkov	velmi dobrá	sklep	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	61,80	Praha – Žižkov	velmi dobrá	sklep, balkon	V-27610/2024-101
2.	63,90	Praha – Žižkov	velmi dobrá	sklep	V-25718/2024-101
3.	62,50	Praha – Žižkov	velmi dobrá	sklep, balkon, park. stání	V-25723/2024-101

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Oceňované nemovité věci disponují příslušenstvím v podobě sklepa. Oproti tomu vzorek č. 1 disponuje sklepem a balkonem a vzorek č. 3 disponuje sklep, balkonem a venkovním parkovacím stáním. Uvedené skutečnosti budou v rámci adjustační matice zohledněny pomocí koeficientu vybavení/ příslušenství.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen bytových jednotek, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 11: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	213,50	213,50	100,00	10 940 000,00	10 940 000,00
2.	213,50	213,50	100,00	9 995 000,00	9 995 000,00
3.	213,50	213,50	100,00	11 450 000,00	11 450 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 12: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	10 940 000,00	61,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	168 171,52
2.	9 995 000,00	63,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	156 416,28
3.	11 450 000,00	62,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	164 880,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy bytové jednotky.

Tabulka č. 13: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	156 416,28
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	168 171,52
Průměr jednotkové ceny vč. DPH [Kč/m²]	**163 200,00**
Průměr jednotkové ceny bez DPH [Kč/m²]	**145 700,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota bytové jednotky č. 1894/13 k datu ocenění.

Tabulka č. 14: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	59,50
Základní jednotková cena [Kč/m²]	145 700,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	8 669 150,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**8 669 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota bytové jednotky č. 1894/16 k datu ocenění.

Tabulka č. 15: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	60,90
Základní jednotková cena [Kč/m²]	145 700,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	8 873 130,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**8 873 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota bytové jednotky č. 1894/17 k datu ocenění.

Tabulka č. 16: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	60,40
Základní jednotková cena [Kč/m²]	145 700,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	8 800 280,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**8 800 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Rekapitulace výsledných hodnot

V následující tabulce jsou uvedeny hodnoty nemovitých věcí ve vlastnictví společnosti Tierto s.r.o., IČO: 057 78 255.

Tabulka č. 17: Rekapitulace výsledných hodnot

Název	Hodnota
Tržní hodnota bytové jednotky č. 1894/3 [Kč]	5 175 000,00
Tržní hodnota bytové jednotky č. 1894/13 [Kč]	8 669 000,00
Tržní hodnota bytové jednotky č. 1894/16 [Kč]	8 873 000,00
Tržní hodnota bytové jednotky č. 1894/17 [Kč]	8 800 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	**31 517 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Ocenění pozemků a staveb shrnuje následující tabulka.

Tabulka č. 18: Pozemky a stavby společnosti Tierto - ocenění

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Pozemky a stavby	44 159	7 746	36 413	31 517

Zdroj: rozvaha společnosti Tierto; vlastní zpracování

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Společnost dále v rámci dlouhodobého hmotného majetku eviduje nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v brutto i v netto hodnotě 131 512 tis. Kč. Dle soupisů poskytnutých zástupci Dlužníka se jedná náklady související s technickým zhodnocením k bytovým jednotkám. Vzhledem k povaze bude hodnota tohoto majetku implicitně zahrnuta v ocenění nemovitých věcí. S ohledem na právě uvedené bude hodnota nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku stanovena k datu ocenění v nulové výši.

Následující tabulka zobrazuje stanovenou hodnotu nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku předmětné společnosti.

Tabulka č. 19: Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek společnosti Tierto

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	131 512	0	131 512	0

Zdroj: rozvaha společnosti Tierto; vlastní zpracování

Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů byly k datu ocenění vykazovány ve výši 44 305 tis. Kč brutto i netto a zahrnovaly pohledávky z obchodních vztahů v užším smyslu ve výši 41 951 tis. Kč (dále též jen „pohledávky z obchodního styku“) a ostatní pohledávky ve výši 2 354 tis. Kč. Ostatní pohledávky se skládaly z pohledávky vůči Let´s Build postoupené od Pro Domov s.r.o. ve výši 2 080 tis. Kč, zápůjčky společnosti Pro Domov s.r.o. a přeplatků A.K.F Projekt ve výši 4 tis. Kč.

Pohledávky z obchodního styku v užším smyslu jsou pohledávkami vyplývajícími z prodeje bytových jednotek a dle poskytnutého soupisu jsou splatné v červenci 2024. Znalec ověřil, že odpovídají sjednané výši kupní ceny ve smlouvách o prodeji bytových jednotek (viz výše). S ohledem na konstrukci úplaty za převod bytových jednotek a skutečnosti, že platba probíhá přes schovatele Znalec předpokládal plnou úhradu a stanovil hodnotu v nominální výši. Ocenění shrnuje následující tabulka.

Tabulka č. 20: Pohledávky z obchodního styku

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Pohledávky do lhůty splatnosti	41 951	41 951
Pohledávky z obchodního styku celkem [tis. Kč]	**41 951**	**41 951**

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní úprava

K pohledávce vůči Let´s Build ve výši 2 080 tis. Kč obdržel Znalec vyjádření zástupců Dlužníka, dle kterého měla společnost Pro Domov s.r.o. pohledávku za společností Let’s Build s.r.o. Tuto pohledávku společnost Pro Domov s.r.o. postoupila na společnost Tierto. Společnost Tierto má zároveň také závazek za společností Let’s Build s.r.o. vzniklý z titulu zádržného spojeného se stavebními pracemi na nemovitosti v ulici Sudoměřská. Závazek a pohledávka za Let’s Build s.r.o. bude možné v budoucnu započítat. Smlouvu o dílo mezi společností Pro Domov s.r.o. a Let’s Build s.r.o. neměl Znalec k dispozici. Znalec tak vycházel z informací poskytnutých zástupci Dlužníka a předpokládal tak zápočet pohledávky, ocenil ji tedy nulovou hodnotou, stejně jako související závazek, který bude započítán.

V evidenci pohledávky za A.K.F Projekt byla dle zástupců Dlužníka chyba v zaúčtování minulého období, zatím je evidováno jako přeplatek a je předmětem prověřování. V A.K.F. Projekt je účtováno jako úhrada úroků. Bude opraveno do konce účetního období. Vzhledem k nejasnostem a marginální hodnotě pohledávky Znalec stanovil nulovou hodnotu.

V případě pohledávky za společnosti Pro Domov s.r.o. znalec obdržel informaci, že se jednalo o provozní náklady spojené s výstavbou domu Sudoměřská a pohledávka by měla být ze 100% dobytná. Z veřejně dostupných zdrojů nebylo možné ověřit bonitu společnosti Pro Domov s.r.o. neboť poslední zveřejněné výkazy jsou z roku 2017. Znalec tak vycházel z informace poskytnuté zástupci Dlužníka a poskytnutého soupisu úhrad, kdy k umořování této pohledávky docházelo průběžně v roce 2023 i 2024. Na základě těchto informací Znalec předpokládal plnou úhradu a pohledávku ocenil na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 21: Pohledávky z obchodních vztahů

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Pohledávky z obchodního styku	41 951	40 692
Postoupené pohledávky za společností Let’s Build s.r.o.	2 080	0
Zápůjčka společnosti Pro Domov s.r.o.	270	270

Přeplatek A.K.F. Projekt	4	0
Hodnota [tis. Kč]	**44 305**	**42 221**

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní úprava

Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé zálohy představují podle informací poskytnutých zástupci společnosti Tierto poskytnuté zálohy na elektrickou energii a plyn. Znalec předpokládal, že zálohy byly nastaveny tak, že za dané období odpovídají skutečné spotřebě a dojde k jejich plnému zúčtování. S ohledem na právě uvedené stanovil Znalec nulovou hodnotu.

Tabulka č. 22: Ocenění krátkodobých poskytnutých záloh

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobé poskytnuté zálohy	149	0	149	0

Zdroj: účetní výkazy společnosti Tierto; vlastní zpracování

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky představují nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 23: Peněžní prostředky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Peněžní prostředky	23 630	0	23 630	23 630

Zdroj: účetní výkazy společnosti Tierto, vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti Tierto k datu ocenění.

Tabulka č. 24: Ocenění aktiv – rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**243 755**	**-7 746**	**236 009**	**97 368**
Dlouhodobý majetek	**175 671**	**-7 746**	**167 925**	**31 517**
Dlouhodobý hmotný majetek	175 671	-7 746	167 925	31 517
Oběžná aktiva	**68 084**	**0**	**68 084**	**65 851**
Krátkodobé pohledávky	44 454	0	44 454	42 221
Peněžní prostředky	23 630	0	23 630	23 630

Zdroj: účetní výkazy společnosti Tierto; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

Závazky zahrnují dlouhodobé závazky ve výši 36 044 tis. Kč, kterými jsou zápůjčka od Romana Petra ve výši 30 000 tis. Kč a úroky ve výši 3 726 tis. Kč, dále zápůjčka A.K.F. Projekt ve výši 750 tis. Kč, s úroky ve výši 67 tis. Kč a zápůjčka RP Invest ve výši 1 500 tis. Kč s úroky ve výši 1 tis. Kč. Krátkodobé závazky pak zahrnují závazky z obchodních vztahů ve výši 6 363 tis. Kč, které zahrnují závazek z postoupení pohledávky za Let's Build s.r.o. (výše popsaný závazek za Let's Build s.r.o. z titulu zádržného, který bude v návaznosti na předpoklad zápočtu v rámci ocenění zahrnut v nulové hodnotě) ve výši 2 080 tis. Kč a další závazky z obchodního styku ve výši 4 262 tis. Kč (v nichž jsou zahrnuty též závazky vůči HELENICA ve výši 60 tis. Kč,

vůči RP Invest ve výši 977 tis. Kč) jiné závazky ve výši 750 tis. Kč (zahrnující zápůjčku Romana Petra), daňové závazky ve výši 33 tis. Kč a dohadné účty pasivní ve výši 737 tis. Kč, které zahrnují úrok za období 1-6/2024 ze zápůjčky Romana Petra ve výši 673 tis. Kč a ze zápůjčky RP Invest ve výši 64 tis. Kč. Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce níže, přičemž Znalec předpokládal uhrazení všech závazků. Hodnota tak bude ponechána na úrovni nominální hodnoty (s výjimkou závazku za Let's Build s.r.o. započítaného proti pohledávce výše).

Vzhledem ke skutečnosti, že v roce 2024 došlo k prodeji nemovitostí a současně při prodeji nemovitostí, které zůstávají v majetku společnosti lze předpokládat vznik daňové povinnost k dani z příjmu. Znalec obdržel od zástupců Dlužníka informaci, že předběžný odhad daně z příjmu činí 10 mil. Kč. Z prodeje nemovitostí, které byly předmětem ocenění pak lze předpokládat daňovou povinnost vypočítanou z rozdílu výnosu z prodeje, tj. 31,5 mil . Kč a daňové zůstatkové ceny, která dle podkladů od zástupců Dlužníka činí 25,6 mil. Kč. Daňovou povinnost z prodeje těchto nemovitostí tak lze předpokládat ve výši 1 mil. Kč, celková daňová povinnost tak bude činit asi 11 mil. Kč.

Tabulka č. 25: Závazky společnosti Tierto

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**43 926**	**57 846**
Cizí zdroje	**43 926**	**43 926**
Dlouhodobé závazky	36 044	36 004
Krátkodobé závazky	7 882	5 802
Daň z příjmu PO - předpoklad	**-**	**11 000**

Zdroj: účetní výkazy společnosti Tierto, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI TIERTO

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti Tierto majetkovou metodou na principu tržních hodnot vyjádřené jako rozdíl mezi tržní hodnotou aktiv a tržní hodnotou závazků (viz tabulka níže).

Tabulka č. 26: Hodnota společnosti Tierto

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	97 368
Závazky	52 846
Hodnota společnosti Tierto	**44 522**

Zdroj: účetní výkazy společnosti Tierto; vlastní zpracování

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti Tierto činí **44 522 tis. Kč**.

HODNOTA 100% PODÍLU NA SPOLEČNOSTI TIERTO

Společnost RP Invest je vlastníkem 100% podílu na společnosti Tierto, hodnota tohoto podílu činí **44 522 tis. Kč**.

Příloha č. 9

Ocenění společnosti IBC CZ

K ocenění společnosti IBC CZ bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti IBC CZ spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI IBC CZ

Aktiva společnosti IBC CZ shrnuje následující tabulka.

Tabulka č. 1: Aktiva

Název [tis. Kč]	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**7 775**	**2 590**	**5 185**
Dlouhodobý majetek	**6 209**	**2 590**	**3 619**
Dlouhodobý hmotný majetek	**2 970**	**2 590**	**3 619**
Pozemky a stavby	4 439	1 669	2 770
Hmotné movité věci a jejich soubory	1 770	921	849
Oběžná aktiva	**1 560**	**0**	**1 560**
Zásoby	**261**	**0**	**224**
Výrobky a zboží	224	0	224
Krátkodobé pohledávky	**933**	**0**	**933**
Pohledávky z obchodních vztahů	714	0	714
Stát – daňové pohledávky	64	0	64
Krátkodobé poskytnuté zálohy	154	0	154
Jiné pohledávky	1	0	1
Peněžní prostředky	**403**	**0**	**403**
Peněžní prostředky v pokladně	60	0	60
Peněžní prostředky na účtech	343	0	343
Časové rozlišení	**6**	**0**	**6**

Zdroj: účetní výkazy společnosti IBC CZ; vlastní zpracování

Pozemky a stavby

Společnost IBC CZ k datu ocenění evidovala pozemky a stavby v celkové brutto hodnotě 4 439 tis. Kč (2 770 tis. Kč netto). Jednalo se o pozemky v účetní hodnotě brutto i netto 1 013 tis. Kč a stavby v brutto hodnotě 3 426 tis. Kč (1 757 tis. Kč netto).

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 180 K. Ú. KLÍČANY

Oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 180 k. ú. Klíčany představují jinou stavbu č. p. 112 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 228, včetně tohoto pozemku a pozemek orné půdy parc. č. 68/74.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 13. 11. 2024 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitostí – pana Jakla. Přístup do nemovitých věcí byl umožněn. Ocenění nemovitých věcí bylo tudíž provedeno na základě vnitřního

a venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovitých věcech zapsaných na LV č. 180 k. ú. Klíčany

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovitých věcech získané z LV č. 180 k. ú. Klíčany ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 2: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Středočeský
Okres	Praha-východ
Obec	Klíčany
Katastrální území	666203 Klíčany
List vlastnictví	180
Vlastník	IBC CZ s.r.o., IČO: 241 95 626, se sídlem K Výboru 31, Točná, 143 00 Praha 4
Nemovité věci	Jiná stavba č. p. 112 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 228, včetně tohoto pozemku a pozemek orné půdy parc. č. 68/74
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Věcné břemeno vedení inženýrských sítí a vstupu na pozemek z důvodu údržby inženýrských sítí
	Zástavní právo smluvní
Poznámky	Bez zápisu
Plomby a upozornění	Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

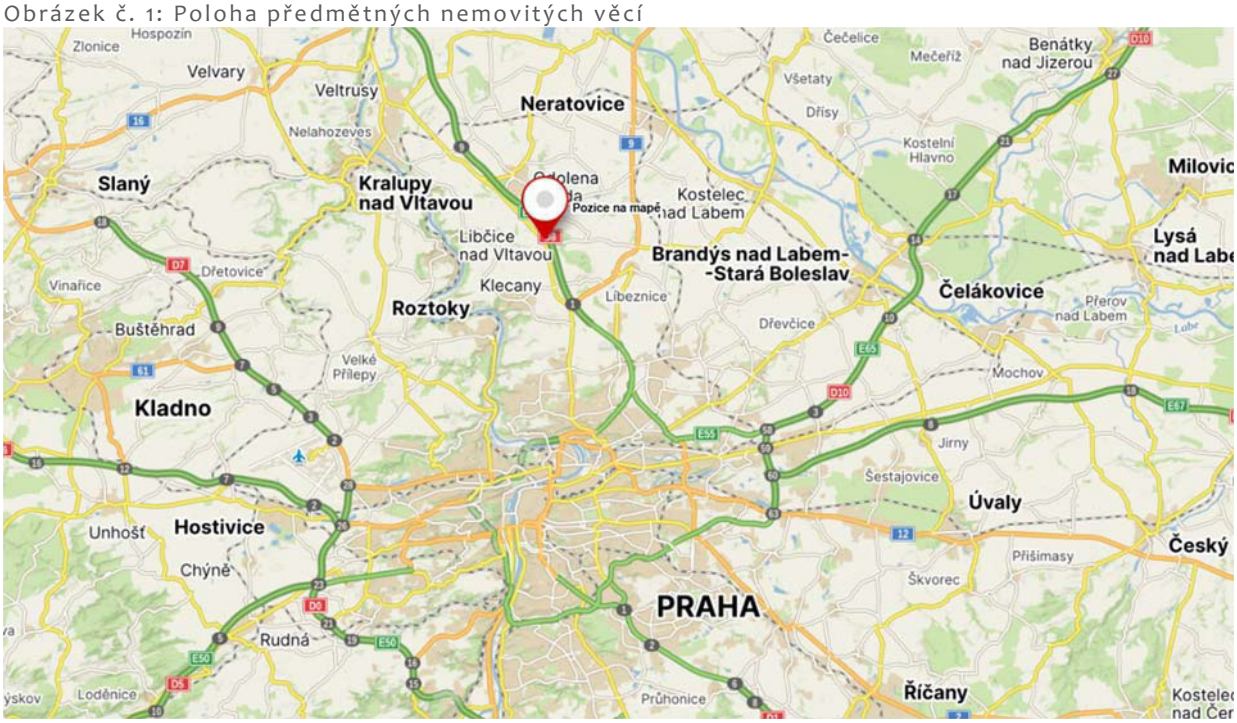
Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 180 k. ú. Klíčany, které představují jinou stavbu č. p. 112 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 228, včetně tohoto pozemku a pozemek orné půdy parc. č. 68/74.

Klíčany jsou obec v okrese Praha-východ ve Středočeském kraji. Rozkládá se asi čtrnáct kilometrů severně od centra Prahy a devatenáct kilometrů západně od města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Žije zde 610 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024) a rozloha činí 4,01 km^2. V těsném sousedství obce vede dálnice D8.

Obcí prochází silnice II/608 Praha - Libeň – Klíčany - Veltrusy – Straškov - Vodochody - Doksany - Terezín. Ve vzdálenosti 3,5 km lze najet na dálnici D8 na exitu 1 (Zdiby).

V obci mají zastávky autobusové linky do těchto cílů: Kralupy nad Vltavou, Litoměřice, Neratovice, Odolena Voda, Praha, Roudnice nad Labem (dopravce ČSAD Střední Čechy, a. s.). Železniční trať ani stanice na území obce nejsou.

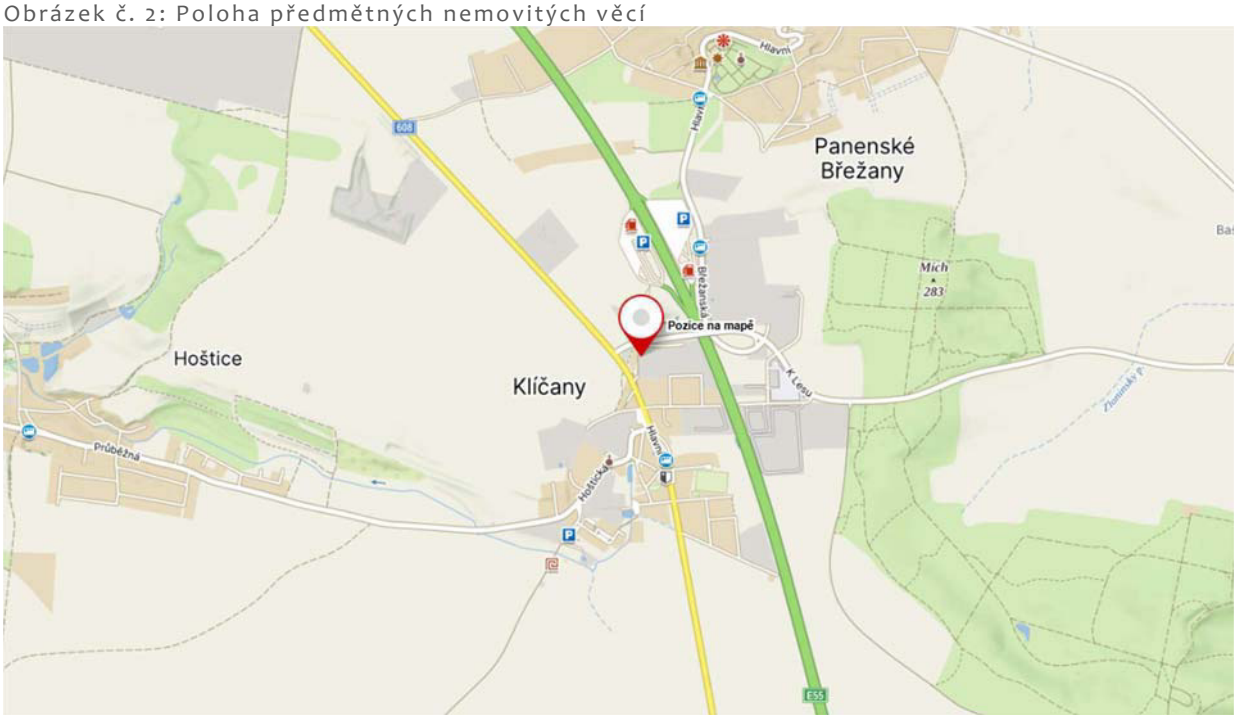
Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Oceňované nemovité věci se nachází na severní části obce Klíčany. V blízkosti oceňovaných nemovitých věcí se nachází průmyslová oblast, zástavba rodinných domů a lemuje je dálnice D8. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 150 m od oceňovaných nemovitých věcí (Klíčany) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 6,4 km od oceňovaných nemovitých věcí (Měšice u Prahy).

Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 180 k. ú. Klíčany, které představují jinou stavbu č. p. 112 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 228, včetně tohoto pozemku a pozemek orné půdy parc. č. 68/74. Dle provedeného místního šetření se jedná o nemovité věci, které představují výrobní areál.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla jiná stavba č. p. 112 dokončena v roce 2008.

Dle provedeného místního šetření na sebe nemovité věci zapsané na LV č. 180 k. ú. Klíčany navazují a tvoří jednotný funkční celek. Areál je oplocen plotem z pletiva a disponuje vstupní pojezdovou bránou. Nezastavěná část pozemku je využívána pro parkování a skladování, částečně je pokryta náletovými travinami a částečně je zpevněna štěrkem.

Přízemí objektu disponuje hlavním prostorem využívaným k výrobě, který je zvenčí přístupný pomocí 2 vysouvacích vrat. Dále se v přízemí nachází zázemí v podobě kuchyňky a WC a skladovací místnost. Druhé podlaží se nachází pouze nad částí objektu a je využívané jako kanceláře se zázemím. Na místním šetřením bylo sděleno, že objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod) a vytápění objektu je pomocí plynového kotle. Na hlavní stavu dále navazuje přístřešek a menší mobilní objekty využívané rovněž ke skladování. Celkově se nemovité věci nachází ve standardním technickém stavu.

Ze strany Zadavatele nebyla předložena projektová dokumentace, či jiné informace o užitných plochách, a proto byla užitná plocha hlavní stavby odhadnuta na základě náhledu do katastru nemovitostí a map. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku je užitná plocha předmětných nemovitých věcí uvažována ve výši 200,00 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků

Tabulka č. 3: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku / způsob ochrany	Výměra [m²]
St. 228	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba č. p. 112	176,00
68/74	orná půda	zemědělský půdní fond	837,00
Výměra pozemků celkem			**1 013,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 3: Náhled do katastru nemovitostí



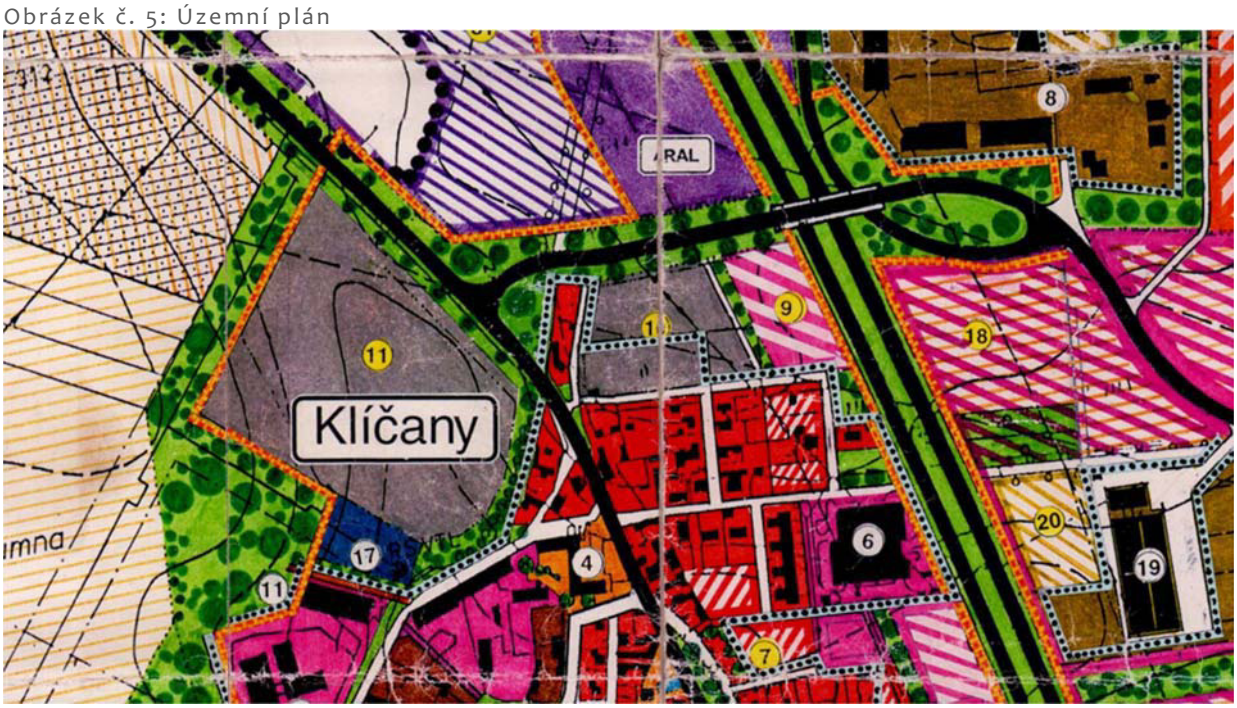
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 4: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 5: Územní plán



Zdroj: https://brandysko.com/klicany/ds-1220/rd=1000

Dle územního plánu Brandýse nad Labem – Stará Boleslav se předmětné nemovité věci nachází v ploše územní nespecifikovaných rez. Využití předmětných nemovitých věcí je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovitých věcí

Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnoty bude provedeno na základě metody výnosové dle obvyklého nájemného. K výnosové metodě bylo přistoupeno s ohledem na skutečnost, že se jedná o nemovitosti vhodné k podnikatelským účelům.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy výrobního areálu.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Lokalita	Lokace	Technický stav nemovitosti	Zdroj
Parametry oceňované nemovité věci					
	200,00	Klíčany	dobrá	standard	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	269,00	Neratovice	dobrá	standard	nabídka RK
2.	278,00	Odolena Voda	dobrá	standard	nabídka RK
3.	160,00	Neratovice	dobrá	standard	nabídka RK
4.	185,00	Horoměřice	dobrá	lepší standard	nabídka RK

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišná výměra užitných ploch nebude zohledňována, jelikož skladové prostory lze pronajímat částečně. Současně nebude zohledňována odlišná výměra pozemků, jelikož všechny srovnávací vzorky disponují vlastními pozemky. Srovnávací vzorek č. 4 se nachází v lepším technickém stavu, což je v rámci adjustační matice zohledněno pomocí koeficientu technického stavu a typu konstrukce. S ohledem na skutečnost, že předmětné prostory disponují sociálním zázemím, bude koeficientem vybavení/příslušenství zohledněna skutečnost, že vzorek č. 3 sociálním zázemím nedisponuje. Nabídkové nájemné u všech porovnávacích nemovitých věcí, které byly zjištěny z inzercí nemovitých věcí, budou zohledněny korekčním činitelem transakce.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 5: Adjustační matice

i	Nabídkové nájemné [Kč/měsíc]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. nájemné [Kč/m²/měsíc]
1.	45 000,00	269,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	133,83
2.	40 000,00	278,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	115,11
3.	28 000,00	160,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,80	154,00
4.	39 000,00	185,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	151,78

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným prostorům. Na základě použitého vzorku bylo stanoveno minimální jednotkové nájemné vzorku, maximální jednotkové nájemné vzorku a průměrné jednotkové nájemné vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných prostor. Jednotkové nájemné představuje metr čtvereční užitné plochy výrobního areálu.

Tabulka č. 6: Výpočet průměrného jednotkového nájemného

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4
Minimální jednotkové nájemné [Kč/m²/měsíc]	115,11
Maximální jednotkové nájemné [Kč/m²/měsíc]	154,00
Průměr jednotkového nájemného [Kč/m²/měsíc]	**140,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční výnosy byly stanoveny na základě obvyklého nájemného v daném místě a čase. Dle provedených analýz k datu vypracování znaleckého posudku dle nejaktuálnějších dat se neobsazenost industriálních prostor pohybuje ve výši 3,00 %, v případě kancelářských prostor se pak neobsazenost pohybuje ve výši 8,00 %. S ohledem na účel znaleckého posudku a opatrnostní hledisko bude výpadek nájemného zvolen ve výši 10,00 %. Dle provedených analýz se náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a obnovovací investice, odhadují na úrovni 15,00 %, a to s ohledem na charakter a technický stav nemovitosti. S ohledem na lokalitu, technický stav nemovitosti, účel znaleckého posudku a opatrnostní hledisko bude kapitalizační míra uvažována ve vyšší hladině než prime yield industriálních prostor, který se pohybuje na úrovni cca 5,00 % a kancelářských prostor, který se pohybuje na úrovni cca 5,50 %. Důvod je navýšení prime yieldu o přirážky, a to jak tržně ekonomické, tak specifické pro dané prostory. Za předpokladu zohlednění daných skutečností by se pak kapitalizační míra pohybovala na úrovni 9,00 %. Zvolená výše byla ověřena přes stavebnicovou metodu.

Tabulka č. 7: Měsíční nájemné

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	200,00
Základní jednotkové nájemné [Kč/m²/měsíc]	140,00
Měsíční nájemné [Kč/měsíc]	28 000,00
Měsíční nájemné po zaokrouhlení [Kč/měsíc]	**28 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je proveden výpočet výnosovou metodou.

Tabulka č. 8: Výpočet tržní hodnoty nemovité věci dle obvyklého nájemného

Název	Hodnota
Měsíční výnosy [Kč/měsíc]	28 000,00
Roční výnosy [Kč/rok]	**336 000,00**
Výpadek nájemného [%]	10,00
Výpadek nájemného [Kč]	33 600,00
Náklady na údržbu [%]	15,00
Náklady na údržbu [Kč]	50 400,00
Čistý roční výnos [Kč]	**252 000,00**
Kapitalizační míra [%]	9,00
Tržní hodnota nemovitosti [Kč]	**2 800 000,00**
Tržní hodnota nemovitostí po zaokrouhlení [Kč]	**2 800 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky na prodej nemovitých věcí obdobného charakteru, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

Samostatné movité věci a jejich soubory

K datu ocenění společnost IBC CZ evidovala samostatné movité věci v brutto hodnotě 1 770 tis. Kč a netto hodnotě 849 tis. Kč.

Ocenění automobilů je provedeno pomocí porovnávací metody na bázi tržních hodnot. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečně velkého vzorku srovnávacích movitých věcí (nabízených k prodeji či již realizovaných). Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty movitých věcí pomocí porovnání souboru cen obdobných movitých věcí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných movitých věcí v daném místě a čase. Pro stanovení hodnoty dopravních prostředků bude použita metoda na základě přímého porovnání. Přímé porovnání považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací movité věci a hodnota oceňované movité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. S ohledem na účel znaleckého posudku je vycházeno z nabídkových cen bez DPH, neboť by při případném rozprodeji majetku byla pro věřitele relevantní právě tato část (hrazená daň z přidané hodnoty by představovala inherentně závazek za finančním úřadem). Pro účely ocenění tak byla nabídková cena upravena o předmětnou sazbu DPH, která se může lišit dle dané země. V případě porovnávaných automobilů z dalších zemí Evropské unie je předpokládána obdobná cenová hladina jako v České republice.

Přehled zkratek koeficientů použitých pro zohlednění kvalitativních a kvantitativních odlišností standardního a srovnávaného objektu:

K1 - koeficient zohledňující počet najetých kilometrů,
K2 - koeficient zohledňující rok výroby,
K3 - koeficient zohledňující objem motoru,
K4 - koeficient dalších vlivů,
K5 - koeficient transakce.

Koeficient transakce se u všech vozidel předpokládá v konstantní výši 0,90 a bez úprav. V případě nabídek zveřejněných v cizí měně bude proveden převod cen na české koruny prostřednictvím kurzu k datu ocenění, který činí 25,03 CZK/EUR.

1. **Automobil TOYOTA HILUX**

Prvním oceňovaným vozidlem je osobní automobil značky Toyota Hilux registrační značky 7J3 3038.

Tabulka č. 9: Oceňovaný automobil

Automobil	Značka	Počet najetých km	Rok výroby	Objem motoru [ccm]	Nabízená cena [Kč]
Oceňovaný automobil	**Toyota Hilux**	**28 000**	**2023**	**2 755**	**-**
Porovnávaný automobil č. 1	Toyota Hilux	5 000	2024	2 755	1 103 306
Porovnávaný automobil č. 2	Toyota Hilux	19 000	2024	2 755	1 040 496
Porovnávaný automobil č. 3	Toyota Hilux	13 000	2024	2 755	1 044 640

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

Následující tabulka zachycuje výši upravujících koeficientů a upravenou cenu sledovaných vozidel, k níž se dojde vynásobením koeficientů a nabídkové ceny.

Tabulka č. 10: Oceňovaný automobil

i	Nabídková cena [Kč]	K1	K2	K3	K4	K5	Upravená cena [Kč]
1	1 103 306	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	943 327
2	1 040 496	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	936 446
3	1 044 640	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	940 176

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

V případě porovnávaných automobilu č. 1 byl s ohledem na odlišný počet najetých kilometrů oproti oceňovanému osobnímu automobilu upraven koeficient č. 1. Údaje o zjištěných upravených nabízených cenách srovnávajících objektů, tj. minimální hodnota souboru, maximální hodnota souboru a průměrná hodnota souboru je ilustrována níže.

Tabulka č. 11: Oceňovaný automobil

Název	Hodnota
Celkový počet porovnávaných automobilů	3
Minimální upravená cena [Kč]	936 446
Maximální upravená cena [Kč]	943 327
Průměr upravené ceny [Kč]	939 983
Průměr upravené ceny po zaokrouhlení [Kč]	**940 000**

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

Hodnota automobilu byla na základě výše provedeného ocenění porovnávací metodou po zaokrouhlení stanovena na úrovni **940 000 Kč bez DPH.**

1. **Automobil FIAT DUCATO**

Dalším oceňovaným vozidlem je osobní automobil značky Fiat Ducato registrační značky 4JO 1696. V rámci části podkladů se objevila skutečnost, že se jedná o automobil z roku 2005. Dle technického průkazu a kontroly VIN kódu se jedná ale o automobil z roku 2010. Tento automobil je dle předložených informací nepojízdný. Podrobné informace však nebyly Znalci k dispozici.

Tabulka č. 12: Oceňovaný automobil

Automobil	Značka	Počet najetých km	Rok výroby	Objem motoru [ccm]	Nabízená cena [Kč]
Oceňovaný automobil	**Fiat DUCATO**	**330 000**	**2010**	**2 999**	**-**
Porovnávaný automobil č. 1	Fiat DUCATO	323 000	2011	2 999	272 720
Porovnávaný automobil č. 2	Fiat DUCATO	195 000	2011	2 999	240 709
Porovnávaný automobil č. 3	Fiat DUCATO	89 818	2009	2 999	289 174

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

Následující tabulka zachycuje výši upravujících koeficientů a upravenou cenu sledovaných vozidel, k níž se dojde vynásobením koeficientů a nabídkové ceny.

Tabulka č. 13: Oceňovaný automobil

i	Nabídková cena [Kč]	K1	K2	K3	K4	K5	Upravená cena [Kč]
1	272 720	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	245 448
2	240 709	0,85	1,00	1,00	1,00	0,90	184 142
3	289 174	0,75	1,00	1,00	1,00	0,90	195 192

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

V případě porovnávaných automobilů č. 2 a 3 byl s ohledem na odlišný počet najetých kilometrů oproti oceňovanému osobnímu automobilu upraven koeficient č. 1. Údaje o zjištěných upravených nabízených cenách srovnávajících objektů, tj. minimální hodnota souboru, maximální hodnota souboru a průměrná hodnota souboru je ilustrována níže.

Tabulka č. 14: Oceňovaný automobil

Název	Hodnota
Celkový počet porovnávaných automobilů	3
Minimální upravená cena [Kč]	184 142
Maximální upravená cena [Kč]	245 448
Průměr upravené ceny [Kč]	208 261
Průměr upravené ceny po zaokrouhlení [Kč]	**208 000**

Zdroj: Nabídky na síti internet, vlastní zpracování

Průměr upravené ceny po zaokrouhlení činí 208 000 Kč. Automobil je dle informací ze strany Dlužníka nepojízdný.

Znalec tedy provedl obdobnou analýzu, kdy srovnával vybraný vzorek ojetých automobilů a automobilů srovnatelných parametrů, ale určených k rozprodeji na náhradní díly. Jelikož nebylo možné dohledat automobily shodné s automobilem oceňovaným, Znalec předpokládá obdobný vliv jako u automobilů porovnávaných. Výsledné zjištěné koeficienty jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka č. 15: Porovnání ojetých vozidel a automobilů na náhradní díly

Automobil	Značka	Počet najetých km	Rok výroby	Objem motoru [ccm]	Cena bez DPH [Kč]	Koeficient
Porovnávaný automobil č. 1a	Fiat DUCATO	121 000	2011	1 956	49 586	**2,7**
Porovnávaný automobil č. 1b - na náhradní díly	Fiat DUCATO	230 000	2013	1 956	131 405	
Porovnávaný automobil č. 2a	Fiat DUCATO	-	2006	2 286	34 711	**3,2**

Porovnávaný automobil č. 2c - na náhradní díly	Fiat DUCATO	198 616	2006	2 286	111 571	**3,0**
Porovnávaný automobil č. 4a	Fiat DUCATO	177 592	2012	1 995	42 046	
Porovnávaný automobil č. 4b - na náhradní díly	Fiat DUCATO	187 500	2012	1 956	124 098	

Zdroj: nabídky na síti Internet, vlastní zpracování

Na základě výše provedeného srovnání byl zjištěn koeficient pro ocenění vozidel určených k prodeji na náhradní díly. Cenu ojetého vozu obdobného typu lze tedy považovat za v průměru třikrát vyšší než cenu automobilu určeného k prodeji na náhradní díly. Na základě této skutečnosti bude na hodnotu automobilu aplikován koeficient 0,33, zohledňující předpokládanou nákladovou náročnost oprav, která přibližně odpovídá ze strany představitelů Obchodního závodu předpokládaným nákladům spojených s opravou vozu.

Tabulka č. 16: Oceňovaný automobil

Název	Průměr upravené ceny [Kč]	Koeficient stavu vozidla	Upravená cena [Kč]	Upravená cena po zaokrouhlení [Kč]
Fiat DUCATO	208 000	0,33	69 333	69 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Hodnota automobilu byla na základě výše provedeného ocenění porovnávací metodou stanovena na úrovni **69 000 Kč bez DPH.**

Následujíc tabulka shrnuje ocenění automobilů.

Tabulka č. 17: Shrnutí ocenění automobilů

Automobil	Hodnota [Kč]
Toyota Hilux	924 000
Fiat DUCATO	69 000
Celkem	**1 009 000**

Zdroj: Vlastní zpracování

Celková hodnota automobilů byla stanovena ve výši **1 009 tis. Kč.**

Ostatní movité věci budou oceněny výše popsanou metodou přepočtu na časovou cenu, neboť nebyl nalezen dostatečný počet srovnávacích vzorků. Předpokládá se exponenciální opotřebení dané funkcí $y = a - a*e^{-[b(t-c)]}$ a dále úpravou o koeficient prodejnosti na výslednou hodnotu předmětného majetku. V rámci dopočtení opotřebení byla hodnota P_0 stanovena ve výši 0,00, hodnota P_2 stanovena ve výši 0,90, hodnota P_3 stanovena ve výši 0,99 a životnost byla stanovena na základě odborného úsudku Znalecké kanceláře. Níže uvedená tabulka zachycuje výpočet jednotlivých položek samostatných movitých věcí a jejich souborů. Koeficient prodejnosti je předpokládán ve výši 0,80.

Následující tabulka shrnuje ocenění movitých věcí v souladu s výše popsaným.

Tabulka č. 18: Shrnutí ocenění převodem na časovou cenu

Inv. č.	Název majetku	Datum pořízení	Pořizovací cena [Kč]	Životnost [roky]	Datum ocenění	t	TH	ČC [Kč]	Kp	Hodnota [Kč]
022005	DESTA vysozdvižný vozík	04.06.2012	100 000	15	30.06.2024	12,07	0,15	15 372	0,80	12 297
022012	SONY kamerový systém	07.04.2016	62 806	5	30.06.2024	8,23	0,03	1 829	0,80	1 463
022013	Měřící zařízení diag. Kol	27.10.2016	66 405	15	30.06.2024	7,68	0,30	19 939	0,80	15 951
022014	Cleaning čistící přístroj	13.12.2016	109 200	15	30.06.2024	7,55	0,31	33 443	0,80	26 754
022015	Světelný panel	09.05.2017	114 200	5	30.06.2024	7,14	0,04	4 822	0,80	3 858

022016	Automatická plnička starline	27.03.2018	48 901	15	30.06.2024	6,26	0,37	18 291	0,80	14 633
022017	Kontejner	03.08.2018	75 000	25	30.06.2024	5,91	0,57	42 879	0,80	34 303
Celkem			**576 512**							**109 259**

Hodnota samostatných movitých věcí (bez výše oceněných automobilů) byla stanovena ve výši **109 tis. Kč**.

Zásoby

Společnost IBC CZ k datu ocenění evidovala zásoby v položce výrobky a zboží v účetní hodnotě 224 tis. Kč brutto i netto.

Dle informací poskytnutých zástupci Dlužníka se jedná o rychloobrátkové zásoby provozních dílů nutných k provozování činnosti. Dle poskytnutého soupisu se jedná o autodíly jako filtry, čerpadla, kabely, pásky, turbokompresory. Znalec vycházel z informace, že se jedná o rychloobrátkové zásoby. Pořizovací ceny tak považoval za aktuální jednotlivých položek zboží a současně předpokládal běžnou prodejnost. Znalec tak pro ocenění aplikoval na uvedené nákupní ceny koeficient prodejnosti 0,8 používaný u běžně prodejných movitých věcí. Tento koeficient zároveň odpovídá diskontu požadovanému specializovanými společnostmi při hromadném výkupu zásob, který se dle provedené rešerše, založené na přímém oslovení těchto společností, pohybuje v rozmezí 15 - 30%.

Tabulka č. 19: Zásoby

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Zásoby	224	0	224	179

Zdroj: účetní výkazy společnosti IBC CZ; vlastní zpracování

Hodnota zásob tak činí **179 tis. Kč**.

Pohledávky z obchodních vztahů

Společnost IBC CZ k datu ocenění evidovala pohledávky z obchodních vztahů ve výši 714 tis. Kč brutto i netto.

Dle poskytnutého soupisu pohledávek se jednalo o pohledávky za RP Invest ve výši 6 tis. Kč, a pohledávky za společností Fadet ve výši 664 tis. Kč. S ohledem na související ocenění těchto společností Znalec předpokládal plnou úhradu pohledávek a stanovil tak hodnotu na úrovni nominální hodnoty. Ostatní pohledávky z obchodního styku (celkem 44 tis. Kč) představovaly pohledávky více než rok po splatnosti. Hodnota těchto pohledávek bude stanovena na základě jejich doby splatnosti, kdy v případě, že se jedná o pohledávky více než rok po splatnosti, jsou oceňovány nulovou hodnotou. Popsané oceněné pohledávek shrnuje následující tabulka.

Tabulka č. 20: Pohledávky z obchodních vztahů

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	koeficient	Ocenění [tis. Kč]
Pohledávky ve skupině	670	1	670
Pohledávky z obchodních vztahů	44	0	0

Zdroj: účetní výkazy společnosti IBC CZ; vlastní zpracování

Hodnota pohledávek z obchodních vztahů tak činí **670 tis. Kč**.

Daňové pohledávky

Společnost IBC CZ k datu ocenění evidovala daňové pohledávky ve výši 64 tis. Kč brutto i netto. S ohledem na kredibilitu státu byla hodnota pohledávek stanovena ve nominální výši.

Tabulka č. 21: Daňové pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Daňové pohledávky	64	0	64	64

Zdroj: účetní výkazy společnosti IBC CZ; vlastní zpracování

Hodnota daňových pohledávek za státem byla stanovena ve výši **64 tis. Kč.**

Krátkodobé poskytnuté zálohy

Společnost IBC CZ k datu ocenění evidovala krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 154 tis. Kč brutto i netto. Tyto zálohy zahrnovaly měsíční zálohy na spotřebu elektrické energie a pololetní zálohy na plyn. Oba typy záloh jsou zúčtovány ročně. Znalec předpokládal, že zálohy byly nastaveny tak, že za dané období odpovídají skutečné spotřebě a dojde k jejich plnému zúčtování. S ohledem na právě uvedené stanovil Znalec nulovou hodnotu.

Tabulka č. 22: Krátkodobé poskytnuté zálohy

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobé poskytnuté zálohy	154	0	154	0

Zdroj: účetní výkazy společnosti IBC CZ; vlastní zpracování

Hodnota krátkodobých poskytnutých záloh byla stanovena ve výši **0 K**č.

Jiné pohledávky

Společnost IBC CZ k datu ocenění evidovala jiné pohledávky ve výši 1 tis. Kč brutto i netto. S ohledem na marginální hodnotu Znalec předpokládal věrný a poctivý obraz účetnictví a stanovil hodnotu na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 23: Jiné pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Jiné pohledávky	1	0	1	1

Zdroj: účetní výkazy společnosti IBC CZ; vlastní zpracování

Hodnota jiných pohledávek byla stanovena ve výši 1 tis. Kč.

Peněžní prostředky

Společnost IBC CZ k datu ocenění evidovala peněžní prostředky ve výši 403 tis. Kč brutto i netto. Peněžní prostředky představují nejlikvidnější aktivum. Hodnota tak byla stanovena na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 24: Peněžní prostředky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Peněžní prostředky	403	0	403	403

Zdroj: účetní výkazy společnosti IBC CZ; vlastní zpracování

Hodnota peněžních prostředků byla stanovena ve výši **403 tis. Kč**.

Časové rozlišení aktiv

Společnost IBC CZ k datu ocenění evidovala časové rozlišení aktiv ve výši 6 tis. Kč brutto i netto. Dle poskytnutých informací se jedná o dohad na energie. S ohledem na tuto informaci a marginální hodnotu Znalec vycházel z předpokladu věrného a poctivého obrazu účetnictví a hodnotu stanovil na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 25: Časové rozlišení aktiv

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Časové rozlišení aktiv	6	0	6	6

Zdroj: účetní výkazy společnosti IBC CZ; vlastní zpracování

Hodnota časového rozlišení byla stanovena ve výši **6 tis. Kč**.

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti IBC CZ k datu ocenění.

Tabulka č. 26: Aktiva

Název [tis. Kč]	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**7 775**	**2 590**	**5 185**	**5 241**
Dlouhodobý majetek	**6 209**	**2 590**	**3 619**	**3 918**
Dlouhodobý hmotný majetek	**2 970**	**2 590**	**3 619**	**3 918**
Pozemky a stavby	4 439	1 669	2 770	2 800
Hmotné movité věci a jejich soubory	1 770	921	849	1 118
Oběžná aktiva	**1 560**	**0**	**1 560**	**1 317**
Zásoby	**261**	**0**	**224**	**179**
Výrobky a zboží	224	0	224	179
Krátkodobé pohledávky	**933**	**0**	**933**	**735**
Pohledávky z obchodních vztahů	714	0	714	670
Stát – daňové pohledávky	64	0	64	64
Krátkodobé poskytnuté zálohy	154	0	154	0
Jiné pohledávky	1	0	1	1
Peněžní prostředky	**403**	**0**	**403**	**403**
Peněžní prostředky v pokladně	60	0	60	60
Peněžní prostředky na účtech	343	0	343	343
Časové rozlišení	**6**	**0**	**6**	**6**

Zdroj: účetní výkazy společnosti IBC CZ; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

Společnost IBC CZ k datu ocenění evidovala dlouhodobé závazky ve výši 200 tis. Kč. Krátkodobé závazky zahrnovaly závazky z obchodních vztahů, které zahrnoval závazky z obchodního styku ve výši 14 tis. Kč, ostatní závazky ve výši 11 tis. Kč a zápůjčku FADET ve výši 215 tis. Kč tis, Kč. Dále byly mezi krátkodobými závazky evidována závazky ze sociálního zabezpečení, daňové závazky a jiné závazky.

Tabulka č. 27: Závazky

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**536**	**536**
Cizí zdroje	**536**	**536**
Dlouhodobé závazky	200	200
Krátkodobé závazky	336	336

Zdroj: účetní výkazy společnosti IBC CZ, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI IBC CZ

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti IBC CZ majetkovou metodou vyjádřené jako rozdíl mezi hodnotou aktiv a hodnotou závazků (viz tabulka níže).

Tabulka č. 28: Hodnota společnosti IBC CZ

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	5 241
Závazky	536
Hodnota společnosti IBC CZ	**4 705**

Zdroj: účetní výkazy společnosti IBC ZC; vlastní zpracování

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti IBC CZ činí **4 705 tis. Kč**.

HODNOTA 100% PODÍLU NA SPOLEČNOSTI IBC CZ

Společnost RP Invest je vlastníkem 100% podílu na společnosti IBC CZ, hodnota tohoto podílu činí **4 705 tis. Kč**.

Příloha č. 10

Ocenění společnosti Scholastic Consultancy

K ocenění společnosti Scholastic Consultancy bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti Scholastic Consultancy spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI SCHOLASTIC CONSULTANCY

Aktiva společnosti Scholastic Consultancy jsou k datu ocenění představována krátkodobými pohledávkami a peněžními prostředky na účtech. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Zadavatele. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 1: Aktiva společnosti Scholastic Consultancy

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**59**	**0**	**59**
Oběžná aktiva	**59**	**0**	**59**
Krátkodobé pohledávky	**58**	**0**	**58**
Pohledávky z obchodních vztahů	2	0	2
Jiné pohledávky	56	0	56
Krátkodobý finanční majetek	**1**	**0**	**1**
Peněžní prostředky na účtech	1	0	1

Zdroj: účetní výkazy společnosti Scholastic Consultancy; vlastní zpracování

Pohledávky z obchodních vztahů

Hodnota pohledávek z obchodních vztahů je představována úhradou Městskému soudu v Praze za zápis změny společníků a nejasnou platbu. V obou případech zástupci společnosti Scholastic Consultancy uvedli, že k těmto položkám chybí doklady. S ohledem na právě uvedené, lze předpokládat omezenou vymahatelnost a Znalec tak i s odkazem na marginální hodnotu stanovil hodnotu pohledávek z obchodních vztahů stanovena v nulové výši.

Tabulka č. 2: Pohledávky z obchodních vztahů společnosti Scholastic Consultancy

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Koeficient	Ocenění [tis. Kč]
Ostatní pohledávky z obchodních vztahů	2	0	0

Zdroj: výkazy společnosti Scholastic Consultancy, vlastní úprava

Jiné pohledávky

Jiné pohledávky jsou dle dodaných podkladů zastoupeny pohledávkou za mateřskou společností RP INVEST. Znalec ověřil, že společnost RP Invest eviduje odpovídající závazek ve stejné výši. Dle vyjádření zástupců Dlužníka se jedná o zápůjčku. Znalci byla současně poskytnuta smlouva o zápůjčce peněz uzavřená mezi Scholastic Consultancy a RP Invest. Dle této smlouvy je pohledávka splatná nejpozději 28. 2. 2029 a je úročena sazbou 7,25 %. Vzhledem k majetkové a finanční propojenosti, a tedy i vzájemné závislosti zjišťovaných hodnot společností RP Invest a Scholastic Consultancy bude pohledávka Scholastic Consultancy jako společnosti ovládané společností RP Invest za RP Invest oceněna v nominální výši. S ohledem na provedené ocenění společnosti RP Invest lze předpokládat úhradu pohledávky. Znalec současně pro ocenění společnosti RP Invest použil nominální hodnotu odpovídajícího závazku RP Invest.

Tabulka č. 3: Jiné pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Jiné pohledávky	56	0	56	56

Zdroj: výkazy společnosti Scholastic Consultancy, vlastní výpočty

Peněžní prostředky

Krátkodobý finanční majetek představuje nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jeho hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 4: Krátkodobý finanční majetek společnosti Scholastic Consultancy

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobý finanční majetek	1	0	1	1

Zdroj: výkazy společnosti Scholastic Consultancy, vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti Scholastic Consultancy k datu ocenění.

Tabulka č. 5: Ocenění aktiv – rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**59**	**0**	**59**	**57**
Oběžná aktiva	**59**	**0**	**59**	**57**
Krátkodobé pohledávky	58	0	58	56
Krátkodobý finanční majetek	1	0	1	1

Zdroj: účetní výkazy společnosti Scholastic Consultancy; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

V rámci cizích zdrojů společnosti Scholastic Consultancy vykazovala k datu ocenění krátkodobé závazky v celkové výši 3 tis. Kč.

Dle informací uvedených v obratové předvaze sestavené k datu ocenění se v případě krátkodobých závazků jedná o závazky z obchodních vztahů. V rámci závazků byl evidován též závazek vůči společnosti HELENICA za poskytnutí sídla ve výši 2 tis. Kč. Znalec křížově ověřil existenci odpovídající pohledávky v účetnictví společnosti HELENICA. Vzhledem k majetkové a finanční propojenosti, a tedy i vzájemné závislosti zjišťovaných hodnot společností HELENICA a Scholastic Consultancy a souvisejícímu ocenění společnosti HELENICA, Znalec předpokládal úhradu všech závazků společnosti HELENICA a závazek byl pro účely tohoto posudku oceněn v nominální hodnotě.

Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce níže, přičemž s ohledem na očekávané uhrazení všech závazků bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 6: Závazky společnosti Scholastic Consultancy

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**3**	**3**
Cizí zdroje	**3**	**3**

Krátkodobé závazky	3	3

Zdroj: podklady od zástupců společnosti Scholastic Consultancy, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI SCHOLASTIC CONSULTANCY

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti Scholastic Consultancy majetkovou metodou vyjádřené jako rozdíl mezi hodnotou aktiv a hodnotou závazků (viz tabulka níže).

Tabulka č. 7: Hodnota společnosti Scholastic Consultancy

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	57
Závazky	3
Hodnota společnosti Scholastic Consultancy	**54**

Zdroj: účetní výkazy společnosti Scholastic Consultancy; vlastní zpracování

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti Scholastic Consultancy činí **54 tis. Kč**.

HODNOTA 80% PODÍLU NA SPOLEČNOSTI SCHOLASTIC CONSULTANCY

Společnost RP Invest vlastní 80% podíl na společnosti Scholastic Consultancy, hodnota podílu byla stanovena poměrně a činí **43 tis. Kč**

Příloha č. 11

Ocenění společnosti Dům Gama

K ocenění společnosti Dům Gama bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti Dům Gama spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI DŮM GAMA

Aktiva společnosti Dům Gama jsou k datu ocenění představována krátkodobými pohledávkami a peněžními prostředky na účtech. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Zadavatele. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 1: Aktiva Dům Gama

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**75**	**0**	**75**
Oběžná aktiva	**75**	**0**	**75**
Krátkodobé pohledávky	**50**	**0**	**50**
Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami	50	0	50
Krátkodobý finanční majetek	**25**	**0**	**25**
Peněžní prostředky na účtech	25	0	25

Zdroj: účetní výkazy společnosti Dům Gama; vlastní zpracování

Krátkodobé pohledávky za ovládanými a řízenými osobami

Krátkodobé pohledávky za ovládanými a řízenými osobami jsou zastoupeny zápůjčkou společnosti RP INVEST. Znalec křížově ověřil existenci souvisejícího závazku u společnosti RP Invest. Znalci byla současně poskytnuta smlouva o zápůjčce peněz uzavřená mezi Dům Gama a RP Invest. Dle této smlouvy je pohledávka splatná nejpozději 28. 2. 2029 a je úročena sazbou 7,25 %. Vzhledem k majetkové a finanční propojenosti, a tedy i vzájemné závislosti zjišťovaných hodnot společností RP Invest a Dům Gama bude pohledávka Dům Gama jako společnosti ovládané společností RP Invest za RP Invest oceněna v nominální výši. S ohledem na provedené ocenění společnosti RP Invest lze předpokládat úhradu pohledávky. Pro zachování vnitřní konzistence znaleckého posudku tak Znalec v případě existence pohledávky společnosti, která je předmětem ocenění za RP Invest jež je rovněž oceňována, ocenil tuto pohledávky v nominální hodnotě a současně stanovil nominální hodnoty odpovídajícího závazku RP Invest.

Tabulka č. 2: Krátkodobé pohledávky za ovládanými a řízenými osobami společnosti Dům Gama

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobé pohledávky za ovládanými a řízenými osobami	50	0	50	50

Zdroj: výkazy společnosti Dům Gama, vlastní výpočty

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky představují nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jeho hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 3: Krátkodobý finanční majetek společnosti Dům Gama

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobý finanční majetek	25	0	25	25

Zdroj: výkazy společnosti Dům Gama, vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti Dům Gama k datu ocenění.

Tabulka č. 4: Ocenění aktiv – rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**75**	**0**	**75**	**75**
Oběžná aktiva	**75**	**0**	**75**	**75**
Krátkodobé pohledávky	50	0	50	50
Krátkodobý finanční majetek	25	0	25	25

Zdroj: účetní výkazy společnosti Dům Gama; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

Společnost Dům Gama k datu ocenění neeviduje žádné cizí zdroje.

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI DŮM GAMA

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti Dům Gama majetkovou metodou vyjádřené jako rozdíl mezi hodnotou aktiv a hodnotou závazků (viz tabulka níže).

Tabulka č. 5: Hodnota společnosti Dům Gama

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	75
Závazky	0
Hodnota společnosti Dům Gama	**75**

Zdroj: výkazy společnosti Dům Gama; vlastní zpracování

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti Dům Gama činí **75 tis. Kč**.

HODNOTA 100% PODÍLU NA SPOLEČNOSTI DŮM GAMA

Společnost RP Invest je vlastníkem 100% podílu na společnosti Dům Gama, hodnota tohoto podílu činí **75 tis. Kč**.

Příloha č. 12

Ocenění společnosti EMPATHY & Co

K ocenění společnosti EMPATHY & Co bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti EMPATHY & Co spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI EMPATHY & CO

Znalec neměl k dispozici výkazy k datu ocenění, ale k datu 31. 12. 2023. Dle informací poskytnutých zástupci společnosti EMPATHY & Co společnost nevyvíjí žádnou aktivní podnikatelskou činnost, čemuž odpovídají příjmy, kdy za období 1-6/2024 byly nulové a výdaje byly zcela minimální v řádu jednotek tisíc korun (sídlo společnosti, Microsoft licence, účetní služby). Znalec tak s odkazem na právě uvedené vycházel z výkazů k 31. 12. 2023, neboť na základě informací poskytnutých zástupci Dlužníka předpokládal, že v mezidobí nedošlo k významné změně.

Aktiva společnosti EMPATHY & Co jsou k 31. 12. 2023 představována samostatnými movitými věcmi a jejich soubory, dlouhodobými pohledávkami a peněžními prostředky v pokladně a na účtech. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany zástupců společnosti EMPATHY & Co. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 1: Aktiva společnosti EMPATHY & Co

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**278**	**0**	**268**
Dlouhodobý majetek	**10**	**10**	**0**
Dlouhodobý hmotný majetek	**10**	**10**	**0**
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	10	10	0
Oběžná aktiva	**268**	**0**	**268**
Dlouhodobé pohledávky	**90**	**0**	**90**
Pohledávky z obchodních vztahů	90	0	90
Krátkodobý finanční majetek	**178**	**0**	**178**
Peněžní prostředky v pokladně	165	0	165
Peněžní prostředky na účtech	13	0	13

Zdroj: účetní výkazy společnosti EMPATHY & Co; vlastní zpracování

Samostatné movité věci

Samostatné movité věci byly evidovány v účetní hodnotě 10 tis. Kč brutto, byly plně účetně odepsané, netto hodnota tak byla nulová. Znalec neměl k dispozici bližší informace o povaze tohoto majetku. Vzhledem k chybějícím informacím a marginální hodnotě Znalec s odkazem na věrný a poctivý obraz účetnictví při ocenění vycházel z účetní hodnoty tohoto majetku a stanovil nulovou hodnotu.

Tabulka č. 2: Samostatné movité věci společnosti EMPATHY & Co

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Samostatné movité věci	10	10	0	0

Zdroj: účetní výkazy společnosti EMPATHY & Co, vlastní výpočty

Dlouhodobé pohledávky za společníky

Dlouhodobé pohledávky jsou zastoupeny pohledávkami za společníky. Znalec neobdržel informaci, za jakým společníkem je pohledávka evidována ani další podrobnosti o její splatnosti či dobytnosti. S ohledem na právě uvedené z opatrnosti stanovil nulovou hodnotu.

Tabulka č. 3: Dlouhodobé pohledávky společnosti EMPATHY & Co

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Dlouhodobé pohledávky	90	0	90	0

Zdroj: účetní výkazy společnosti EMPATHY & Co, vlastní výpočty

Peněžní prostředky

Krátkodobý finanční majetek představuje nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jeho hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 4: Peněžní prostředky společnosti EMPATHY & Co

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobý finanční majetek	178	0	178	178

Zdroj: podklady od společnosti EMPATHY & Co, vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti EMPATHY & Co k datu ocenění.

Tabulka č. 5: Ocenění aktiv společnosti EMPATHY & Co – rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**278**	**0**	**268**	**178**
Dlouhodobý majetek	**10**	**10**	**0**	**0**
Dlouhodobý hmotný majetek	10	10	0	0
Oběžná aktiva	**268**	**0**	**268**	**178**
Dlouhodobé pohledávky	90	0	90	0
Krátkodobý finanční majetek	178	0	178	178

Zdroj: účetní výkazy společnosti EMPATHY & Co; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce níže. Jednalo se o dohadné účty pasivní ve výši 3 tis. Kč. Znalec neměl bližší informace a předpokládal tak uhrazení všech závazků. Hodnota závazků tak byla ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 6: Závazky společnosti EMPATHY & Co

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**3**	**3**
Cizí zdroje	**3**	**3**
Dlouhodobé závazky	3	3

Zdroj: podklady od společnosti EMPATHY & Co, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI EMPATHY & CO

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti EMPATHY & Co majetkovou metodou vyjádřené jako rozdíl mezi hodnotou aktiv a hodnotou závazků (viz tabulka níže).

Tabulka č. 7: Hodnota společnosti EMPATHY & Co

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	178
Závazky	3
Hodnota společnosti EMPATHY & Co	**175**

Zdroj: účetní výkazy společnosti EMPATHY & Co; vlastní zpracování

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti EMPATHY & Co činí **175 tis. Kč**.

HODNOTA 50% PODÍLU NA SPOLEČNOSTI EMPATHY & CO

Společnost RP Invest je vlastníkem 50% podílu na společnosti EMPATHY & Co, hodnota tohoto podílu byla stanovena poměrně a činí **88 tis. Kč**.

Příloha č. 13

Ocenění společnosti GREENFIVE

K ocenění společnosti GREENFIVE bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti GREENFIVE spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI GREENFIVE

Aktiva společnosti GREENFIVE jsou k datu ocenění představována pozemky a stavbami, nedokončeným dlouhodobým hmotným majetkem, krátkodobými pohledávkami a peněžními prostředky v pokladně a na účtech. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Dlužníka. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 1: Aktiva

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**51 662**	**0**	**51 662**
Dlouhodobý majetek	**51 584**	**0**	**51 584**
Dlouhodobý hmotný majetek	**51 584**	**0**	**51 584**
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	51 584	0	51 584
Oběžná aktiva	**78**	**0**	**78**
Krátkodobé pohledávky	**3**	**0**	**3**
Stát – daňové pohledávky	3	0	3
Peněžní prostředky	**75**	**0**	**75**
Peněžní prostředky na účtech	75	0	75

Zdroj: účetní výkazy společnosti GREENFIVE; vlastní zpracování

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Společnost GREENFIVE dále v rámci dlouhodobého hmotného majetku eviduje nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v brutto i v netto hodnotě 51 662 tis. Kč. Dle informací poskytnutých zástupci společnosti GREENFIVE se jedná o vynaložené náklady na stavbu (vypracování architektonické studie, spotřeba vody, zamění a výkopové práce a odvoz suti), dále pak úroky z půjček. Nedokončený majetek tak představuje nemovitosti, které budou oceněny v následujícím textu.

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 1509 K. Ú. SMÍCHOV

Oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 1509 k. ú. Smíchov představují pozemek zahrady parc. č. 3356/2 a pozemek ostatní plochy parc. č. 3356/3.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 29. 10. 2024 bez přítomnosti zástupce Dlužníka. Předmětné pozemky byly ohledány z části, která je přístupná po veřejné komunikaci. Ocenění nemovitých věcí bylo tudíž provedeno na základě venkovního ohledání, sdělených informací ze strany Dlužníka, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovitých věcech zapsaných na LV č. 1509 k. ú. Smíchov

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovitých věcech získané z LV č. 1509 k. ú. Smíchov ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 2: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	729051 Smíchov
List vlastnictví	1509
Vlastník	GREENFIVE s.r.o., IČO: 026 56 841, se sídlem Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
Nemovité věci	Pozemek zahrady parc. č. 3356/2 a pozemek ostatní plochy parc. č. 3356/3
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní vč. souvisejících zápisů
	Zákaz zcizení a zatížení
Poznámky	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 1509 k. ú. Smíchov, které představují pozemek zahrady parc. č. 3356/2 a pozemek ostatní plochy parc. č. 3356/3.

Popis lokality města Prahy byl již v rámci znaleckého posudku uveden.

Smíchov je pražská městská čtvrť a katastrální území na levém břehu Vltavy, náležející do městské části Praha 5. Na severu sousedí s Malou Stranou, na jihu s Hlubočepy, na jihozápadě s Radlicemi. Smíchovský katastr vybíhá na západ severně podél Plzeňské ulice až po hranici s Motolem. Plzeňská ulice ve své horní části až na krátké úseky tvoří hranici mezi Smíchovem a Košíři. Na protějším pravém břehu řeky se nacházejí od severu Nové Město, Vyšehrad a Podolí. Ke Smíchovu patří také velký vltavský ostrov Císařská louka (naproti Vyšehradu a Podolí) a Dětský ostrov.

Na Smíchově se nachází obchodní centrum Nový Smíchov, jež vzniklo na místě zrušeného areálu ČKD Tatra a stavebních proluk po výstavbě linky „B“ pražského metra (samotná křižovatka Anděl je ale již po dlouhou dobu jedna z nejvýznamnějších křižovatek v Praze).

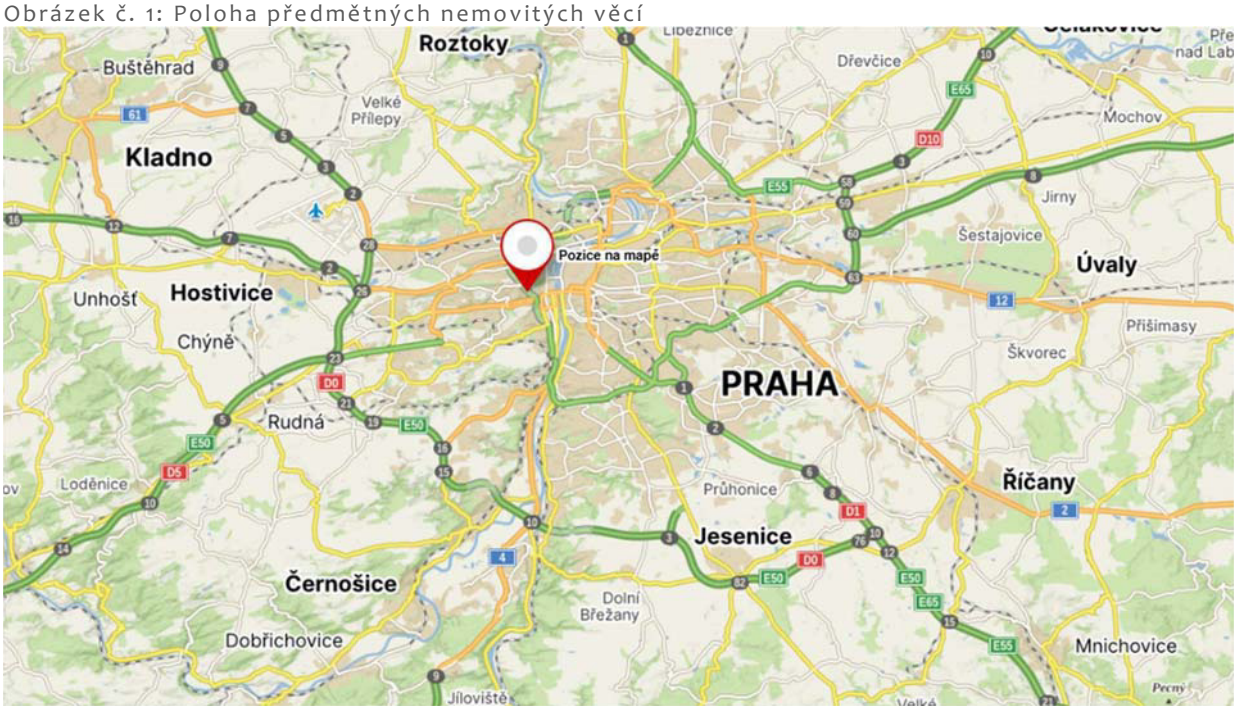
Již před připojením Smíchova k Praze vzniklo na Smíchově jedno z hlavních pražských nádraží, dnes Nádraží Praha – Smíchov. Toto nádraží zajišťuje spoje na Hlavní nádraží, do Českého Brodu, na Karlštejn, do Berouna a dalších obcí.

Malé autobusové nádraží se nachází nedaleko od Smíchovského pivovaru Staropramen v ulici Na Knížecí, jezdí odtud spoje především do jižních či jihozápadních Čech (např. ve směru na Písek, Příbram, Beroun, Plzeň, Rokycany, Strakonice, Klatovy, Sušice, Domažlice atd.). Příměstské spoje odjíždějí od Smíchovského nádraží.

Středisky MHD na Smíchově jsou dvě stanice metra trasy B – Smíchovské nádraží a Anděl a její výstup Na Knížecí. U Anděla se také kříží tramvajové tratě Újezd – Anděl – Hlubočepy – estakáda na Barrandov v

severojižním směru a Palackého náměstí – Anděl – Plzeňská ulice – Kotlářka – Sídliště Řepy ve východozápadním. Smíchovské nádraží a následující Lihovar jsou centrální stanice autobusové dopravy pro skoro celý jihozápad a zčásti jihovýchod (přes Barrandovský most) Prahy.

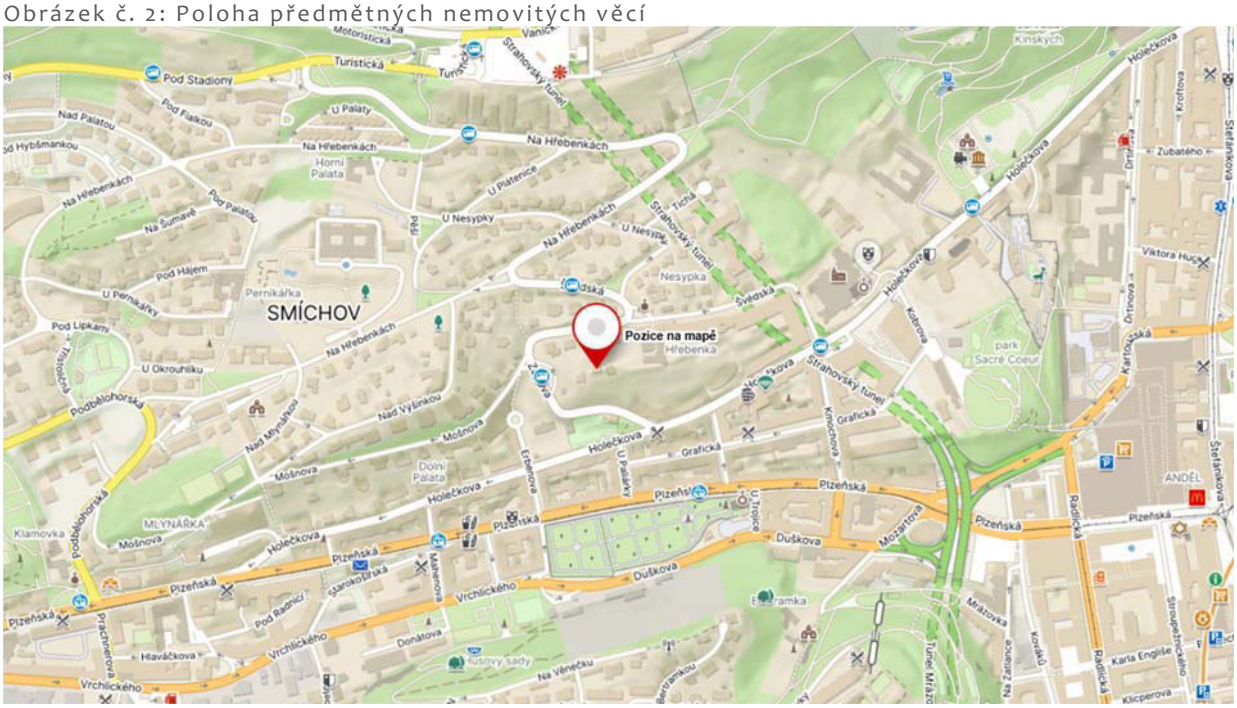
Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Oceňované nemovité věci se nachází na severní části katastrálního území Smíchov. V blízkosti oceňovaných nemovitých věcí se nachází zástavba bytových domů. Nejbližší autobusová zastávka je situována u oceňovaných nemovitých věcí (Zapova) a nejbližší tramvajová zastávka je situována cca 300 m od oceňovaných nemovitých věcí (Bertramka).

Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 1509 k. ú. Smíchov, které představují pozemek zahrady parc. č. 3356/2 a pozemek ostatní plochy parc. č. 3356/3.

Dle informací uvedených na internetových stránkách týkajících se projektu Vila Zapova se jedná o pozemek nacházející se v jižním svahu vilové části Smíchova. Přístup na pozemek je zajištěn ze severní strany stoupající příjezdovou rampou z ulice Zapova. Území směrem na jih prudce klesá a přechází v hustě porostlou plochu zeleně. K pozemku je vyhotovena prováděcí projektová dokumentace na výstavbu vily s platným stavebním povolením.

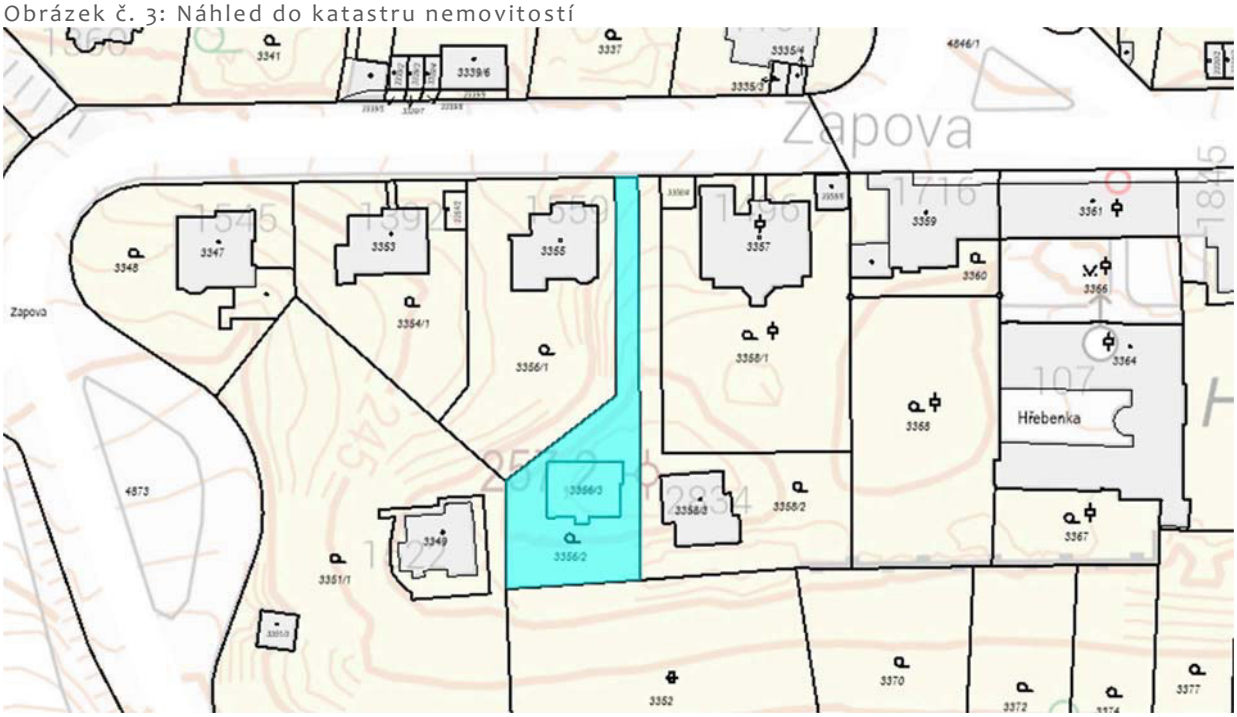
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků

Tabulka č. 3: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku / způsob ochrany	Výměra [m²]
3356/2	zahrada	ochr. pásmo nem. kult. pam., pam zóny, rezervace, nem. nár. kult. Pam; pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně; zemědělský půdní fond	672,00
3356/3	ostatní plocha	jiná plocha / ochr. pásmo nem. kult. pam., pam zóny, rezervace, nem. nár. kult. Pam; pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně	131,00
Výměra pozemků celkem			**803,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 3: Náhled do katastru nemovitostí



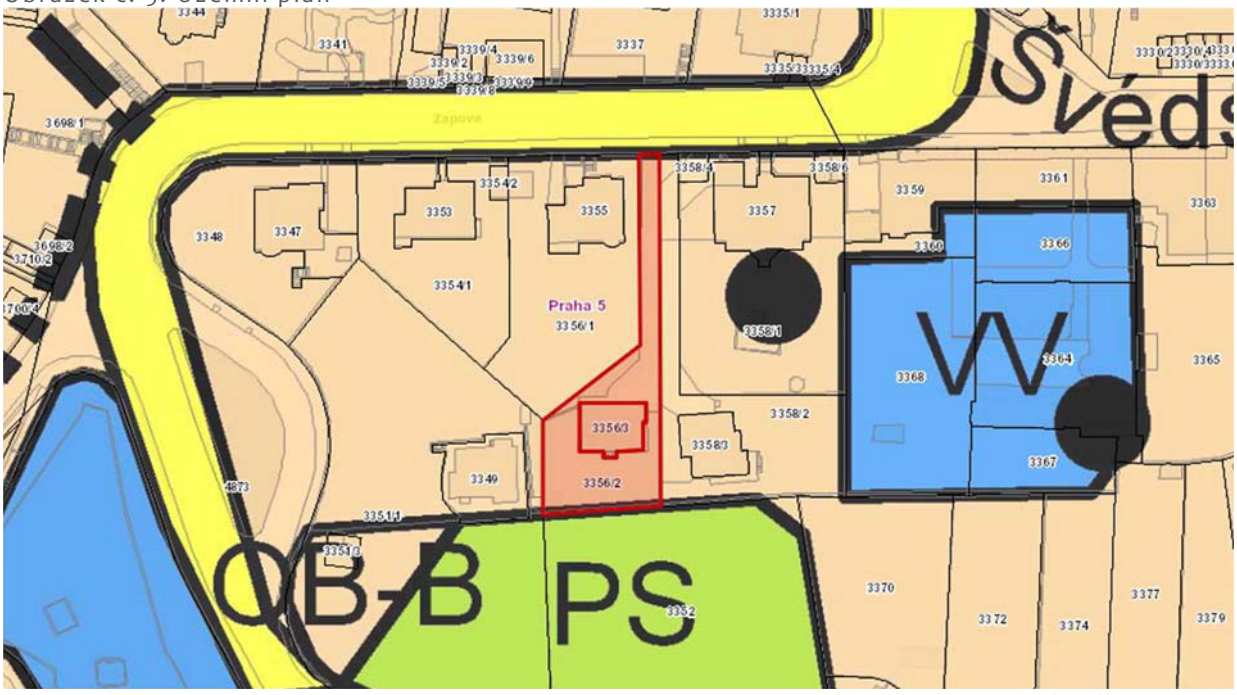
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 4: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 5: Územní plán



Zdroj: https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/

Dle územního plánu Prahy se předmětné nemovité věci nachází v ploše OB – čistě obytné. Využití předmětných nemovitých věcí je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovitých věcí

Ocenění předmětných nemovitých věcí bude provedeno na základě metody porovnávací dle kombinace nabídkových a skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny na území Prahy. Na základě provedené rešerše skutečně realizovaných cen bylo zjištěno, že jednotkové ceny dle porovnávací metody dle nabídkových cen odpovídají po zohlednění rozdílnosti nabídkových a realizovaných cen koeficientem transakce cenám transakčním.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Charakter	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí					
	803,00	Praha – Smíchov	velmi dobrá	stavební vč. SP*	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	648,00	Praha – Smíchov	velmi dobrá	stavební vč. SP	nabídka RK
2.	1 344,00	Praha – Dejvice	velmi dobrá	stavební	V-56495/2021-101
3.	1 406,00	Praha – Dejvice	velmi dobrá	stavební	V-55277/2020-101
4.	3 536,00	Praha – Troja	velmi dobrá	stavební vč. SP	V-51696/2020-101
5.	762,00	Praha – Troja	velmi dobrá	stavební	V-66606/2020-101
6.	626,00	Praha – Libeň	velmi dobrá	stavební	V-16722/2022-101
7.	1 170,00	Praha – Troja	velmi dobrá	stavební	V-87789/2021-101
8.	2 005,00	Praha – Troja	velmi dobrá	stavební	V-6396/2020-101
9.	2 098,00	Praha – Troja	velmi dobrá	stavební	V-50048/2019-101

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

*Pozn.: Zkratka SP představuje stavební povolení.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient tvaru pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient právního vztahu,
K5 – koeficient příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry vzorků č. 2, 3, 4, 7, 8 a 9 budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. Oceňované nemovité věci disponují stavebním povolením, stejně tak jako vzorky č. 1 a č. 4. Skutečnost, že ostatní vzorky stavebním povolením nedisponují bude zohledněna koeficientem ostatních vlivů. Výše tohoto koeficientu byla stanovena na základě provedených a analýz a doplňujících výpočtů. Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, a z tohoto důvodu je v rámci procesu ocenění u nabídek realitních kanceláří užito korekčního činitele transakce. Výše koeficientu transakce vyplývá z interní analýzy Znalecké kanceláře a rešerše odborné literatury.

Vzorky č. 2-9 představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen stavebních pozemků, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 5: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
2.	215,90	300,90	139,37	31 032 000,00	43 249 000,00
3.	179,50	300,90	167,63	25 595 000,00	42 905 000,00
4.	179,50	300,90	167,63	78 000 000,00	130 753 000,00
5.	185,20	300,90	162,47	15 000 000,00	24 371 000,00
6.	240,90	300,90	124,91	16 150 000,00	20 172 000,00
7.	228,20	300,90	131,86	45 045 000,00	59 395 000,00
8.	163,50	300,90	184,04	40 000 000,00	73 615 000,00
9.	160,50	300,90	187,48	55 000 000,00	103 112 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 6: Adjustační matice

i	Nabídková/ Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	39 900 000,00	648,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	49 259,26
2.	43 249 000,00	1 344,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	38 936,97
3.	42 905 000,00	1 406,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	36 923,93
4.	130 753 000,00	3 536,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	44 373,19
5.	24 371 000,00	762,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	35 181,23
6.	20 172 000,00	626,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	35 446,01
7.	59 395 000,00	1 170,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	58 633,53
8.	73 615 000,00	2 005,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	44 426,01
9.	103 112 000,00	2 098,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	59 468,79

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 9 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 7: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	9,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	35 181,23
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	59 468,79
Průměr jednotkové ceny vč. DPH [Kč/m²]	**44 700,00**
Průměr jednotkové ceny bez DPH [Kč/m²]	**36 900,00**

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí k datu ocenění.

Tabulka č. 8: Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí

Název	Hodnota
Výměra nemovitých věcí [m²]	803,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	36 900,00
Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí [Kč]	29 630 700,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	**29 631 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Následující tabulka zobrazuje stanovenou hodnotu nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku předmětné společnosti, který představován výše oceněnými nemovitostmi.

Tabulka č. 9: Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	51 584	0	51 584	29 631

Zdroj: výkazy společnosti GREENFIVE; vlastní zpracování

Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky za státem byly k datu ocenění evidovány v účetní brutto i netto hodnotě 3 tis. Kč. S ohledem na kredibilitu státu jakožto věřitele předmětných pohledávek lze očekávat jejich inkaso v obdobích následujících po datu ocenění. Daňové pohledávky za státem budou oceněny na úrovni jejich účetní brutto hodnoty.

Tabulka č. 10: Stát – daňové pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Stát – daňové pohledávky	3	0	3	3

Zdroj: výkazy společnosti GREENFIVE, vlastní výpočty

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky představují nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jeho hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 11: Krátkodobý finanční majetek

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Peněžní prostředky	75	0	75	75

Zdroj: výkazy společnosti GREENFIVE, vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti GREENFIVE k datu ocenění.

Tabulka č. 12: Ocenění aktiv společnosti GREENFIVE – rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**51 662**	**0**	**51 662**	**29 709**
Dlouhodobý majetek	**51 584**	**0**	**51 584**	**29 631**
Dlouhodobý hmotný majetek	51 584	0	51 584	29 631
Oběžná aktiva	**78**	**0**	**78**	**78**
Krátkodobé pohledávky	3	0	3	3
Peněžní prostředky	75	0	75	75

Zdroj: účetní výkazy společnosti GREENFIVE; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky zahrnovaly půjčku Romana Petra ve výši 41 866 tis. Kč a souvisejících úroků 16 352 tis. Kč. Krátkodobé závazky pak zahrnovaly závazek za RP Invest ve výši 877 tis. Kč a 86 tis Kč úroky. Dále byly evidovány závazky z obchodních vztahů ve výši 14 tis. Kč a dohadné účty pasivní ve výši 1 144 tis. Kč (kde ve výši 1 124 tis. Kč se jednalo o úroky dohad úroků za období 1-6/2024 ze zápůjčky Roman Petr a 20 tis Kč ze zápůjčky RP Invest). Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce níže, přičemž s ohledem na skutečnost, že aktiva společnosti GREENFIVE nepostačují na uhrazení všech závazků Znalec předpokládal poměrnou úhradu závazků. Při hodnotě aktiv 29 709 tis. Kč a výši závazků 60 340 tis. Kč činí koeficient pro poměrné plnění **0,49**. V této výši Znalec modelově předpokládal úhradu všech závazků.

Tabulka č. 13: Závazky

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**60 340**	**29 709**
Cizí zdroje	**60 340**	**29 709**
Dlouhodobé závazky	58 218	29 631
Krátkodobé závazky	2 122	1 031

Zdroj: výkazy společnosti GREENFIVE, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI GREENFIVE

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti GREENFIVE (viz tabulka níže).

Tabulka č. 14: Hodnota společnosti GREENFIVE

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	29 709
Závazky	29 709
Hodnota společnosti GREENFIVE	**0**

Zdroj: účetní výkazy společnosti GREENFIVE; vlastní zpracování

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti GREENFIVE činí **0 tis. Kč**.

HODNOTA 100% PODÍLU NA SPOLEČNOSTI GREENFIVE

Společnost RP Invest je vlastníkem 100% podílu na společnosti GREENFIVE, hodnota tohoto podílu činí **0 tis. Kč**.

Příloha č. 14

Ocenění společnosti NEUTECH

K ocenění společnosti NEUTECH bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti NEUTECH spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI NEUTECH

Aktiva společnosti NEUTECH jsou k datu ocenění představována peněžními prostředky na účtech. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Dlužníka. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 1: Aktiva

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**35**	**0**	**35**
Oběžná aktiva	**35**	**0**	**35**
Krátkodobý finanční majetek	**35**	**0**	**35**
Peněžní prostředky na účtech	35	0	35

Zdroj: účetní výkazy společnosti NEUTECH; vlastní zpracování

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky představují nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 2: Peněžní prostředky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Peněžní prostředky	35	0	35	35

Zdroj: účetní výkazy společnosti NEUTECH, vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti NEUTECH k datu ocenění.

Tabulka č. 3: Ocenění aktiv společnosti NEUTECH– rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**35**	**0**	**35**	**35**
Oběžná aktiva	**35**	**0**	**35**	**35**
Krátkodobý finanční majetek	35	0	35	35

Zdroj: účetní výkazy společnosti NEUTECH; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

Závazky společnosti NEUTECH zahrnují krátkodobé závazky v podobě závazků za ovládanou nebo ovládající osobou ve výši 100 tis. Kč, závazků z obchodních vztahů za RP Invest ve výši 70 tis. Kč a dohad na úroky ze zápůjčky PFO RP ve výši 38 tis. Kč. V rámci dlouhodobých závazků byla evidována zápůjčka od PFO RP ve výši 1 513 tis. Kč a ostatní závazky ve výši 175 tis. Kč. Znalec neměl bližší rozpad tohoto účtu, ale předpokládal, že jsou zde evidovány též úroky ze zápůjček z minulých let (neboť nebyly obsaženy v ostatních položkách

závazků). Předpokládal tedy celkové úroky (včetně dohadu), jsou v účetnictví NEUTECH jako dlužníka evidovány ve stejné výši jako v účetnictví RP PFO (tj. celkem 212 tis. Kč). S ohledem na skutečnost, že aktiva společnosti RP Holding nepostačují na uhrazení všech závazků Znalec předpokládal poměrnou úhradu závazků, přičemž při hodnotě aktiv 35 tis. Kč a výši závazků 1 895 tis. činí koeficient pro poměrné plnění **0,02**. Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce níže.

Tabulka č. 4: Závazky

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**1 895**	**35**
Cizí zdroje	**1 895**	**35**
Dlouhodobé závazky	1 688	31
Krátkodobé závazky	207	4

Zdroj: účetní výkazy společnosti NEUTECH, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI NEUTECH

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti NEUTECH majetkovou metodou vyjádřené jako rozdíl mezi hodnotou aktiv a hodnotou závazků (viz tabulka níže).

Tabulka č. 5: Hodnota společnosti NEUTECH

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	35
Závazky	35
Hodnota společnosti NEUTECH	**0**

Zdroj: účetní výkazy společnosti NEUTECH; vlastní zpracování

Vzhledem k marginální hodnotě aktiv, která nepostačuje na úhradu závazků společnosti NEUTECH Znalec stanovil nulovou hodnotu společnosti NEUTECH.

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti NEUTECH činí **0 Kč**.

HODNOTA 80% PODÍLU NA SPOLEČNOSTI NEUTECH

Společnost RP Invest je vlastníkem 100% podílu na společnosti NEUTECH, hodnota tohoto podílu činí **0 Kč**.

Příloha č. 15

Ocenění společnosti KM – Servis Praha

K ocenění společnosti KM – Servis Praha bude přistoupeno na základě majetkové metody, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota společnosti KM – Servis Praha spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

AKTIVA SPOLEČNOSTI KM - SERVIS PRAHA

Aktiva společnosti KM – Servis Praha jsou k datu ocenění představována peněžními prostředky v pokladně a na účtech. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Zadavatele. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 1: Aktiva

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**12**	**0**	**12**
Oběžná aktiva	**12**	**0**	**12**
Peněžní prostředky	**12**	**0**	**12**
Peněžní prostředky na účtech	12	0	12

Zdroj: účetní výkazy společnosti KM – Servis Praha; vlastní zpracování

Peněžní prostředky

Peněžní prostředky nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 2: Krátkodobý finanční majetek

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobý finanční majetek	12	0	12	12

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva společnosti KM – Servis Praha k datu ocenění.

Tabulka č. 3: Ocenění aktiv – rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	**12**	**0**	**12**	**12**
Oběžná aktiva	**12**	**0**	**12**	**12**
Krátkodobý finanční majetek	12	0	12	12

Zdroj: účetní výkazy společnosti KM – Servis Praha; vlastní zpracování

ZÁVAZKY

Závazky společnosti KM – Servis Praha zahrnovali krátkodobé závazky v podobě závazků z obchodních vztahů ve výši 70 tis. Kč (za RP Invest), závazky za ovládnou nebo ovládající osobou (RP Invest) ve výši 2 tis. Kč, dohadné účty pasivní v podobě úroku ze zápůjčky ve výši 22 tis. Kč PFO RP. Dlouhodobé závazky byly představovány zápůjčkou od PFO RP ve výši 1 488 tis. a úroky ve výši 149 tis. Kč. S ohledem na skutečnost, že

aktiva společnosti RP Holding nepostačují na uhrazení všech závazků Znalec předpokládal poměrnou úhradu závazků, přičemž při hodnotě aktiv 12 tis. Kč a výši závazků 1 732 tis. činí koeficient pro poměrné plnění **0,01**. Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce níže.

Tabulka č. 4: Závazky

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	**1 732**	**12**
Cizí zdroje	**1 732**	**12**
Dlouhodobé závazky	1 637	11
Krátkodobé závazky	95	1

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

VÝPOČET VYSLEDNÉ HODNOTY SPOLEČNOSTI KM - SERVIS PRAHA

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno ocenění společnosti KM – Servis Praha majetkovou metodou vyjádřené jako rozdíl mezi hodnotou aktiv a hodnotou závazků (viz tabulka níže).

Tabulka č. 5: Hodnota společnosti KM – Servis Praha

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	12
Závazky	12
Hodnota společnosti KM – Servis Praha	**0**

Zdroj: účetní výkazy společnosti KM – Servis Praha; vlastní zpracování

Vzhledem k marginální hodnotě aktiv, která nepostačuje na úhradu závazků společnosti KM – Servis Praha Znalec stanovil nulovou hodnotu společnosti KM – Servis Praha.

Hodnota společnosti, resp. 100% podílu na společnosti KM-Servis Praha činí **0 Kč**.

HODNOTA 100% PODÍLU NA SPOLEČNOSTI KM-SERVIS PRAHA

Společnost RP Invest je vlastníkem 100% podílu na společnosti KM-Servis Praha, hodnota tohoto podílu činí **0 Kč**.

Příloha č. 16

Ocenění nemovitostí v majetkové podstatě

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 86 K. Ú. RUDLICE

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 86 k. ú. Rudlice představuje rodinný dům č. p. 34 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 18/2.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 3. 11. 2024 za přítomnosti nájemnice nemovitosti paní Dagmar Berkiové. Přístup do nemovité věci byl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 86 k. ú. Rudlice

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 86 k. ú. Rudlice ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Jihomoravský
Okres	Znojmo
Obec	Rudlice
Katastrální území	743305 Rudlice
List vlastnictví	86
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Rodinný dům č. p. 34 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 18/2 včetně tohoto pozemku
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

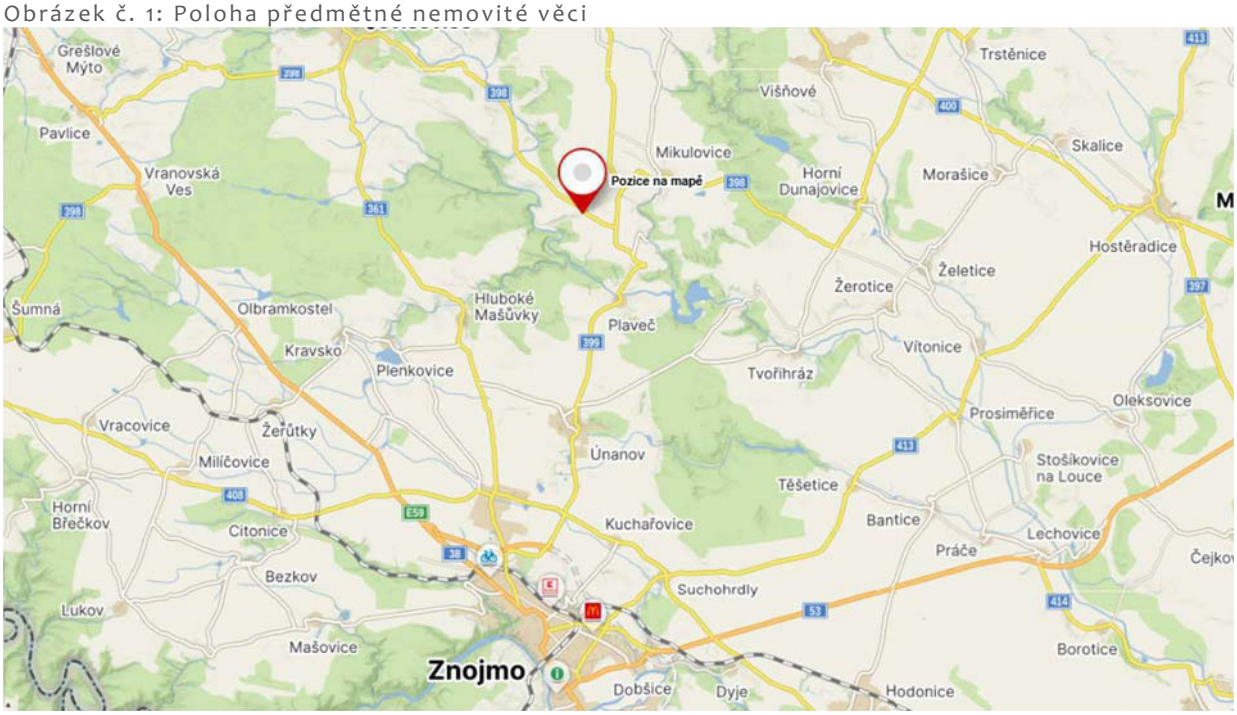
Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 86 k. ú. Rudlice, která představuje rodinný dům č. p. 34 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 18/2 včetně tohoto pozemku.

Rudlice jsou obec v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. Obec leží na potůčku v krásném údolí lesními a ovocnými stromy jako nedotčené jádro Chráněné krajinné oblasti Jevišovka. Žije zde 103 obyvatel (údaj k 1. 1. 2024, Český statistický úřad) s rozlohou 3,81 km² a nadmořskou výškou 277 m n. m.

Obcí Rudlice prochází silnice II. třídy II/398, která vede z Vémysliv do Šafova. Dále se zde nachází už pouze silnice III. třídy. Autobusová doprava v obci zahrnuje pouze linku Znojmo – Plaveč – Rudlice – Jevišovice – Boskovštejn a Znojmo – Plaveč – Rudlice – Mikulovice. Na území obce Rudlice se nachází 3 autobusové zastávky (Rudlice, samota; Rudlice u pomníku; Rudlice, rozc. 1.0).

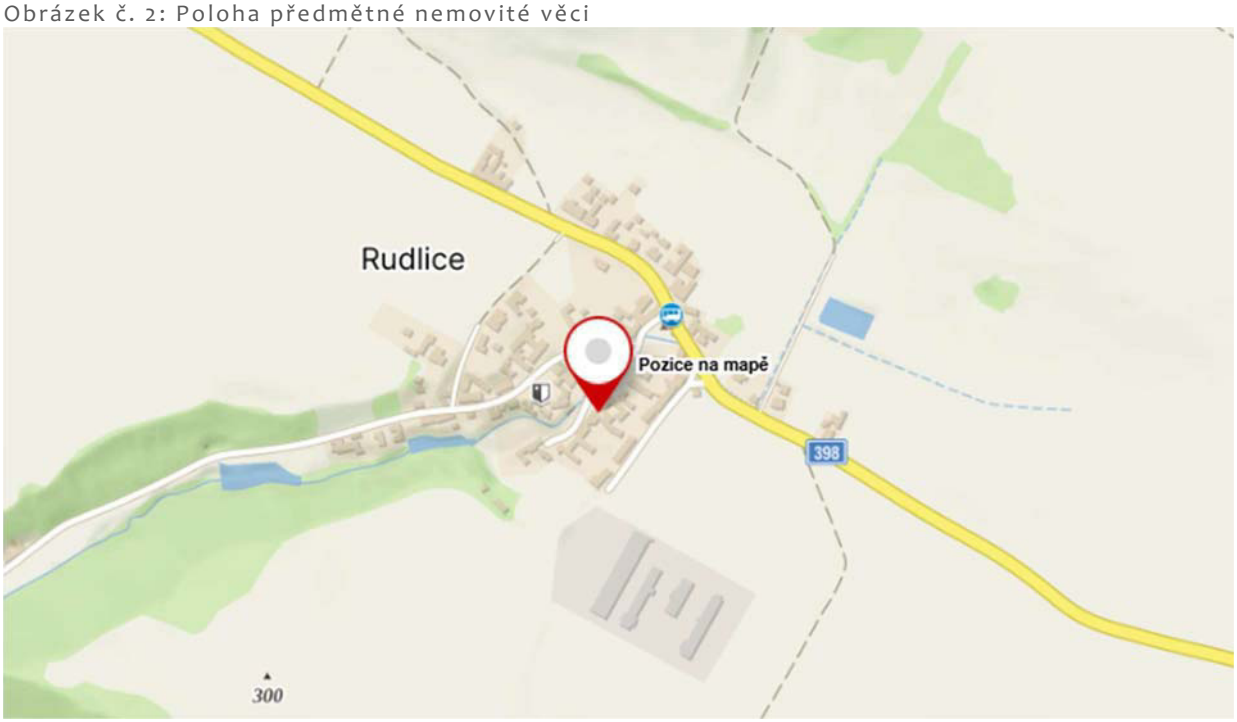
Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centru obce Rudlice. Ve vzdálenosti cca 15 km od oceňované nemovitosti se jižně nachází město Znojmo. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 150 m od oceňované nemovité věci (Rudlice, u pomníku).

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 86 k. ú. Rudlice, která představuje rodinný dům č. p. 34 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 18/2 včetně tohoto pozemku.

Stavba rodinného domu č. p. 34 se nachází v centru malé obce Rudlice. Objekt disponuje i malým dvorkem přístupným jednokřídlou dřevěnou brankou s betonovým povrchem. V zadní části dvorku je dřevěná, zastřešená pergola. Rodinný dům je jednopodlažní, v podkroví se nachází nezateplená půda. Jedná se o zděnou stavbu se sedlovou střechou s krytinou z pálených střešních tašek, okapy a svody z pozinku, plastovými okny a dřevěnými, prosklenými vstupními dveřmi v dřevěných zárubních. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné v dřevěných zárubních. Vedle domu se nachází dřevník přístupný z ulice. Objekt je odkanalizovaný, voda je z vlastního vrtu a plyn není zaveden. Vytápění je lokální na tuhá paliva a ohřev vody na kamnech.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 34 dokončena v roce 1919. Celkově se stavba rodinného domu č. p. 34 nachází ve velmi špatném technickém stavu, má podstandardní vybavení a chybí vnitřní rozvody. Na objektu je patrný vliv klimatu i zemní vlhkosti. Je nutná kompletní rekonstrukce.

Na provedeném místní šetření bylo provedeno zaměření objektu, na jehož základě byla stanovena užitná plocha oceňované nemovité věci, která činí 40,00 m^2.

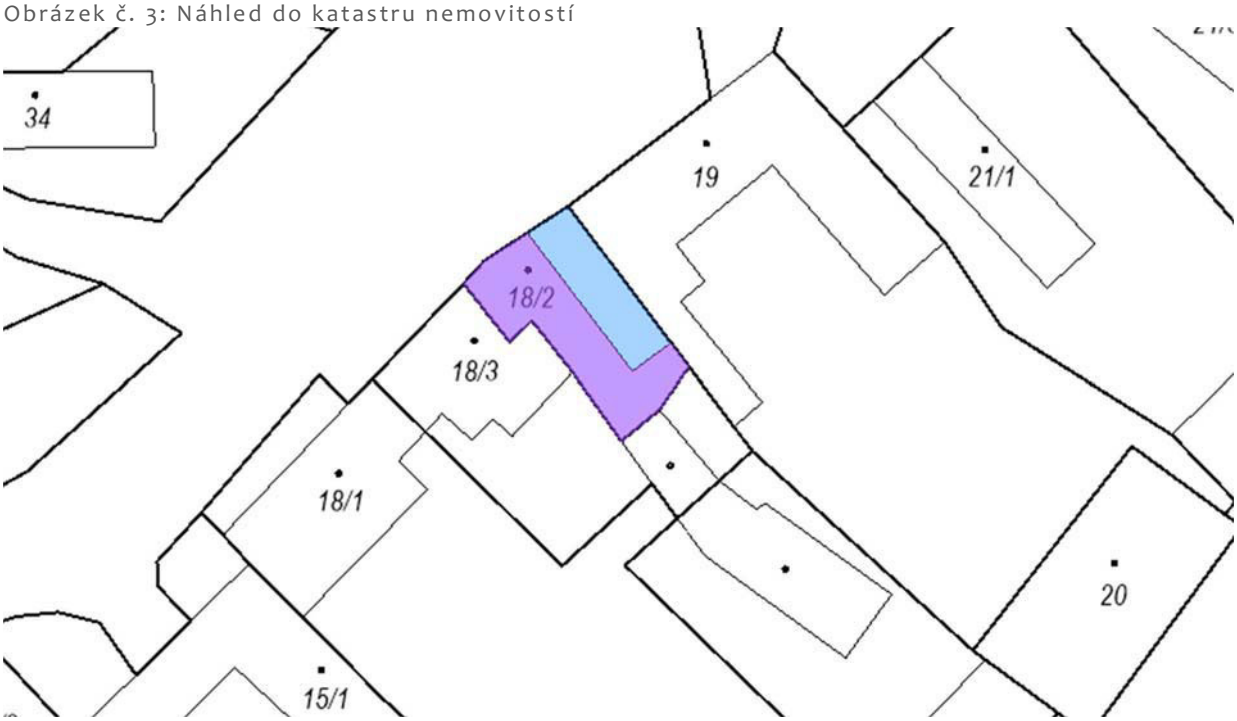
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemku parc. č. St. 18/2, který je z majoritní části zastavěn stavbou rodinného domu č. p. 34. Minoritní část pozemku pak tvoří prostor dvoru.

Tabulka č. 2: Popis předmětného pozemku

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Výměra [m^2]
St. 18/2	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 34	134,00
Výměra pozemku celkem			**134,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 3: Náhled do katastru nemovitostí



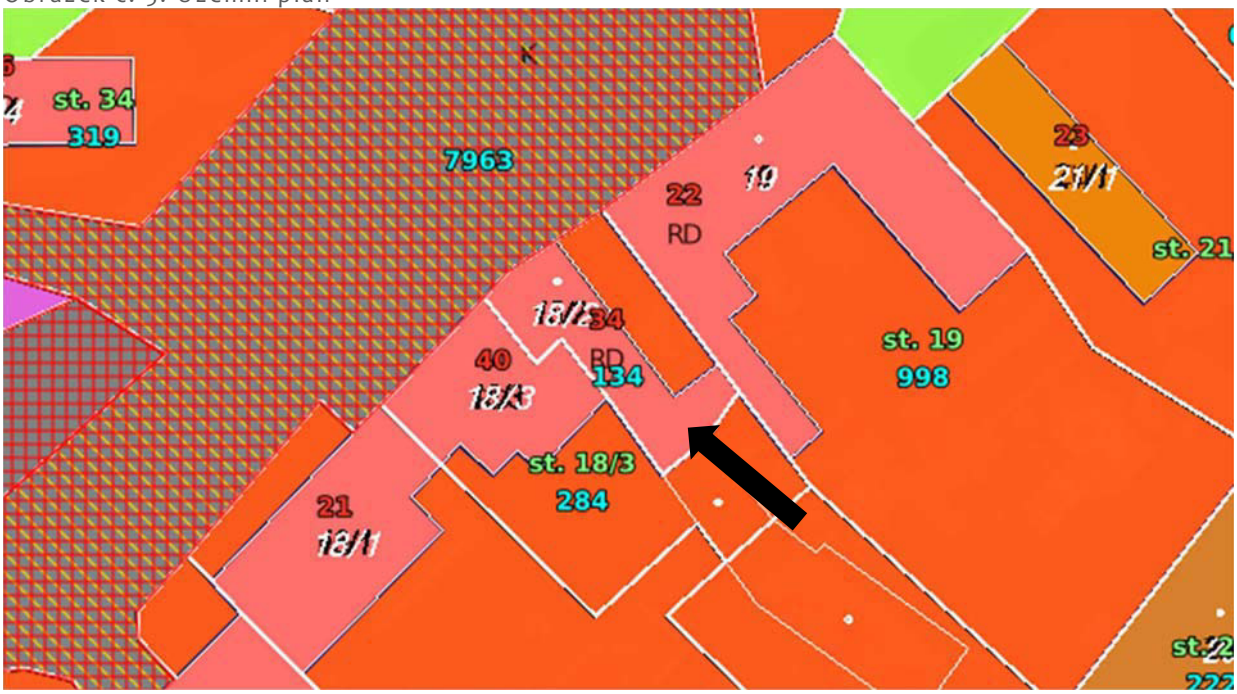
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 4: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 5: Územní plán



Zdroj: https://portal.mapotip.cz/rudlice

Dle územního plánu Rudlice se předmětná nemovitá věc nachází v ploše RD – rodinný dům. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v širší lokalitě obce Rudlice. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 3: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	40,00	134,00	Rudlice	dobrá	vedl. stavby	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	80,00	392,00	Horní Dunajovice	dobrá	vedl. stavby	V-5138/2021-713
2.	90,00	169,00	Želetice	dobrá	-	V-3965/2021-713
3.	80,00	1 449,00	Lechovice	dobrá	vedl. stavby, garáž	V-7534/2023-713

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,

K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry všech vzorků budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u vzorků č. 1 a č. 3 byl použit koeficient vlastních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc disponuje vedlejšími stavbami skutečnost, že srovnávací vzorky č. 2 a č. 3 disponují příslušenstvím v jiném rozsahu bude zohledněna pomocí koeficientu vybavení/příslušenství.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve velmi podstandardním technickém stavu, pro který je nutné provedení rekonstrukce. Jak již bylo uvedeno výše technický stav nemovitých věcí z kupních smluv nelze obsáhnout a pro potřeby tohoto znaleckého posudku je uvažován ve standardním stavu. Skutečnost, že oceňovaná nemovitá věc se nachází v podstandardním technickém stavu bude zohledněna pomocí koeficientu technického stavu a typu konstrukce, který byl stanoven pomocí Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 4: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	165,90	209,90	126,52	1 500 000,00	1 898 000,00
2.	165,90	209,90	126,52	1 450 000,00	1 835 000,00
3.	207,00	209,90	101,40	2 300 000,00	2 332 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 5: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	1 898 000,00	80,00	1,05	0,95	1,00	0,65	1,00	1,00	1,00	15 382,70
2.	1 835 000,00	90,00	1,05	1,00	1,00	0,65	1,05	1,00	1,00	14 611,19
3.	2 332 000,00	80,00	1,05	0,80	1,00	0,65	0,95	1,00	1,00	15 120,11

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 6: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	14 611,19
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	15 382,70
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**15 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 7: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	40,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	15 000,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	600 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**600 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 144 K. Ú. MALEŠICE

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 144 k. ú. Malešice představuje rodinný dům č. p. 179 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 468 a pozemek zahrady parc. č. 469.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 29. 10. 2023 za přítomnosti vlastníka nemovitosti PhDr. Romana Petra. Přístup do nemovité věci byl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 144 k. ú. Malešice

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 144 k. ú. Malešice ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 8: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	732451 Malešice
List vlastnictví	144
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

Nemovitá věc	Rodinný dům č. p. 179 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 468 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 469
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní
	Zákaz zcizení
	Zástavní právo smluvní vč. souvisejících zápisů
Poznámky	Zahájení exekuce
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 144 k. ú. Malešovice, která představuje rodinný dům č. p. 179 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 468 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 469.

Praha je hlavní a současně největší město České republiky. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale jako samostatný kraj není jeho součástí. Sídlí zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Žije zde 1 384 732 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024) a rozloha činí 496 km^2. Město se skládá z 10 městských obvodů a 57 městských částí. V Praze je veškerá občanská vybavenost, je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Praha je hlavním dopravním uzlem v Česku a významnou křižovatkou ve střední Evropě. Má rozsáhlou dopravní infrastrukturu. Hlavními dálkovými silničními tahy využívanými také k příměstské dopravě jsou dálnice D1 (Brno, Ostrava), D5 (Plzeň), D8 (Ústí nad Labem) a D11 (Hradec Králové).

Hromadná doprava v Praze je zajišťována pomocí metra, autobusů a tramvají Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciová společnost.

Praha je nejvýznamnější železniční uzel osobní železniční dopravy v České republice. Jedná se o přirozené centrum nejen dálkové dopravy, ale i příměstské, na hlavních tratích intervalové. Praha má několik velkých nádraží. Nejvýznamnější jsou Hlavní nádraží na hranici Nového Města, Žižkova a Vinohrad, Masarykovo nádraží na Novém Městě, nádraží Praha-Smíchov a Praha-Holešovice.

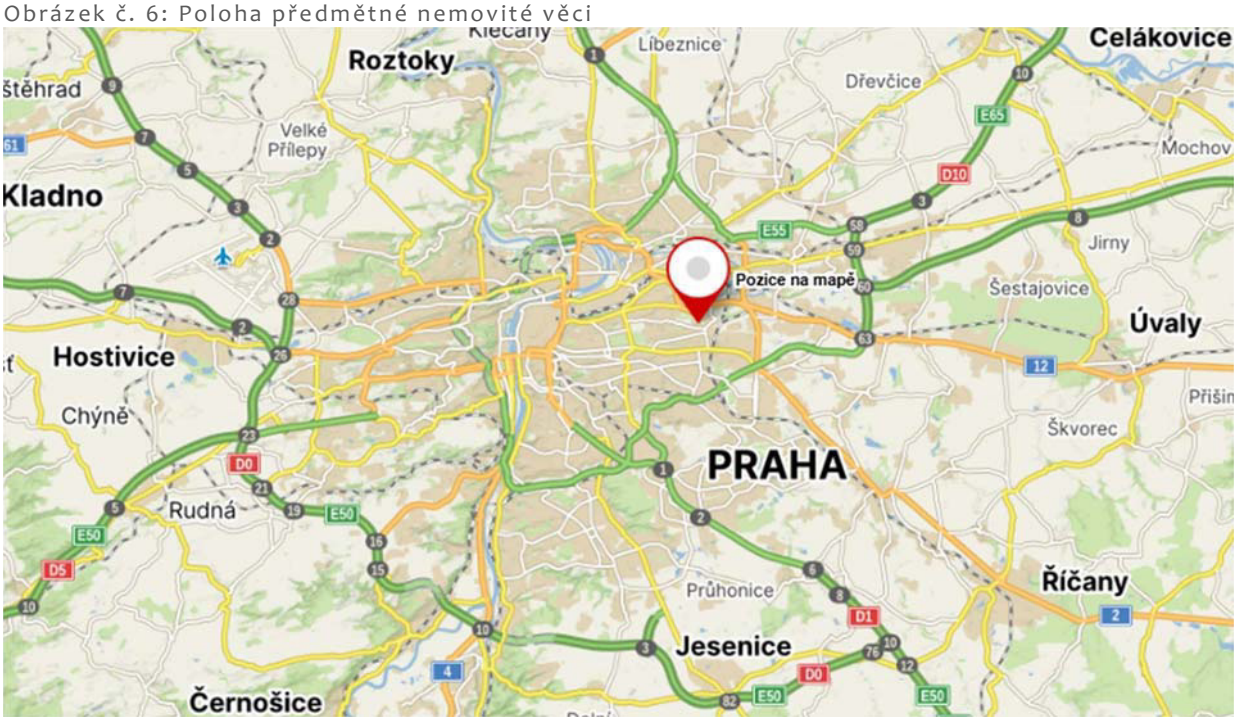
V Praze se nachází Letiště Václava Havla (dříve Praha-Ruzyně), které je hlavním pražským letištěm. Na území Prahy se dále nachází vojenské letiště Kbely a dále rekreační a sportovní letiště Letňany a Točná.

Malešice jsou městská čtvrť a katastrální území ve východní části města Prahy. Převážná část Malešic je součástí městského obvodu a městské části Praha 10 a zbylá část je součástí městské části Praha 9. Malešice se rozkládají na ploše 3,82 km2.

V Malešicích se nachází průmyslová zóna o rozloze 1 000 hektarů neboli průmyslový obvod Malešice-Hostivař.

Veřejná doprava je v Malešicích zastoupena autobusovými a tramvajovými linkami, železničními spoji a metrem. Nejbližší stanicí metra je stanice Želivského na lince A.

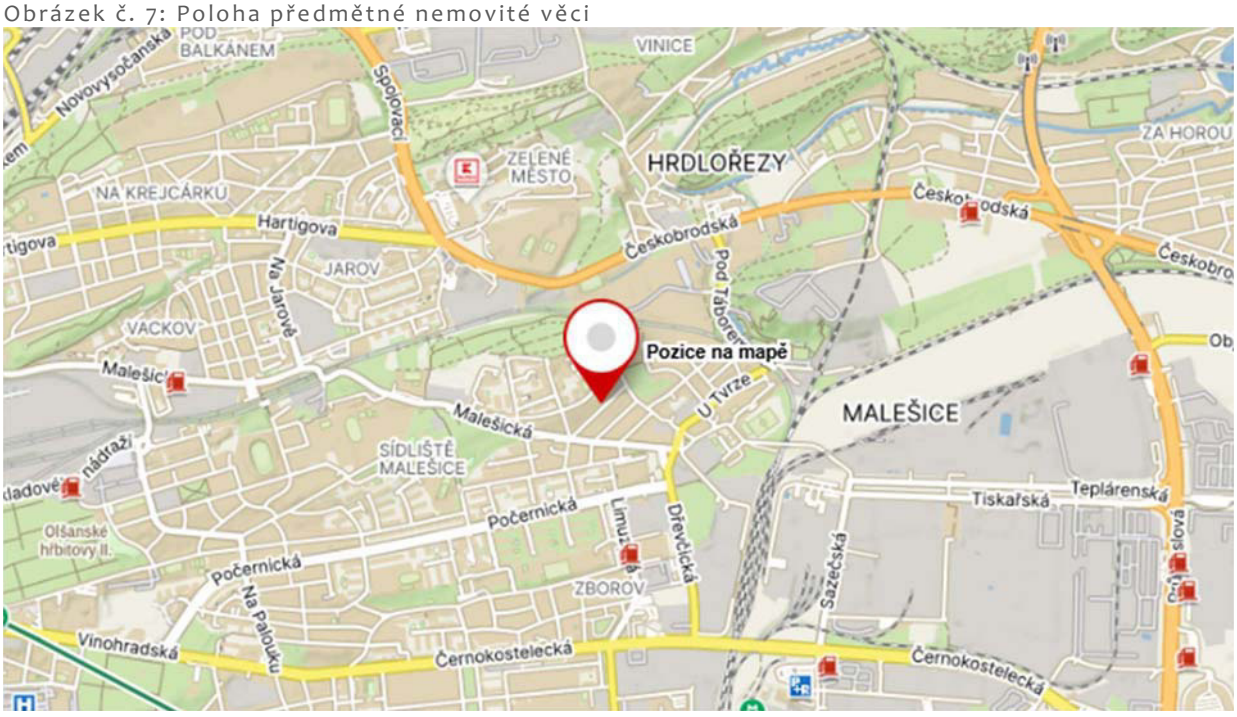
Obrázek č. 6: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centru městské čtvrti Malešice. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází zástavba rodinných a bytových domů. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 300 m od oceňované nemovité věci (Univerzitní) a nejbližší tramvajová zastávka je situována cca 1,4 km od oceňované nemovité věci (Limuzská).

Obrázek č. 7: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 144 k. ú. Malešovice, která představuje rodinný dům č. p. 179 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 468 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 469.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 179 dokončena v roce 1987. Jedná se o dvoupodlažní zděnou stavbu. Stavba je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci
i plynovod. Vytápění objektu je centrální domovní. Celkově se stavba rodinného domu č. p. 179 nachází ve standardním technickém stavu.

Dle provedeného místního šetření je objekt využíván jako dvě bytové jednotky, kdy každá disponuje vlastním sociálním zázemím. Příslušenství domu tvoří garáž.

Ze strany Zadavatele nebyla předložena projektová dokumentace, či jiné informace o užitných plochách, a proto byla užitná plocha odhadnuta na základě náhledu do katastru nemovitostí a map. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku je užitná plocha předmětné nemovité věci uvažována ve výši 160,00 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků.

Tabulka č. 9: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku/způsob ochrany	Výměra [m²]
468	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 179 / památkově chráněné území	309,00
469	zahrada	památkově chráněné území, zemědělský půdní fond	134,00
Výměra pozemků celkem			**443,00**

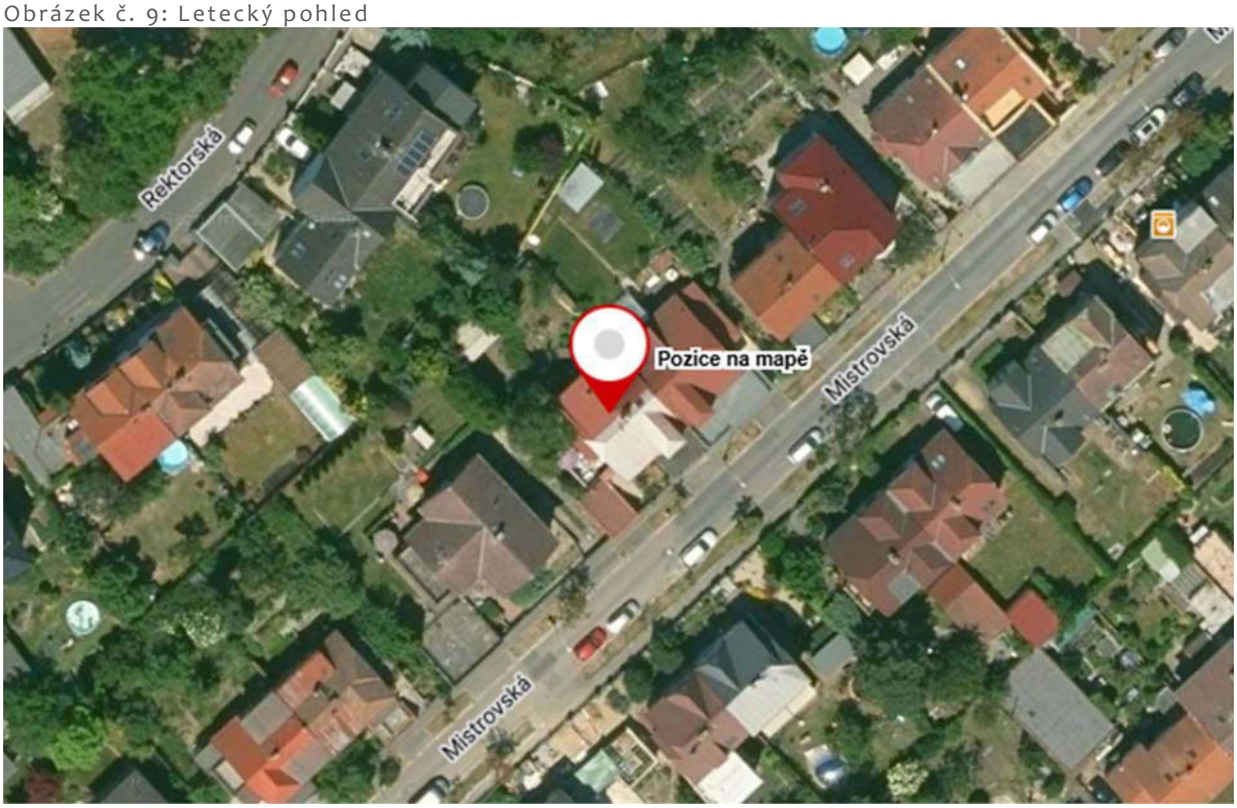
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 8: Náhled do katastru nemovitostí



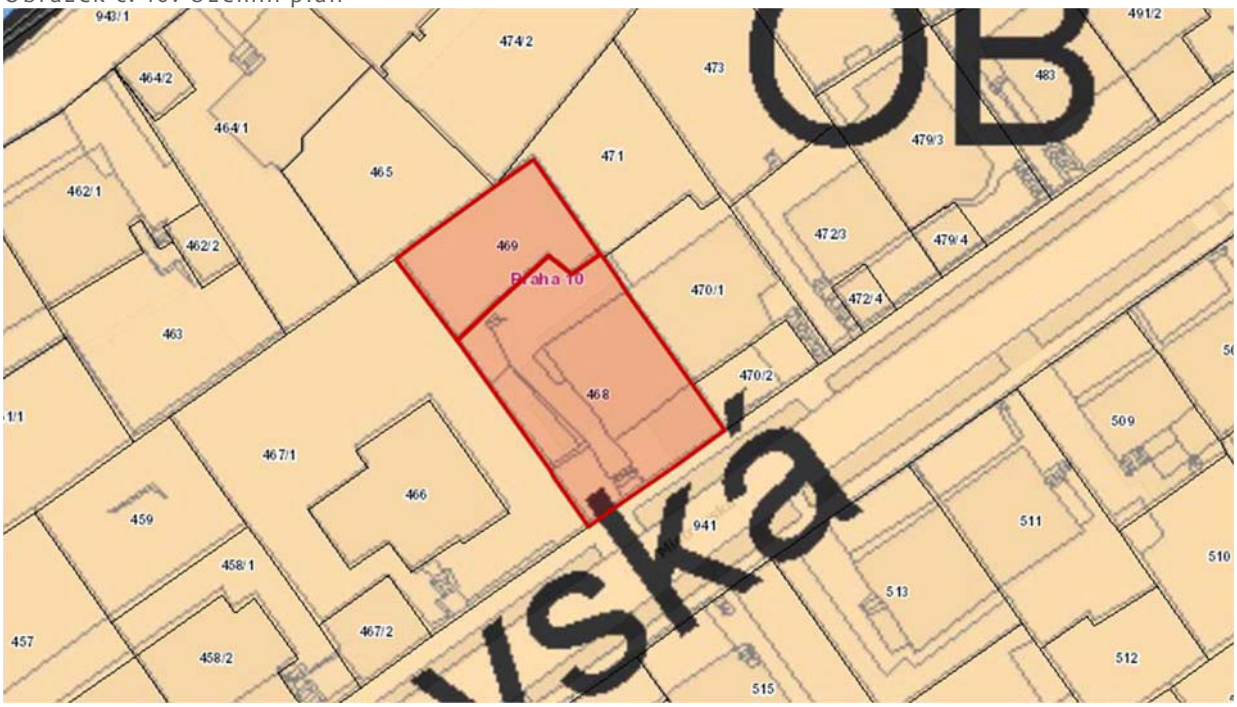
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 9: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 10: Územní plán



Zdroj: https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/

Dle územního plánu Prahy se předmětná nemovitá věc nachází v ploše OB – čistě obytné. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle kombinace nabídkových a skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v širší lokalitě pražské čtvrti Malešice. Nabídkové ceny byly do porovnání zahrnuty s ohledem na skutečnost, že v dané lokalitě nebylo nalezeno dostatečné množství kupních smluv, jejichž předmět by charakterem odpovídal oceňované nemovité věci. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 10: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	160,00	443,00	Praha – Malešice	velmi dobrá	garáž	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	168,00	281,00	Praha – Žižkov	velmi dobrá	garáž	nabídka RK
2.	140,00	449,00	Praha – Malešice	velmi dobrá	garáž	nabídka RK
3.	140,00	447,00	Praha – Malešice	velmi dobrá	garáž	V-46303/2023-101
4.	110,00	403,00	Praha – Strašnice	velmi dobrá	-	V-2426/2024-101

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišná výměra vzorku č. 4 bude v rámci adjustační matice zohledněna koeficientem výměry. V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u vzorku č. 1 byl použit koeficient vlastních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc disponuje příslušenství v podobě garáže, oproti tomu srovnávací vzorek č. 4 tímto příslušenství nedisponuje, což bude zohledněno pomocí koeficientu vybavení/příslušenství. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu. Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, a z tohoto důvodu je v rámci procesu ocenění u nabídek realitních kanceláří užito korekčního činitele transakce. Výše koeficientu transakce vyplývá z interní analýzy Znalecké kanceláře a rešerše odborné literatury.

Vzorky č. 3 a č. 4 představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 11: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
3.	207,00	209,90	101,40	14 000 000,00	14 196 000,00
4.	209,90	209,90	100,00	12 490 000,00	12 490 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 12: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	22 000 000,00	168,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	110 000,00
2.	18 000 000,00	140,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	102 857,14
3.	14 196 000,00	140,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	101 400,00
4.	12 490 000,00	110,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	113 261,59

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 13: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	101 400,00
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	113 261,59
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**106 900,00**

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 14: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	160,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	106 900,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	17 104 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**17 104 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 145 K. Ú. SLATINA U BÍLOVCE

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 145 k. ú. Slatina u Bílovce představuje rodinný dům č. p. 43 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 110/1.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 30. 10. 2024 za přítomnosti nájemníka nemovitosti pana Alexandra Vávry. Přístup do nemovité věci byl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 145 k. ú. Slatina u Bílovce

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 145 k. ú. Slatina u Bílovce ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 15: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Moravskoslezský
Okres	Nový Jičín
Obec	Slatina
Katastrální území	749729 Slatina u Bílovce
List vlastnictví	145
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Rodinný dům č. p. 43 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 110/1 včetně tohoto pozemku
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 145 k. ú. Slatina u Bílovce, která představuje rodinný dům č. p. 43 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 110/1 včetně tohoto pozemku.

Slatina je obec v okrese Nový Jičín v Moravskoslezském kraji, která leží na úpatí Nízkého Jeseníku, nedaleko města Bílovce. Žije zde 767 obyvatel (údaj k 1. 1. 2024, Český statistický úřad) s rozlohou 7,47 km^2 a nadmořskou výškou 411 m n. m. Slatina je součástí sdružení obcí Mikroregion Bílovecko. V obci pracuje několik zájmových sdružení. Z hlediska vlivu na kulturní život v obci můžeme jmenovat např. hasičský sbor, recesistický spolek Jako Za Mlada nebo Dechovou hudbu Slatina.

Obcí prochází pouze silnice 3. třídy. Autobusová doprava je zajištěna spoji, a to na trati Opava – Bílovec, Slatina – Bílovec, Svinov – Bílovec, Bílovec – Bílovec. V obci se nachází lyžařský vlek. Nejbližší vlaková zastávka se nachází ve městě Bílovec, kde vede jednokolejná železniční trať ze Studénky. Dostupnost letecké dopravy je umožněna 25 km vzdáleným mezinárodním Letištěm Leoše Janáčka Ostrava.

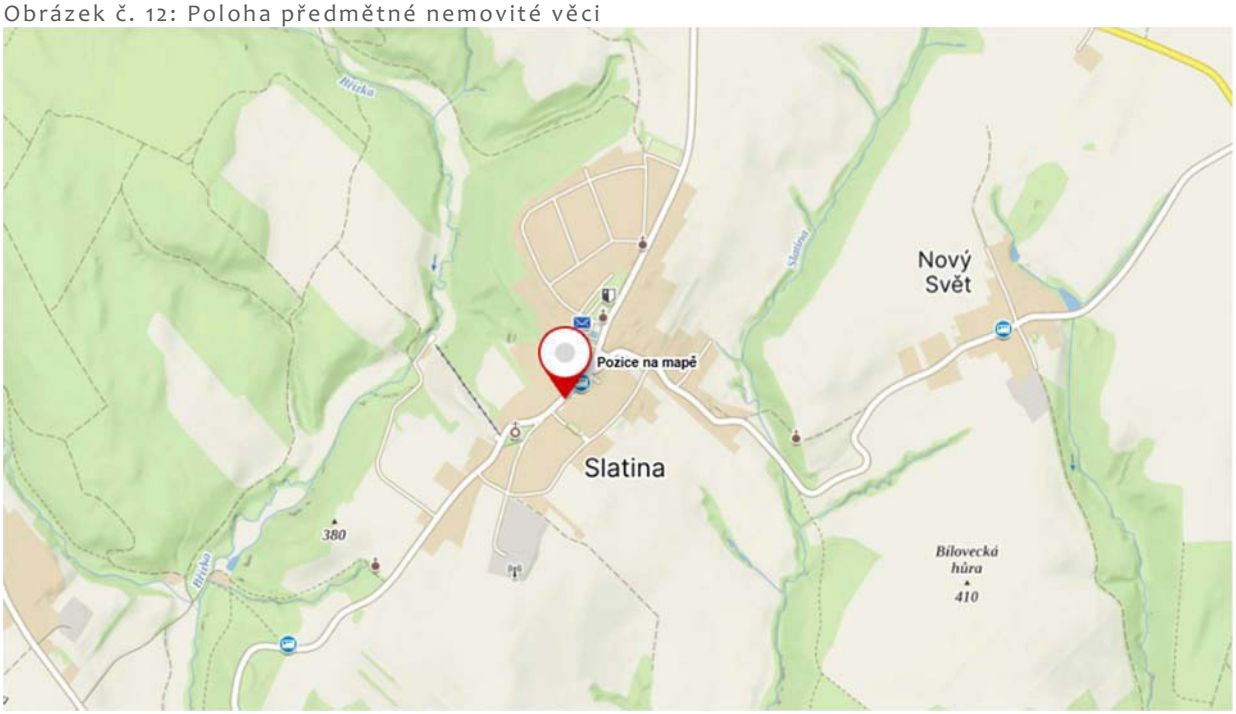
Obrázek č. 11: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centru obce Slatina. V okolí oceňované nemovité věci se nachází zástavba rodinných domů a cca 200 m od oceňované nemovité věci se nachází lyžařský vlek. Autobusová zastávka je situována u oceňované nemovité věci (Slatina) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 7 km od oceňované nemovité věci (Bílovec).

Obrázek č. 12: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 145 k. ú. Slatina u Bílovce, která představuje rodinný dům č. p. 43 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 110/1 včetně tohoto pozemku.

Stavba rodinného domu č. p. 43 se nachází nedaleko centra obce u hlavní komunikace procházející obcí. Vesnický rodinný dům na nevelkém pozemku je zděný nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím (obytná část a garáž) a podkrovím (půda, vestavěný pokoj). Objekt je napojen na elektrickou energii, veřejný vodovod, veřejný plynovod a odpadní vody na septik. Vytápění je ústředním s plynovým kotlem, ohřev vody na plyn. Část oken je plastová (obytná část) a část původní dřevěná. Objekt je nezateplený, má novou střechu, okapy a svody. Na stavbu RD navazuje dřevěná pergola s polykarbonátovou střechou a betonovou dlažbou. Zahrádka je oplocena betonovou podezdívkou se sloupky a dřevěnými plotovky a je zatravněná okrasnými a ovocnými dřevinami. Přístup do domu je z ulice garážovými vraty nebo brankou do dvora.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 43 dokončena v roce 1945. Celkově se stavba rodinného domu č. p. 34 nachází v podstandardním technickém stavu.

Na provedeném místní šetření bylo provedeno zaměření objektu, na jehož základě byla stanovena užitná plocha oceňované nemovité věci, která činí 100,00 m².

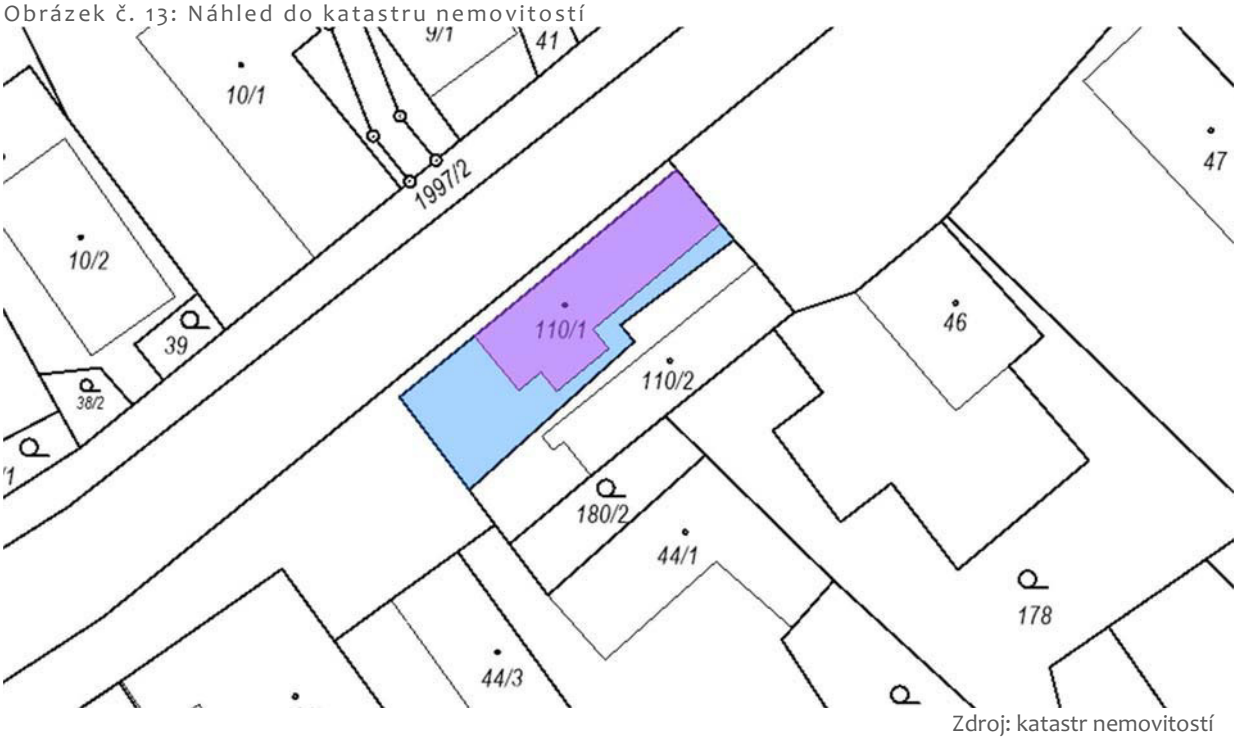
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemku.

Tabulka č. 16: Popis předmětného pozemku

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Výměra [m²]
St. 110/1	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 43	282,00
Výměra pozemku celkem			**282,00**

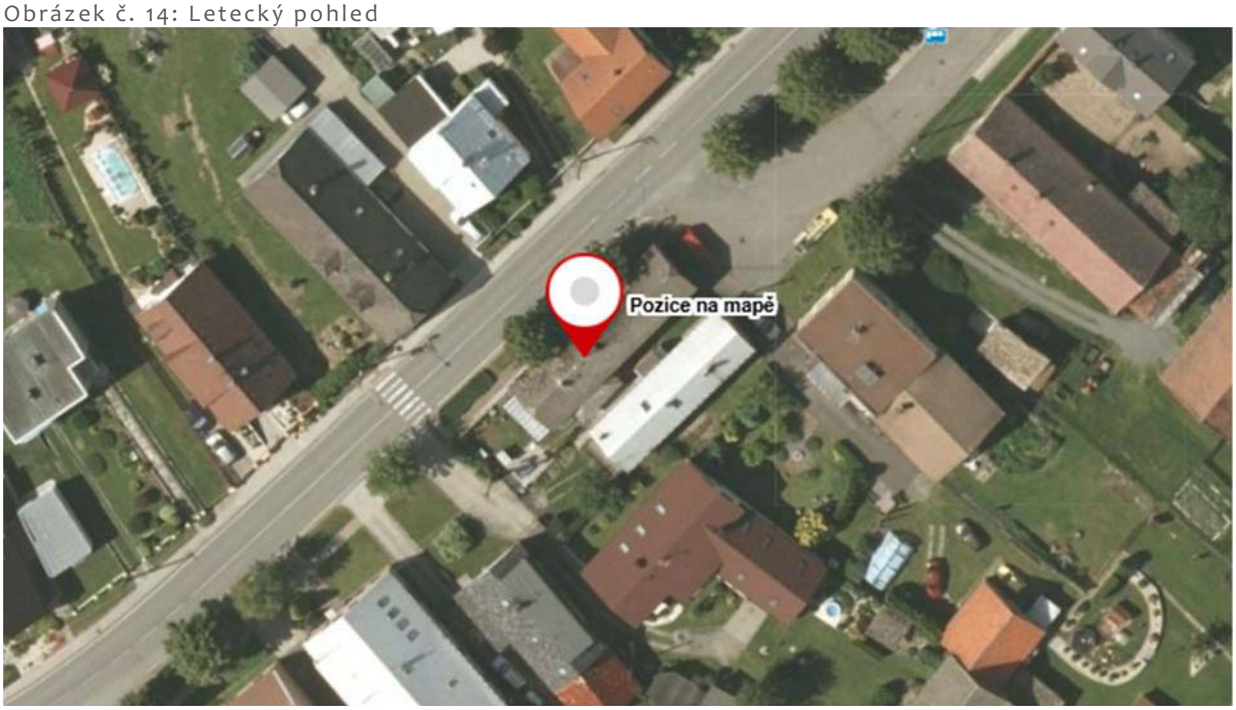
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 13: Náhled do katastru nemovitostí



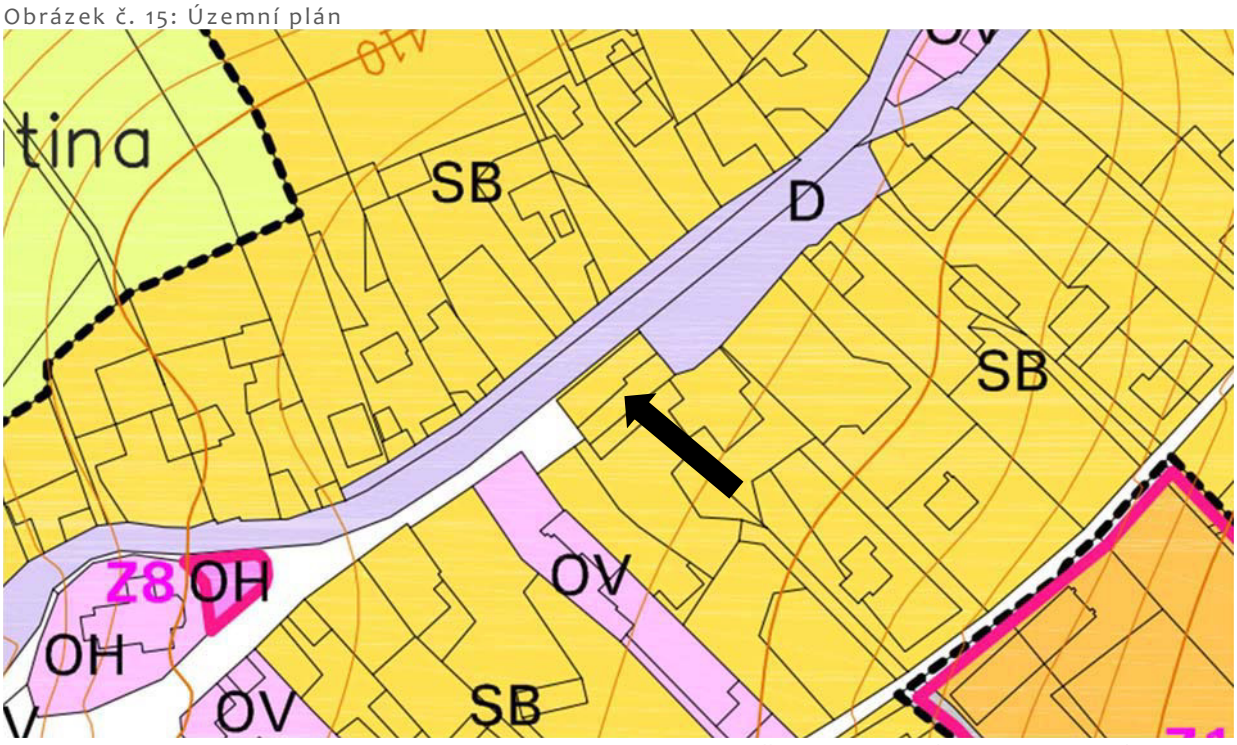
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 14: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 15: Územní plán



Zdroj: https://www.bilovec.cz/vykresova%2Dcast/d-712457

Dle územního plánu Slatiny se předmětná nemovitá věc nachází v ploše SB – plocha smíšená obytná. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v širší lokalitě obce Slatina. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 17: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	100,00	282,00	Slatina	dobrá	garáž	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	170,00	585,00	Slatina	dobrá	-	V-1012/2024-804
2.	150,00	810,00	Slatina	dobrá	garáž	V-9705/2022-804
3.	120,00	237,00	Odry	dobrá	-	V-2157/2022-804

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry všech vzorků budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u vzorků č. 1 a č. 2 byl použit koeficient vlastních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc disponuje příslušenství v podobě garáže, oproti tomu srovnávací vzorky č. 1 a č. 3 tímto příslušenstvím nedisponují, což bude zohledněno pomocí koeficientu vybavení/příslušenství.

Oceňované nemovité věci se nachází v podstandardním technickém stavu. Jak již bylo uvedeno výše technický stav nemovitých věcí z kupních smluv nelze obsáhnout a pro potřeby tohoto znaleckého posudku je uvažován ve standardním stavu. Skutečnost, že oceňovaná nemovitá věc se nachází v podstandardním technickém stavu bude zohledněna pomocí koeficientu technického stavu a typu konstrukce, který byl stanoven pomocí Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 18: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	209,90	209,90	100,00	2 000 000,00	2 000 000,00
2.	207,80	209,90	101,01	3 000 000,00	3 030 000,00
3.	190,40	209,90	110,24	2 000 000,00	2 205 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 19: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	2 000 000,00	170,00	1,10	0,95	1,00	0,85	1,05	1,00	1,00	10 972,50
2.	3 030 000,00	150,00	1,05	0,90	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	16 225,65
3.	2 205 000,00	120,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,05	1,00	1,00	16 399,69

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 20: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	10 972,50
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	16 399,69
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**14 500,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 21: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	100,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	14 500,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	1 450 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**1 450 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 175 K. Ú. DYJE

Oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 175 k. ú. Dyje představují pozemek zahrady parc. č. 56, rodinný dům č. p. 19 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 60 a pozemek ostatní plochy parc. č. 61.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 3. 11. 2024 za přítomnosti nájemníka nemovitosti pana Pavlase. Přístup do nemovitých věcí byl umožněn. Ocenění nemovitých věcí bylo tudíž provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovitých věcí zapsaných na LV č. 175 k. ú. Dyje

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovitých věcí získaných z LV č. 175 k. ú. Dyje ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 22: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Jihomoravský
Okres	Znojmo
Obec	Dyje
Katastrální území	634174 Dyje
List vlastnictví	175
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovité věci	Pozemek zahrady parc. č. 56, rodinný dům č. p. 19 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 60 včetně tohoto pozemku a pozemek ostatní plochy parc. č. 61
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

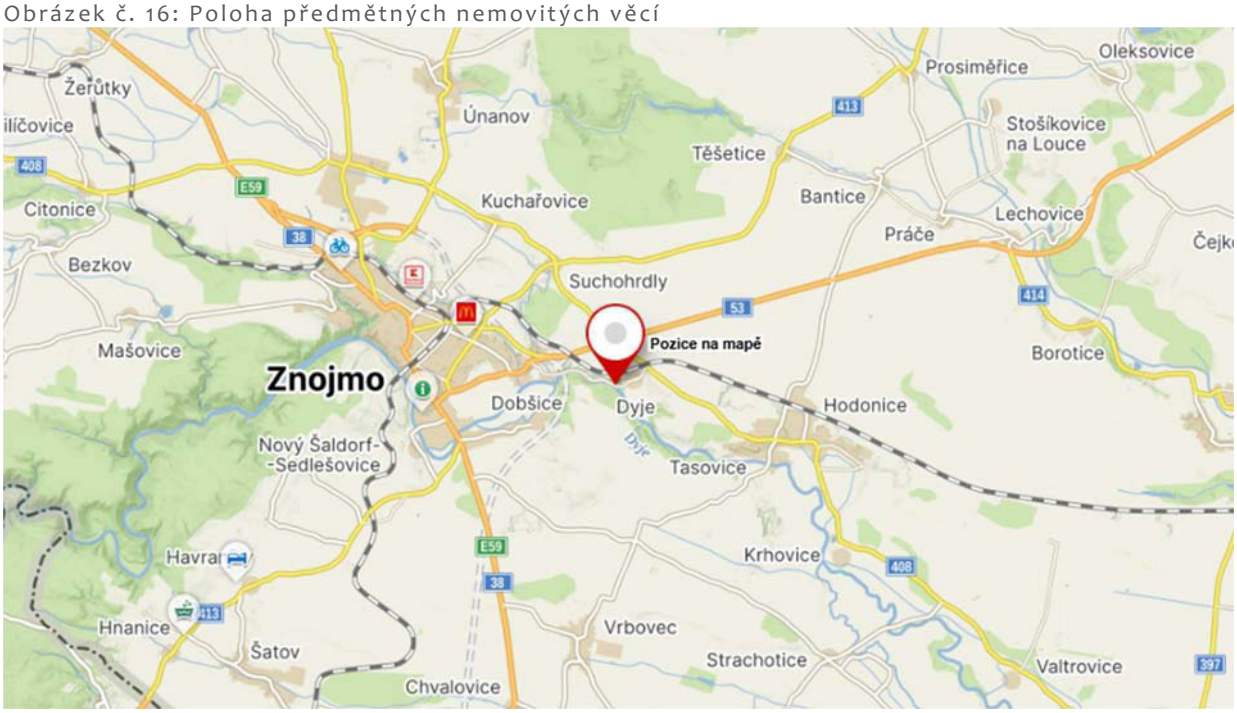
Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 175 k. ú. Dyje, které představují pozemek zahrady parc. č. 56, rodinný dům č. p. 19 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 60 včetně tohoto pozemku a pozemek ostatní plochy parc. č. 61.

Obec Dyje se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji, 4 km východně od Znojma, na levém břehu řeky Dyje v místech, kde řeka proráží masiv Načeratického kopce a vplouvá do roviny Dyjsko-svrateckého úvalu. Žije zde 500 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024) a rozloha činí 4,60 km^2. V současné době patří Dyje ke středně velikým obcím. V obci je zaveden vodovod a plyn. Obec působí upraveným dojmem, v posledních letech došlo k rekonstrukci místních vozovek a úpravám veřejného prostranství.

V obci se v posledních letech budují nové domy a spousta jejich obyvatel oceňuje klid vesnického prostředí při zachování dostupnosti blízkého města Znojma, které poskytuje pracovní příležitosti a vyžití v duchu městského způsobu života. Část obyvatel je zaměstnána v místních firmách, které postupně rozšiřují pracovní příležitosti. Budoucnost obce je též v turismu, kde se nabízí atraktivita prostředí údolí řeky Dyje a vinařské aktivity a folklór.

Obcí prochází silnice 2. třídy II/408, která vede v kraji Jihočeském, Vysočinou a Jihomoravským a je dlouhá téměř 100 km. Patří mezi páteřní spojnice v okrese Znojmo a propojuje Znojemsko s městy Jemnice a Dačice. Obec Dyje se nachází na vlakové trase Znojmo – Hrušovany nad Jevišovkou. Autobusová doprava je zajišťována dopravními společnostmi ČAS a Břežanská DS.

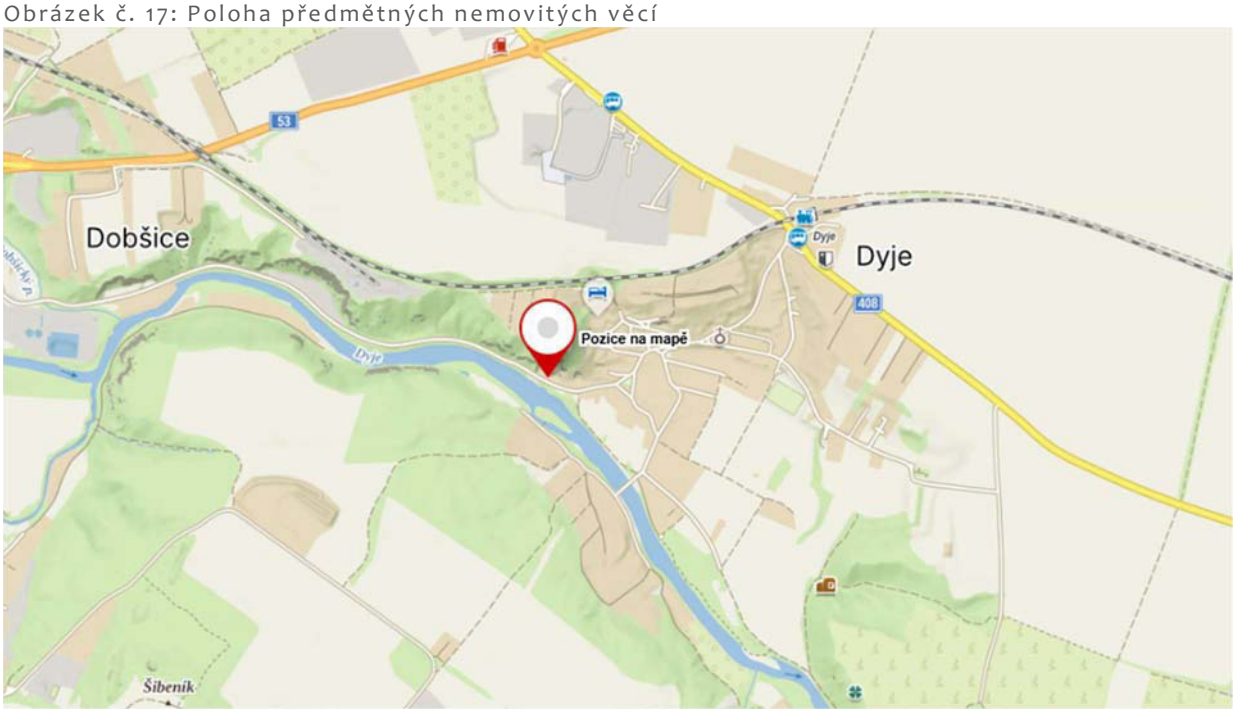
Obrázek č. 16: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Oceňované nemovité věci se nachází u břehu řeky Dyje. V blízkosti oceňovaných nemovitých věcí se nachází zástavba rodinných domů, řeka Dyje a skalnatý terén. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 900 m od oceňovaných nemovitých věcí (Dyje, u žel. přejezdu) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 1 km od oceňovaných nemovitých věcí (Dyje).

Obrázek č. 17: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 175 k. ú. Dyje, které představují pozemek zahrady parc. č. 56, rodinný dům č. p. 19 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 60 včetně tohoto pozemku a pozemek ostatní plochy parc. č. 61.

Stavba rodinného domu č. p. 19 se nachází na západním okraji obce Dyje, nedaleko řeky Dyje. Dům je přístupný po místní asfaltové komunikaci. Ta rozděluje předmětné nemovitosti na dvě části, malý oplocený pozemek pomocí drátěného pletiva a vlastní rodinný dům s rozhlehlou zahradou za domem. Pozemek za domem lze rozdělit na dvě části – malý betonový dvorek s dřevěnou kůlnou s betonovou podlahou a vlastní neoplocenou zahradou, která je oddělena cca 2 metry vysokou, z části rozpadlou kamennou zdí. Jedná se o zděný, jednopodlažní rodinný dům. Střecha je polovalbová s dřevěným krovem se střešní krytinou z pálených střešních tašek, okapy a svody z pozinku, okna a vstupní dveře plastové. Na rodinný dům navazuje ve dvoře přístavek (veranda). Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené v ocelových zárubních. Před domem se nachází malá neoplocená předzahrádka. Dům je protáhlého obdélníkového tvaru s průchozími pokoji. Stavba je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci, plyn není zaveden do domu. Vytápění je ústřední s elektrickým kotlem – nevyužíváno, vytápěno krbovými kamny.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 19 dokončena v roce 2004. Celkově se stavba rodinného domu č. p. 19 nachází v podstandardním stavebně technickém stavu. Vyskytuje se zde vlhkost ve všech částech domu, jsou mokré stěny, objevuje se zde plíseň a zápach.

Na provedeném místní šetření bylo provedeno zaměření objektu, na jehož základě byla stanovena užitná plocha oceňované nemovité věci, která činí 90,00 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků

Tabulka č. 23: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku/způsob ochrany	Výměra [m²]
56	zahrada	zemědělský půdní fond	227,00
60	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 19	441,00
61	ostatní plocha	neplodná půda	1 068,00

Výměra pozemků celkem	**1 736,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 18: Náhled do katastru nemovitostí



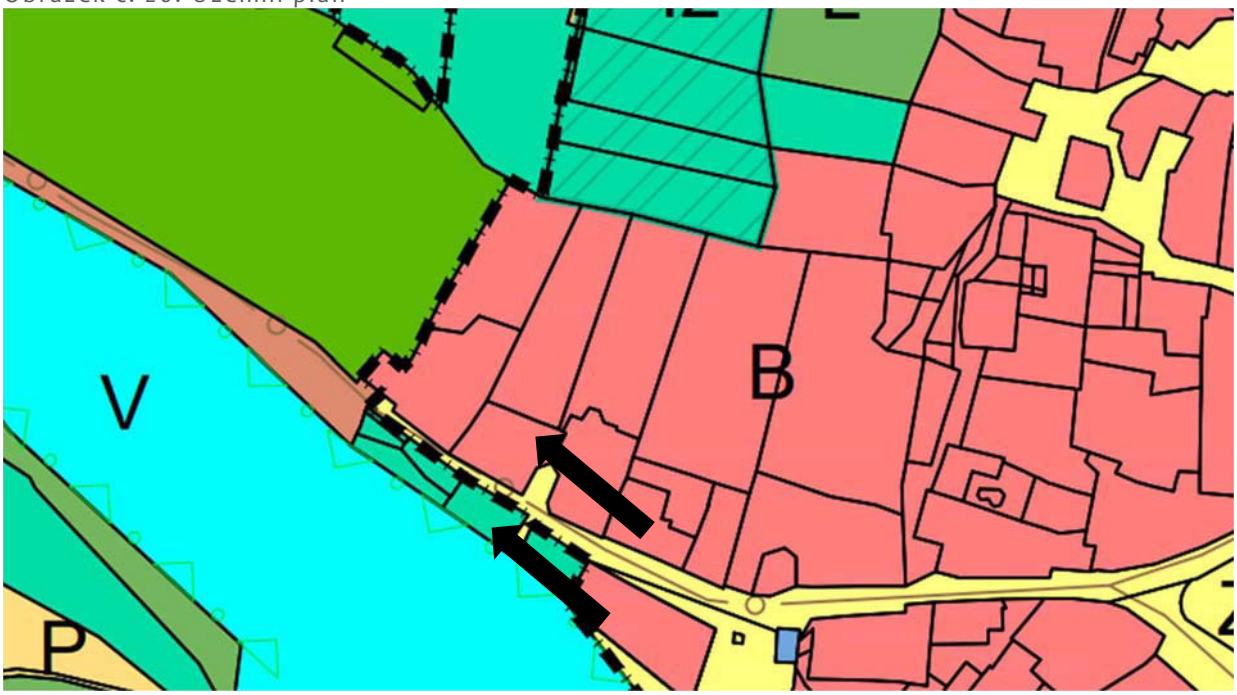
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 19: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 20: Územní plán



Zdroj: https://mapy.muznojmo.cz/mapserv/znojmo/vyhlasky/graf-dyje-uz-po-zm2-2.pdf

Dle územního plánu Znojma se předmětné nemovité věci nachází v ploše B – plochy smíšené obytné a v ploše I – plochy zahrádek. Využití předmětných nemovitých věcí je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovitých věcí

S ohledem na skutečnost, že nemovité věci netvoří jednotný funkční celek. Bude pro potřeby tohoto znaleckého posudku provedeno ocenění zvlášť pro rodinný dům č. p. 19 umístěný na pozemku parc. č. 60 včetně tohoto pozemku spolu s pozemkem parc. č. 61, který je využívaný jako zahrada. Celková výměra pozemků činí 1 509,00 m². A zvlášť pro samostatný pozemek parc. č. 56 dle územního plánu vedený v ploše zahrádek.

Ocenění rodinného domu s pozemky

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v širší lokalitě obce Dyje. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 24: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	90,00	1 509,00	Dyje	dobrá	-	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	150,00	880,00	Krhovice	dobrá	vedl. stavby	V-3616/2024-713
2.	120,00	699,00	Valtrovice	dobrá	-	V-10022/2021-713

3.	140,00	1 129,00	Křídlůvky	dobrá	-	V-2796/2022-713

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry všech vzorků budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u vzorků č. 1 a č. 2 byl použit koeficient vlastních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc nedisponuje žádnými vedlejšími stavbami, oproti tomu vzorek č. 1 na svých pozemcích vedlejší stavby má. Tato skutečnost bude zohledněna pomocí koeficientu vybavení/ příslušenství.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v podstandardním technickém stavu. Jak již bylo uvedeno výše technický stav nemovitých věcí z kupních smluv nelze obsáhnout a pro potřeby tohoto znaleckého posudku je uvažován ve standardním stavu. Skutečnost, že oceňovaná nemovitá věc se nachází v podstandardním technickém stavu bude zohledněna pomocí koeficientu technického stavu a typu konstrukce, který byl stanoven pomocí Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 25: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	209,90	209,90	100,00	2 480 000,00	2 480 000,00
2.	173,90	209,90	120,70	1 869 566,00	2 257 000,00
3.	190,40	209,90	110,24	2 000 000,00	2 205 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 26: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	2 480 000,00	150,00	1,05	1,05	1,00	0,85	0,95	1,00	1,00	14 719,11
2.	2 257 000,00	120,00	1,05	1,05	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	17 625,76
3.	2 205 000,00	140,00	1,05	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	14 056,88

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 27: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	14 056,88
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	17 625,76
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**15 500,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 28: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	90,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	15 500,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	1 395 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**1 395 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Ocenění samostatného pozemku

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v lokalitě obce Dyje a odpovídají svým využitím.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční výměry pozemku.

Tabulka č. 29: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Výměra [m²]	Lokalita	Lokace	Charakter	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí					
	227,00	Dyje	dobrá	zahrada	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	845,00	Dyje	dobrá	zahrada	V-5406/2023-713
2.	1 156,00	Dyje	dobrá	zahrada	V-1291/2020-713
3.	391,00	Dyje	dobrá	zahrada	V-1830/2020-713

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient tvaru pozemků,

K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient právního vztahu,
K5 – koeficient příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry vzorků č. 1 a č. 2 budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí vývoje jednotkových cen zemědělských pozemků, který je vydáván ročně, přičemž nejaktuálnější známá data jsou pro rok 2023. Bližší informace k vývoji jednotkových cen zemědělských pozemků jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 30: Převod cen k datu ocenění

i	Jednot. cena k datu transakce [Kč/m²]	Jednot. cena k datu ocenění [Kč/m²]	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	34,40	34,40	100,00	507 000,00	507 000,00
2.	25,40	34,40	135,43	600 000,00	813 000,00
3.	25,40	34,40	135,43	180 000,00	244 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; jednotková cena zemědělských pozemků; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 31: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	507 000,00	845,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	660,00
2.	813 000,00	1 156,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	773,62
3.	244 000,00	391,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	624,04

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční výměry pozemku.

Tabulka č. 32: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	624,04
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	773,62
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**690,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 33: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	227,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	690,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	156 630,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**157 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 182 K. Ú. DARKOVIČKY

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 182 k. ú. Darkovičky představuje rodinný dům spolu s pozemky, konkrétně pozemky zahrady parc. č. 159/1, 161, pozemek ostatní plochy parc. č. 159/2 a rodinný dům č. p. 35 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 160/1.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 22. 10. 2024 bez přítomnosti zástupce Zadavatele. Přístup do nemovité věci nebyl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 182 k. ú. Darkovičky

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 182 k. ú. Darkovičky ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 34: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Moravskoslezský
Okres	Opava
Obec	Hlučín
Katastrální území	639869 Darkovičky
List vlastnictví	182
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Pozemky zahrady parc. č. 159/1, 161, pozemek ostatní plochy parc. č. 159/2 a rodinný dům č. p. 35 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 160/1 včetně tohoto pozemku
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu

Poznámky	Zahájení exekuce vč. souvisejícího zápisu
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci

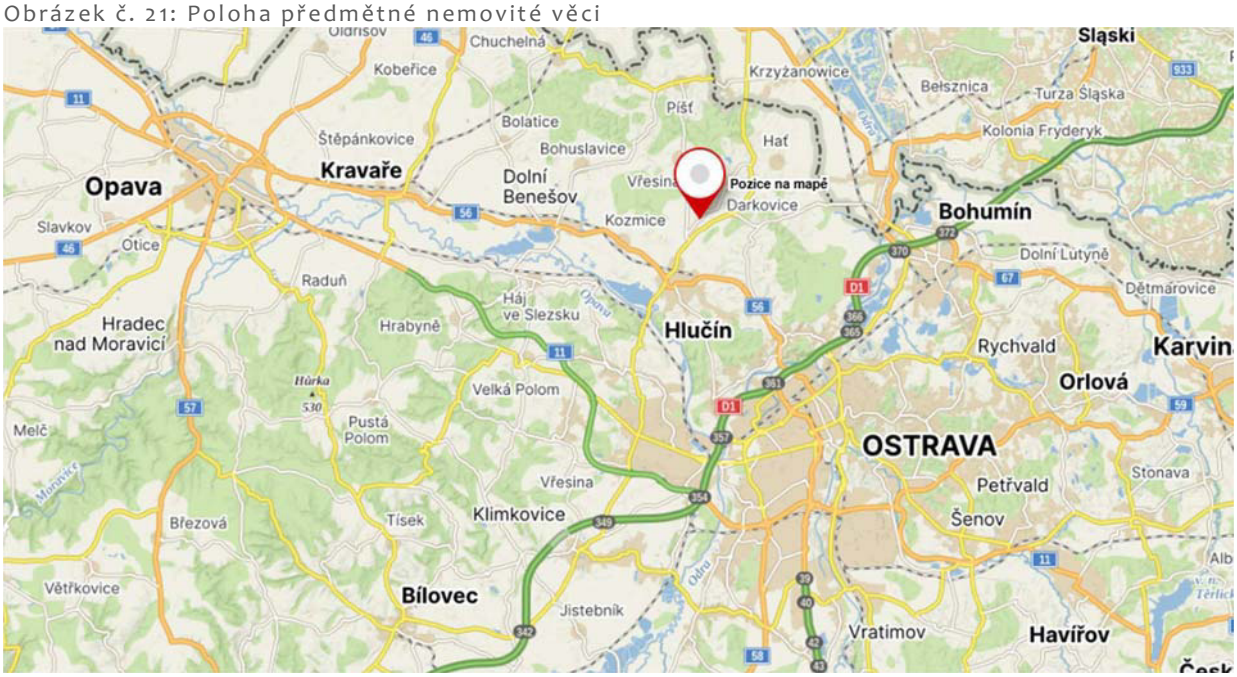
Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 182 k. ú. Darkovičky, která představuje rodinný dům s pozemky. Jedná se o pozemky zahrady parc. č. 159/1, 161, pozemek ostatní plochy parc. č. 159/2 a rodinný dům č. p. 35 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 160/1 včetně tohoto pozemku.

Hlučín je město v okrese Opava v Moravskoslezském kraji, 10 km severozápadně od Ostravy. Žije zde 13 421 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024) a rozloha činí 21,14 km^2. Na území Hlučínska se stýkají dvě geomorfologické jednotky. Jeho převážná část spadá do Opavské pahorkatiny, podcelku Hlučínská pahorkatina. Menší část Hlučínska leží v Nízkém Jeseníku, podcelku Vítkovská vrchovina. Hlučínsko je jedno z nejbohatších území ČR na zásoby kvalitního písku. Nachází se zde řada pískoven, ať už činných, nebo i takových, ve kterých již těžba ustala. Území města se dělí na 3 části a zároveň i na 3 katastrální území, a to Hlučín, Bobrovníky, Darkovičky. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost.

Obcí prochází silnice 1. třídy I/56, která vede z Opavy do Ostravy, následně je přerušena dálnicí D56 a následně pokračuje z Frýdku-Místku přes Frýdlant nad Ostravicí do Bílé, kde se napojuje na silnici I/35. Dále obec protíná silnice 2. třídy II/469, která vede z Ostravy ke hraničnímu přechodu Hať / Tworków.

Hromadná doprava na Hlučínsku je zabezpečována vlakovou i autobusovou dopravou. Vlaková trať č. 317 se táhne napříč celým Hlučínskem z Hlučína do Opavy. Prochází obcemi Kozmice, Dolní Benešov, Zábřeh u Hlučína, Kravaře-Kouty, Kravaře ve Slezsku, Velké Hoštice, Malé Hoštice a Opava-zastávka. V Kravařích ve Slezsku navíc navazuje trať číslo 318 směrem na Štěpánkovice, Bolatice a Chuchelnou. Autobusová doprava je zde zajišťována dopravci TQM – holding s.r.o., Connex Morava a.s. a Dopravním podnikem Ostrava a.s. Tato doprava je zařazena do Integrovaného dopravního systému ODIS, který je založen na jednotném tarifu, jednotných přepravních podmínkách a jednotném přístupu ke koordinaci jízdních řádů.

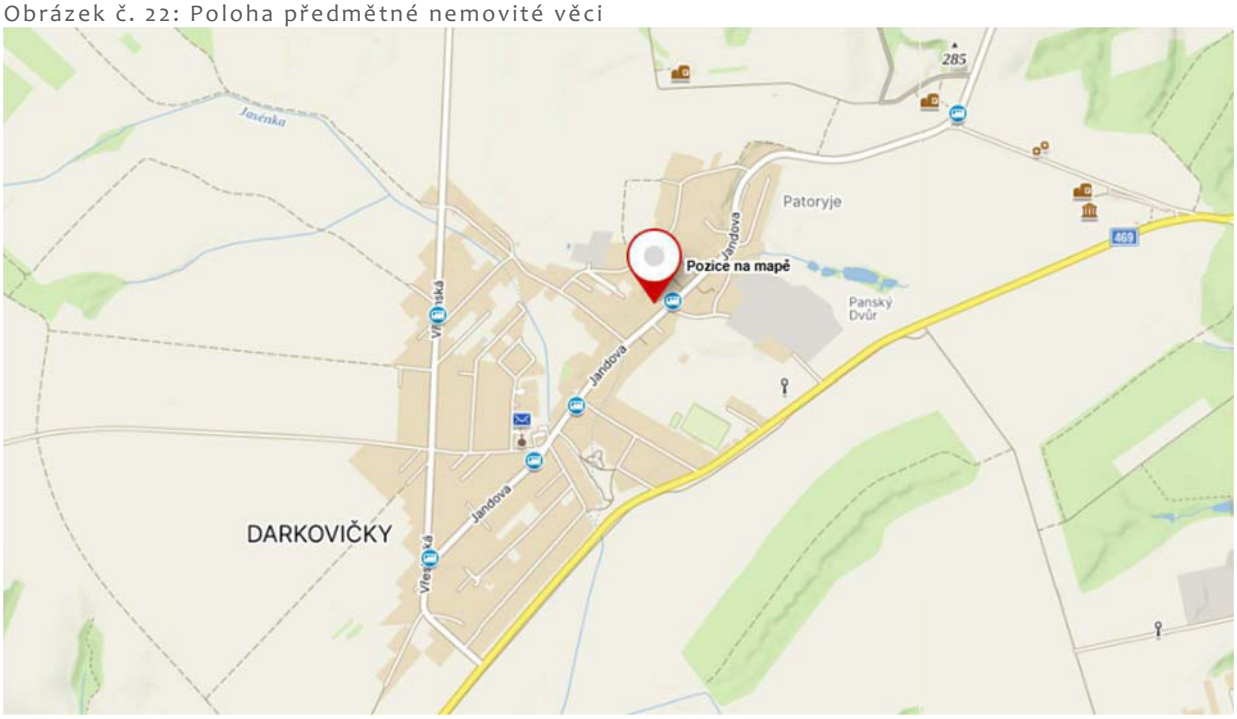
Obrázek č. 21: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v katastrálním území Darkovičky. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází zástavba rodinných domů. Nejbližší autobusová zastávka je situována před oceňovanou nemovitou věcí (Hlučín, Darkovičky, U dvora) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 3 km od oceňované nemovité věci (Hlučín).

Obrázek č. 22: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 182 k. ú. Darkovičky, která představuje rodinný dům s pozemky. Jedná se o pozemky zahrady parc. č. 159/1, 161, pozemek ostatní plochy parc. č. 159/2 a rodinný dům č. p. 35 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 160/1 včetně tohoto pozemku.

Stavba rodinného domu č. p. 35 se nachází v ulici Jandova. Nedaleko je autobusová zastávka linky č. 290 („U Dvora“). Pozemek je mírně svažitý a oplocený drátěným pletivem na ocelových sloupcích a plotem ze svařovaných ocelových trubek na betonové podezdívce, stejně tak i dvoukřídlá vjezdová vrata a vstupní branka jsou svařované z ocelových trubek. Je zatravněný s několika vzrostlými stromy a keři. V plotě se nachází plynová přípojka. Vlastní stavební objekt se skládá ze dvou částí. Obytná část s vestavěnou garáží s dřevěnými dvoukřídlými vraty. Má rovnou střechu, plastová okna, nezateplenou fasádu a v čelní stěně malý balkon. Objekt je čtvercového půdorysu o dvou nadzemních podlažích. Na obytnou část navazuje dřevěný přístřešek a starší hospodářská část se sedlovou střechou, okna jsou původní dřevěná, krov dřevěný, střešní krytina z pálených střešních tašek a okapy a svody z pozinku. Za hospodářskou budovou se nachází menší dřevěná kůlna se šikmou střechou a betonovou podlahou. Ze zahrady vychází úzký travnatý pás k ulici Za Humny, který je zakončen ocelovými vraty. Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 35 dokončena v roce 1960. Stavbu je napojena na veřejný vodovod a k pozemku je navedena plynovodní přípojka. Kanalizace je řešena pomocí žumpy.

Obytná část je udržovaná, obydlená ve standardním technickém stavu, hospodářská část v horším až špatném stavebně technickém stavu.

Ze strany Zadavatele nebyla předložena projektová dokumentace, či jiné informace o užitných plochách, a proto byla užitná plocha odhadnuta na základě náhledu do katastru nemovitostí a map. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku je užitná plocha předmětných nemovitých věcí uvažována ve výši 160,00 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků

Tabulka č. 35: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku/způsob ochrany	Výměra [m²]
159/1	zahrada	zemědělský půdní fond	178,00
159/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	159,00
160/1	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 35	1 049,00
161	zahrada	zemědělský půdní fond	322,00
Výměra pozemků celkem			**1 708,00**

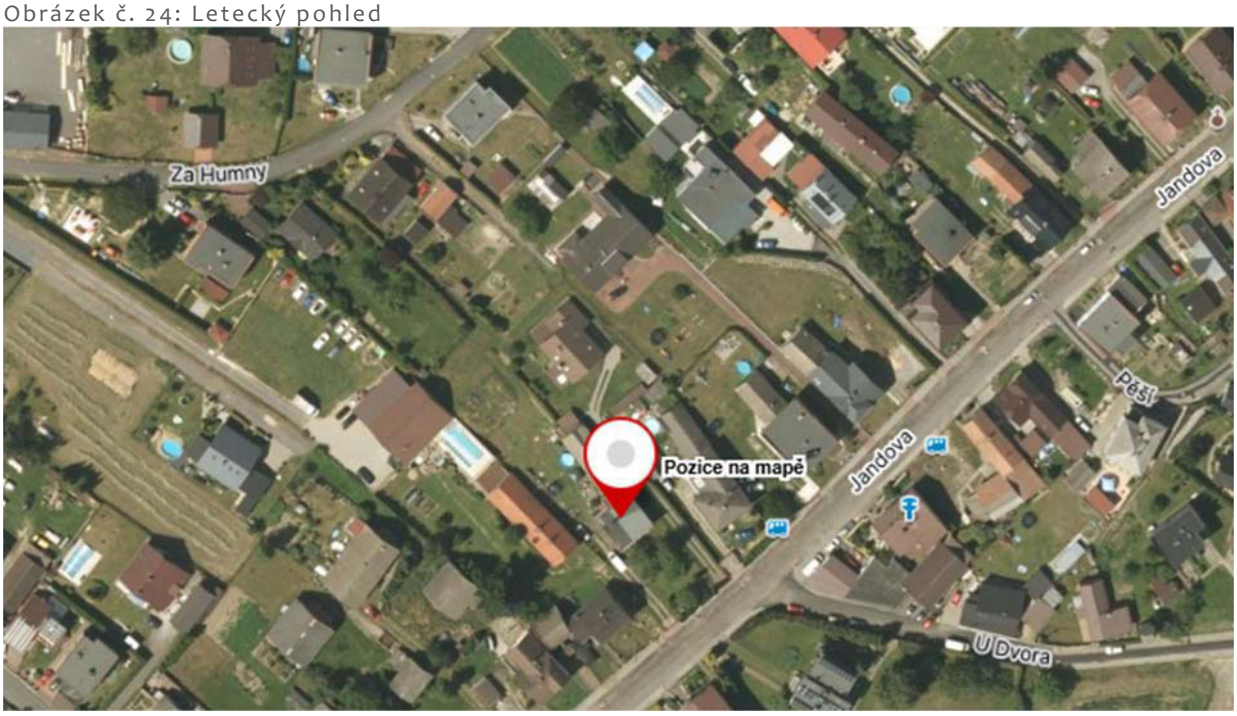
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 23: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 24: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 25: Územní plán



Zdroj: https://www.hlucin.cz/filemanager/files/3746604.pdf

Dle územního plánu Hlučína se předmětná nemovitá věc nachází v ploše SV – plochy smíšené obytné – vesnické. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v širší lokalitě obce Hlučín. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 36: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	160,00	1 708,00	Hlučín	dobrá	garáž, vedl. stavby	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	180,00	1 085,00	Hlučín	dobrá	garáž, vedl. stavby	V-847/2023-806
2.	170,00	1 946,00	Darkovice	dobrá	vedl. stavby	V-7752/2022-806
3.	140,00	2 587,00	Kozmice	dobrá	vedl. stavby	V-3005/2023-806

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,

K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u vzorků č. 1 a č. 3 byl použit koeficient vlastních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc disponuje příslušenství v podobě vedlejších staveb a garáže, vzorky č. 2 a č. 3 disponují příslušenstvím v jiném rozsahu, což bude zohledněno pomocí koeficientu vybavení/ příslušenství. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 37: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	207,60	209,90	101,11	4 800 000,00	4 853 000,00
2.	204,10	209,90	102,84	2 850 000,00	2 931 000,00
3.	207,60	209,90	101,11	3 600 000,00	3 640 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 38: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	4 853 000,00	180,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	29 657,22
2.	2 931 000,00	170,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	18 103,24
3.	3 640 000,00	140,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	24 570,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 39: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	18 103,24
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	29 657,22

Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**21 300,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 40: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	160,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	21 300,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	3 408 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**3 408 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 188 K. Ú. TĚŠETICE U OLOMOUCE

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 188 k. ú. Těšetice u Olomouce představuje rodinný dům č. p. 41 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 11/1 a pozemek zahrady parc. č. 50/1.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 31. 10. 2024 za přítomnosti nájemníka nemovitosti paní Anety Dunkové. Přístup do nemovité věci byl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zaspané na LV č. 188 k. ú. Těšetice u Olomouce

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 188 k. ú. Těšetice u Olomouce ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 41: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Olomoucký
Okres	Olomouc
Obec	Těšetice
Katastrální území	766704 Těšetice u Olomouce
List vlastnictví	188
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Rodinný dům č. p. 41 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 11/1 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 50/1
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitost	Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy – přípojkové skříně na budově č.p. 41
Poznámky	Zahájení exekuce
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

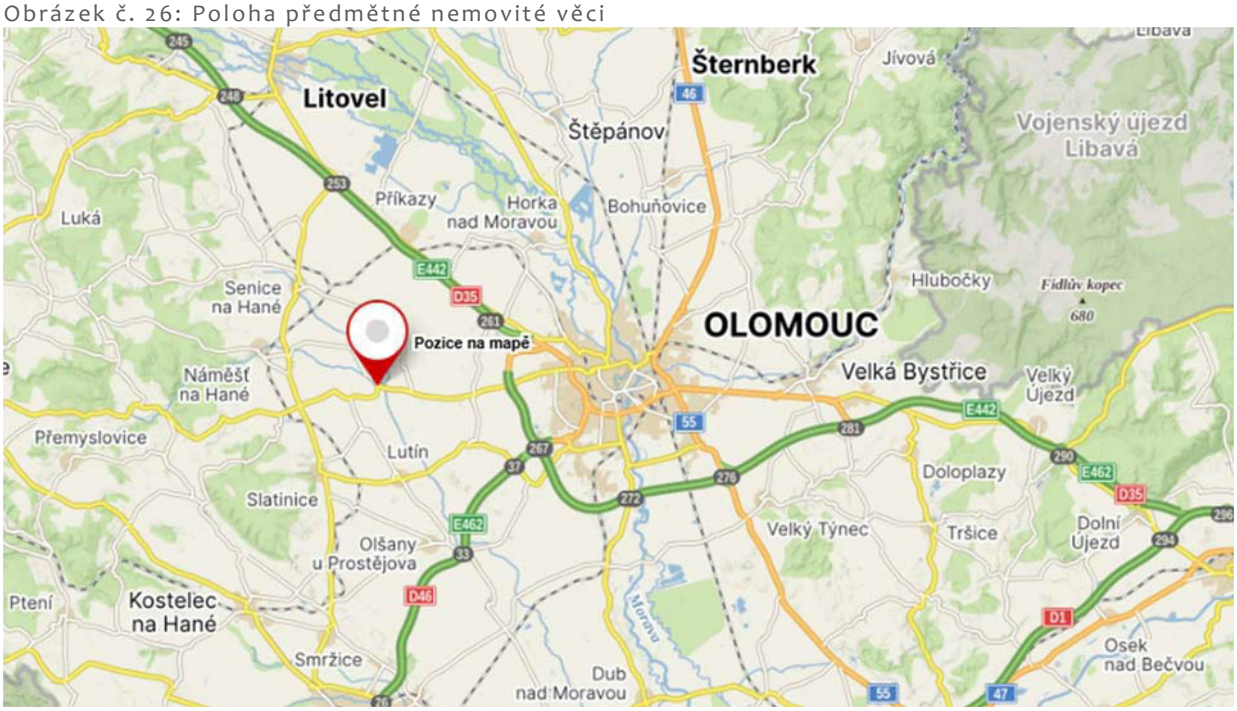
Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 188 k. ú. Těšetice u Olomouce, která představuje rodinný dům č. p. 41 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 11/1 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 50/1.

Obec Těšetice se nachází v okrese Olomouc, 9 km západně od krajského města Olomouce. Žije zde 1 346 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024) a rozloha činí 12,48 km^2. Těšetice jsou jednou z nejstarších vesnic na Moravě. Velkou roli v životě občanů sehrála stavba pivovaru, který v Těšeticích fungoval až do roku 1970. Území města se dělí na 3 části a zároveň i na 3 katastrální území, a to Těšetice, Rataje a Vojnice.

Obcí prochází silnice 2. třídy II/448, která vede z Konice do Olomouce. V obci Těšetice se nachází autobusová dopravní linka 371, která vede Olomouc – Těšetice – Lutín a je zajišťována dopravní společností IDSOK. Železniční doprava v obci není zastoupena.

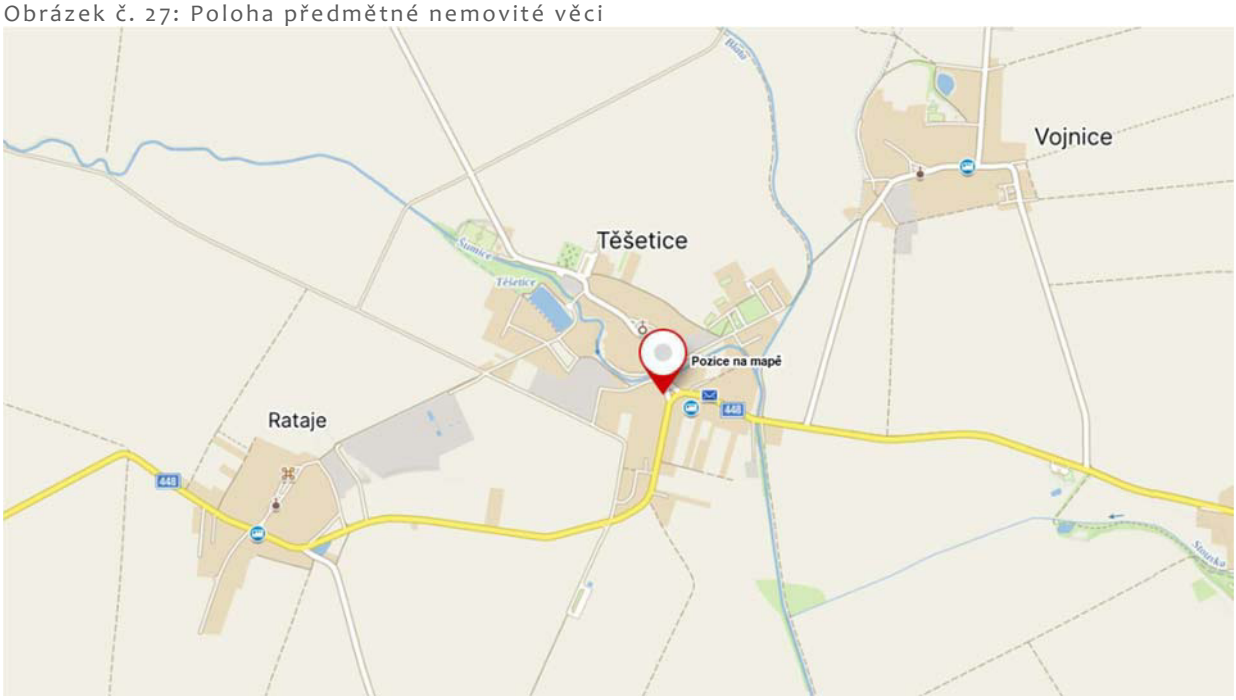
Obrázek č. 26: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centru obce Těšetice. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází zástavba rodinných domů. Oceňovaná nemovitá věc je vzdálena cca 100 metrů od potoka Šumice a obecního úřadu, nedaleko je i pošta a zastávka autobusových linek. Nejbližší autobusová zastávka je situována u oceňované nemovité věci (Těšetice, pošta) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 3 km od oceňované nemovité věci (Slatinice).

Obrázek č. 27: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 188 k. ú. Těšetice u Olomouce, která představuje rodinný dům č. p. 41 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 11/1 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 50/1.

Stavba rodinného domu č. p. 41 se nachází v centrální části obce Těšetice, při hlavní silnici. Rodinný Dům je přístupný po místní asfaltové komunikaci. Za domem se nachází zahrada, která je přístupná z domu, a také vraty v zadní části objektu. Pozemek je oplocený zčásti drátěným pletivem na ocelových sloupcích, zčásti zdí ze smíšeného zdiva a zčásti plotem z betonových bloků a betonových sloupků. Na pozemku se nachází dřevěná pergola se zámkovou dlažbou, střešní krytinou z ocelového plechu. Předmětný objekt je zděný o dvou nadzemních podlažích a podkroví (půda). Objekt je nepodsklepený (původní malý sklep je dle sdělení uživatele zasypán). Střecha je sedlová s dřevěným nezatepleným krovem a střešní krytinou z eternitové vlnové desky, okapy a svody z pozinku. Objekt není izolován proti půdní vlhkosti. Okna jsou zčásti nová plastová, zčásti původní dřevěné. Interiérové dveře jsou dřevěné plné v obložkových zárubních nebo v ocelových zárubních. Na rodinný dům navazuje ve dvoře přístavek (veranda). Stavba je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci, plyn není zaveden do domu. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva, ohřev vody pomocí elektrického bojleru.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 41 dokončena v roce 1919. Celkově se stavba rodinného domu č. p. 41 nachází zčásti ve velmi dobrém stavu (interiéry pokojů, kuchyně, koupelna) a zčásti ve špatném stavebně technickém stavu (obvodové zdivo, terasa, část oken, izolace proti vlhkosti). Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude celkově stavba uvažována v podstandardním technickém stavu.

Na provedeném místní šetření bylo provedeno zaměření objektu, na jehož základě byla stanovena užitná plocha oceňované nemovité věci, která činí 150,00 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků

Tabulka č. 42: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku/způsob ochrany	Výměra [m²]
56	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 41	488,00
60	zahrada	zemědělský půdní fond	293,00
Výměra pozemků celkem			**781,00**

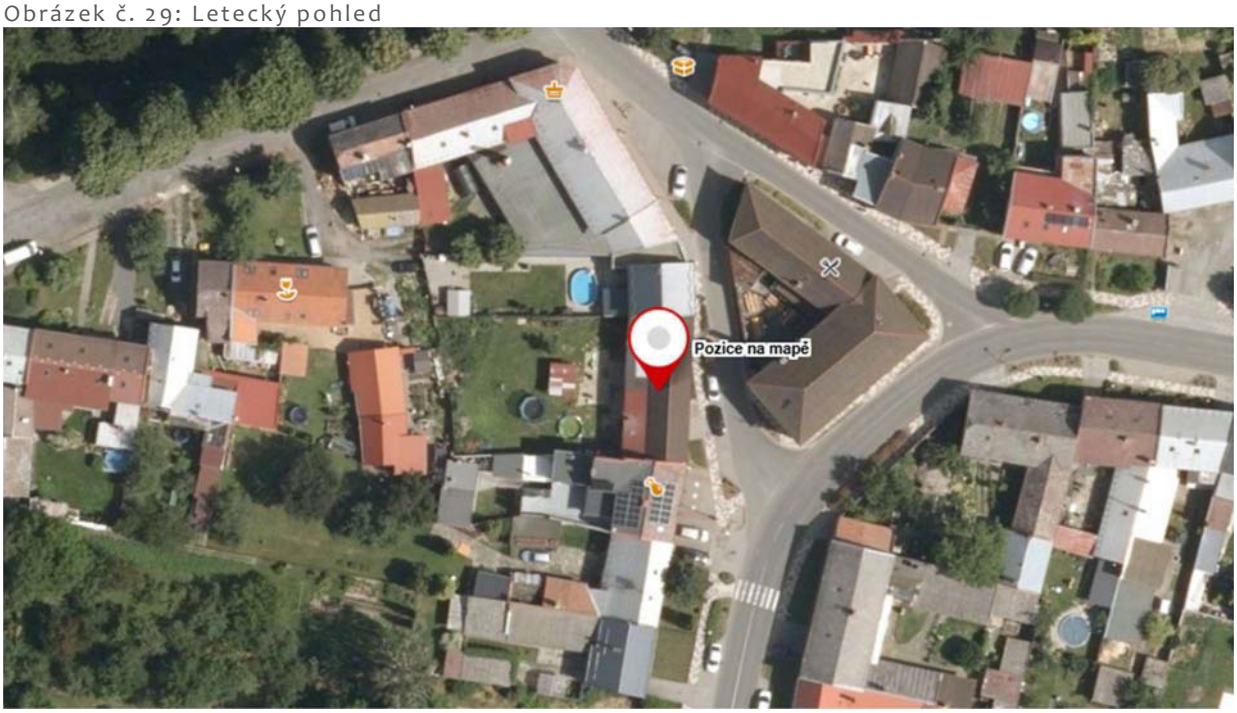
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 28: Náhled do katastru nemovitostí



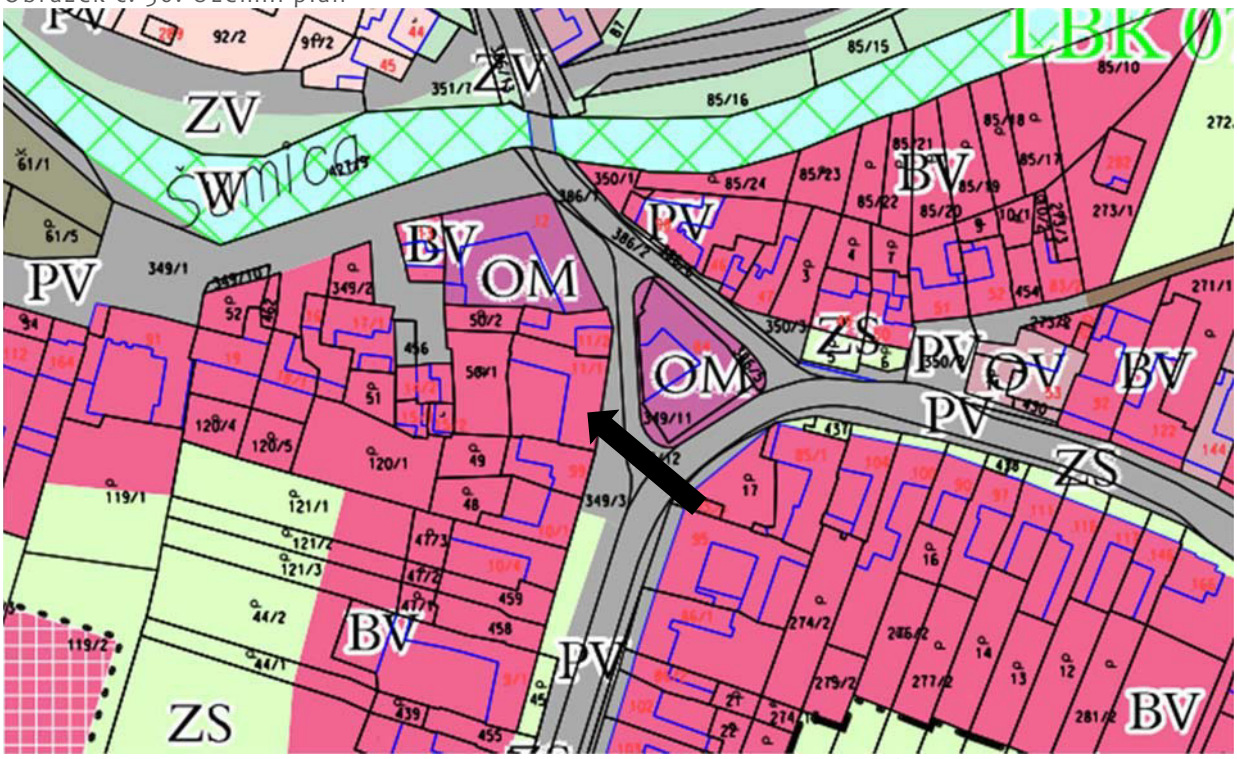
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 29: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 30: Územní plán



Zdroj https://www.obec-tesetice.cz/file.php?nid=7141&oid=7820433

Dle územního plánu Těšetic se předmětná nemovitá věc nachází v ploše BV – plochy v rodinných domech – venkovské. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v širší lokalitě obce Těšetice. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 43: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	150,00	781,00	Těšetice	dobrá	-	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	150,00	1 529,00	Těšetice	dobrá	-	V-2569/2020-805
2.	120,00	890,00	Náměstí na Hané	dobrá	-	V-1668/2021-805
3.	240,00	1 652,00	Náměstí na Hané	dobrá	-	V-18163/2022-805

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry vzorků č. 2 a č. 3 budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u vzorků č. 1 a č. 3 byl použit koeficient vlastních pozemků.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v podstandardním technickém stavu. Jak již bylo uvedeno výše technický stav nemovitých věcí z kupních smluv nelze obsáhnout a pro potřeby tohoto znaleckého posudku je uvažován ve standardním stavu. Skutečnost, že oceňovaná nemovitá věc se nachází v podstandardním technickém stavu bude zohledněna pomocí koeficientu technického stavu a typu konstrukce, který byl stanoven pomocí Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 44: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	144,20	209,90	145,56	1 800 000,00	2 620 000,00
2.	159,20	209,90	131,85	2 300 000,00	3 032 000,00
3.	207,80	209,90	101,01	3 640 000,00	3 677 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 45: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	2 620 000,00	150,00	1,00	0,90	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	13 362,00
2.	3 032 000,00	120,00	0,95	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	20 402,83
3.	3 677 000,00	240,00	1,10	0,90	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	12 892,48

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 46: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	12 892,48
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	20 402,83
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**15 600,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 47: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	150,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	15 600,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	2 340 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**2 340 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 210 K. Ú. HRÁDEK U ZNOJMA

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 210 k. ú. Hrádek u Znojma představuje rodinný dům č. p. 160 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 452/1 a pozemky zahrady parc. č. 5701/185, 5701/186.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 3. 11. 2024 bez přítomnosti Zástupce Zadavatele. Přístup do nemovité věci nebyl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 210 k. ú. Hrádek u Znojma

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 210 k. ú. Hrádek u Znojma ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 48: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Jihomoravský
Okres	Znojmo
Obec	Hrádek
Katastrální území	647349 Hrádek u Znojma
List vlastnictví	210
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Rodinný dům č. p. 160 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 452/1 včetně tohoto pozemku a pozemky zahrady parc. č. 5701/185, 5701/186
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelového vedení NN a pojistkové skříně dle ZPMZ č. 914
Poznámky	Zahájení exekuce
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 210 k. ú. Hrádek u Znojma, která představuje rodinný dům č. p. 160 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 452/1 včetně tohoto pozemku a pozemky zahrady parc. č. 5701/185, 5701/186.

Obec Hrádek se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji, zhruba 19 km jihovýchodně od Znojma. Žije zde 922 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024) a rozloha činí 21,69 km^2. Ve změněných podmínkách se obec Hrádek začala rozvíjet v duchu nových možností. V roce 1990 bylo vybudováno nákupní středisko, v roce 1996 plynovod. V současné době je vybudována v polovině obce splašková kanalizace a ČOV.

Obec Hrádek se v současné době snaží vytvořit příležitost bydlení pro občany, z tohoto důvodu vystavila obec v loňském roce výstavbu 12-ti bytových jednotek pro příjmově vymezené osoby. Byty byly ihned po kolaudaci obsazeny nájemníky.

V obci se kříží dvě silnice 2. třídy a těmi jsou II/ 397, která vede z Hostěradic ke hraničnímu přechodu Jaroslavice / Zwingendorf a II/408, která vede kraji Jihočeským, Vysočinou a Jihomoravským.

Autobusová doprava v obci zahrnuje linku Znojmo – Tasovice – Hodonice – Hrádek – Velký Karlov – Božice. Přepravu zajišťuje ČSAD Hodonín a.s., BDS-BUS s.r.o., PSOTA, s.r.o. Na území obce Rudlice se nachází 4 autobusové zastávky. Železniční doprava v obci není zastoupena.

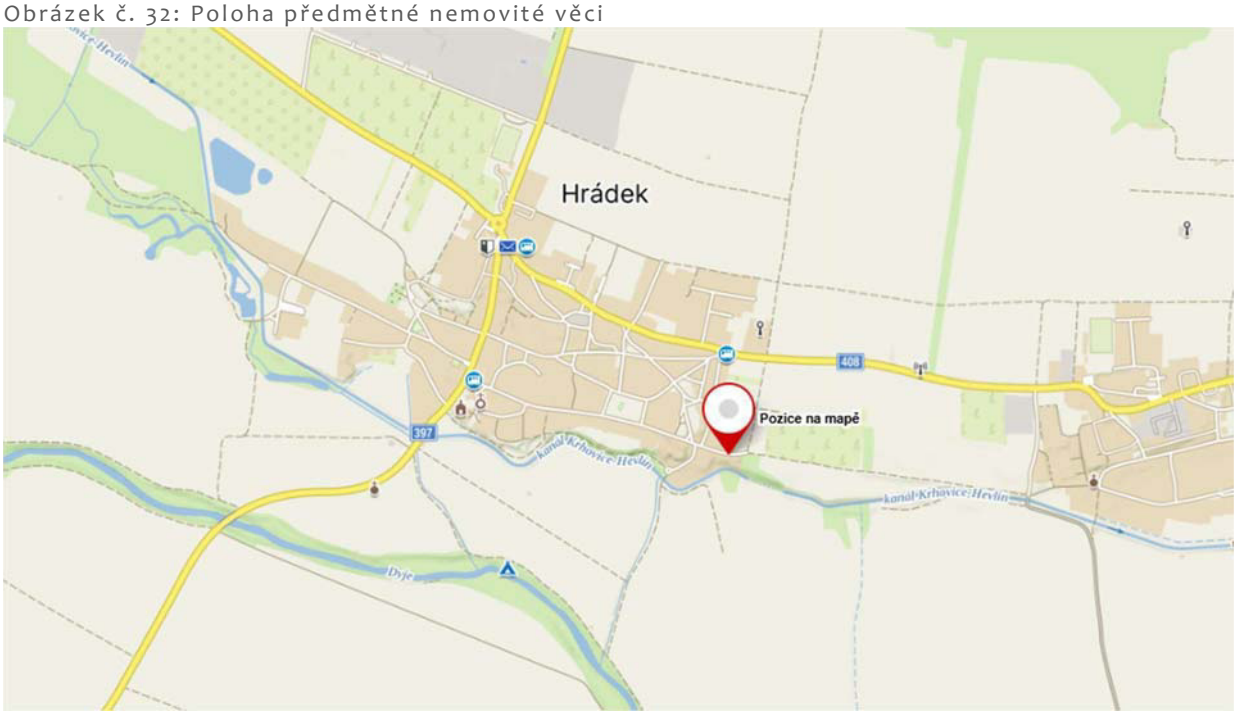
Obrázek č. 31: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní části obce Hrádek. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází zástavba rodinných domů a kanál Krhovice – Hevlín. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 400 m od oceňované nemovité věci (Hrádek, u mlýna) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 6,7 km od oceňované nemovité věci (Božice u Znojma).

Obrázek č. 32: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 210 k. ú. Hrádek u Znojma, která představuje rodinný dům č. p. 160 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 452/1 včetně tohoto pozemku a pozemky zahrady parc. č. 5701/185, 5701/186.

Stavba rodinného domu č. p. 160 na jihovýchodním okraji obce Hrádek. Objekt je přístupný po místní asfaltové komunikaci, která cca 50 metrů od domu končí. Za domem je neudržovaná zahrada, která je provizorně oplocená (ze svařovaných KARI sítí na ocelových sloupcích) a ze zadní strany ukončená vodním tokem (kanál Krhovice-Hevlín). Pozemek se stavbou není oplocen. Na pozemku jsou zpevněné plochy, betonová terasa s dlažbou a zbývající část pozemku je zatravněna, neudržována. Vlastní objekt je zděný, zčásti zateplený (polystyren a lepidlo, bez dokončení fasádním nátěrem). Střecha je nepravidelného tvaru, krov je dřevěný a střešní krytina plechová, okapy a svody chybí. Objekt je v probíhající nedokončené rekonstrukci (nachází se zde nová střecha, plastová okna a vstupní dveře, částečně omítky a zateplení). Objekt pravděpodobně s jedním nadzemním podlažím a podkrovím (půda). Interiéry nejsou dokončené.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 160 dokončena v roce 1919. Stavba je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod. Celkově se z exteriéru stavba rodinného domu č. p. 160 nachází v podstandardním technickém stavu. Není dokončená rekonstrukce, neudržováno a na pozemku se nachází velké množství odpadků. Zahrada také neudržovaná.

Ze strany Zadavatele nebyla předložena projektová dokumentace, či jiné informace o užitných plochách, a proto byla užitná plocha hlavní stavby odhadnuta na základě náhledu do katastru nemovitostí a map. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku je užitná plocha předmětných nemovitých věcí uvažována ve výši 100,00 m^2.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků.

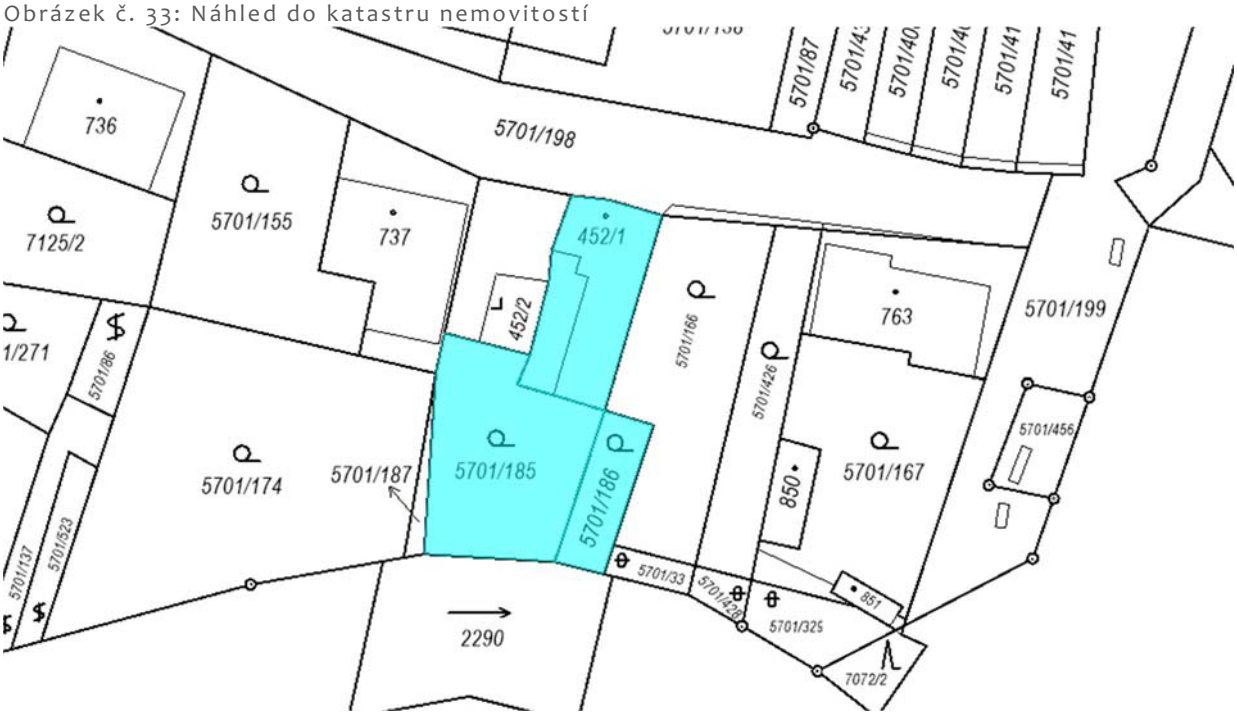
Tabulka č. 49: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku/způsob ochrany	Výměra [m^2]
St. 452/1	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 160	177,00
5701/185	zahrada	zemědělský půdní fond	281,00

5701/186	zahrada	zemědělský půdní fond	77,00
Výměra pozemků celkem			**535,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 33: Náhled do katastru nemovitostí



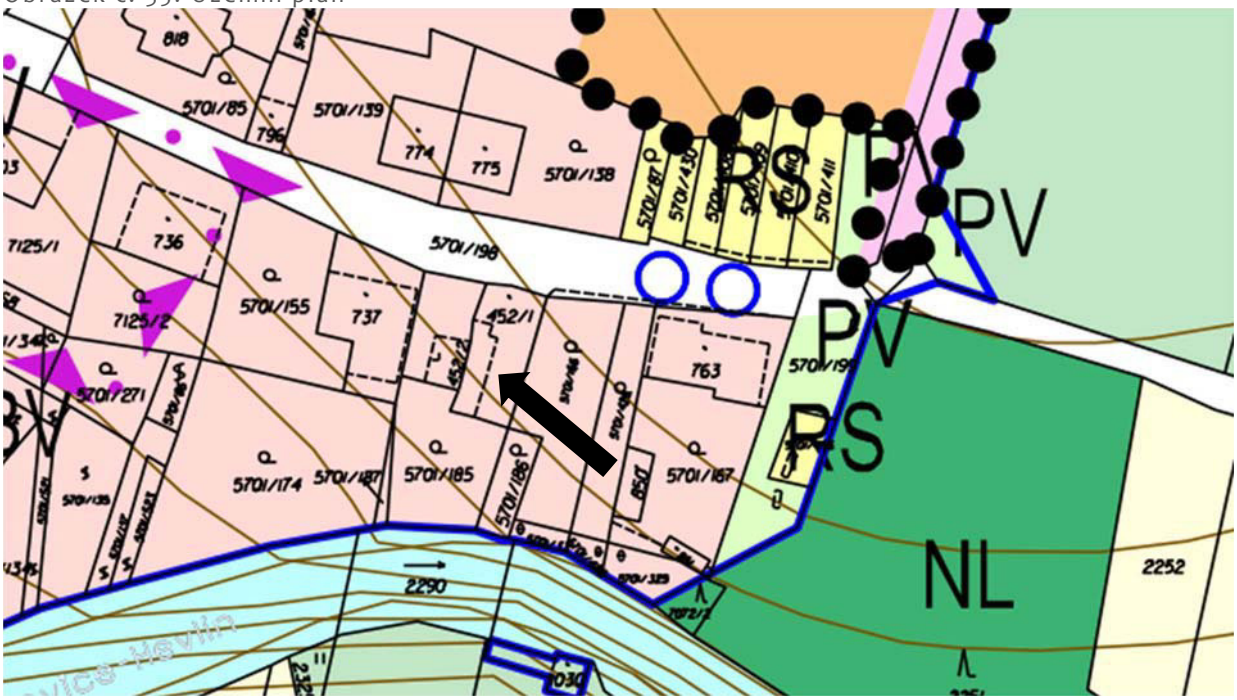
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 34: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 35: Územní plán



Zdroj: https://mapy.muznojmo.cz/mapserv/znojmo/vyhlasky/2_hradek_uz_zm2_hv.pdf

Dle územního plánu Hrádku se předmětná nemovitá věc nachází v ploše BV – plochy bydlení – venkovského charakteru. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v širší lokalitě obce Hrádek. Oceňovaná nemovitá věc se z exteriéru nachází v podstandardním technickém stavu, pro porovnání byly nalezeny realizované transakce, které se nachází v obdobném technickém stavu.

Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 50: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	100,00	535,00	Hrádek	dobrá	-	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	140,00	940,00	Hrádek	dobrá	-	V-2851/2023-713
2.	120,00	1 200,00	Dyjákovice	dobrá	-	V-10412/2023-713
3.	120,00	752,00	Hevlín	dobrá	-	V-3687/2022-713

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry vzorku č. 1 budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u vzorků č. 1 a č. 2 byl použit koeficient vlastních pozemků.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 51: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	207,60	209,90	101,11	2 173 000,00	2 197 000,00
2.	207,60	209,90	101,11	1 800 000,00	1 820 000,00
3.	198,90	209,90	105,53	1 920 000,00	2 026 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 52: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	2 197 000,00	140,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	15 653,63
2.	1 820 000,00	120,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	13 650,00
3.	2 026 000,00	120,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16 883,33

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 53: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	13 650,00
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	16 883,33
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**15 400,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 54: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	100,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	15 400,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	1 540 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**1 540 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 320 K. Ú. TIS U HABRŮ

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 320 k. ú. Tis u habrů představuje zemědělskou usedlost č. p. 46 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 41 a pozemek ostatní plochy parc. č. 89/2.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 24. 10. 2024 bez přítomnosti zástupce Zadavatele. Přístup do nemovité věci nebyl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 320 k. ú. Tis u habrů

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získaných z LV č. 320 k. ú. Tis u habrů ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 55: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Vysočina
Okres	Havlíčkův Brod
Obec	Tis
Katastrální území	767051 Tis u Habrů
List vlastnictví	320
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Zemědělská usedlost č. p. 46 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 41 včetně tohoto pozemku a pozemek ostatní plochy parc. č. 89/2
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu

Poznámky	Zahájení exekuce
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

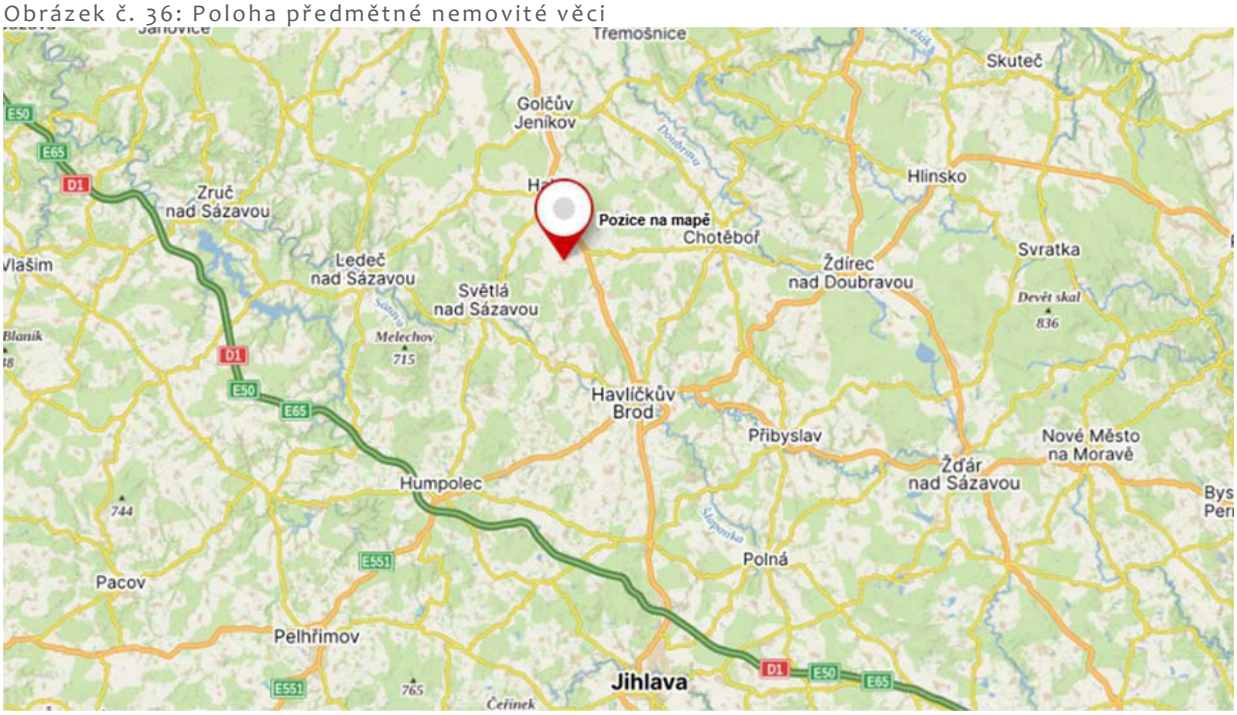
Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc na LV č. 320 k. ú. Tis u habrů, která představuje zemědělskou usedlost č. p. 46 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 41 včetně tohoto pozemku a pozemek ostatní plochy parc. č. 89/2.

Tis je obec v okrese Havlíčkův Brod v Kraji Vysočina vzdálena 16 km na severovýchod od okresního města Havlíčkův Brod. Žije zde 385 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024) a rozloha činí 14,10 km^2. Místní část obce Tis, osada Kněž, leží na sever od Tisu a je od něj vzdálena 1 km.

Obcí prochází pouze silnice 3. třídy, avšak v blízkosti obce prochází silnice 1. třídy I/38 vede z Libereckého kraje přes Středočeský a Vysočinu do Jihomoravského na státní hranici s Rakouskem. Autobusová doprava v obci zahrnuje linku Habry – Chotěboř. Přepravu zajišťuje dopravce ARRIVA autobusy a.s. Železniční doprava v obci není zastoupena.

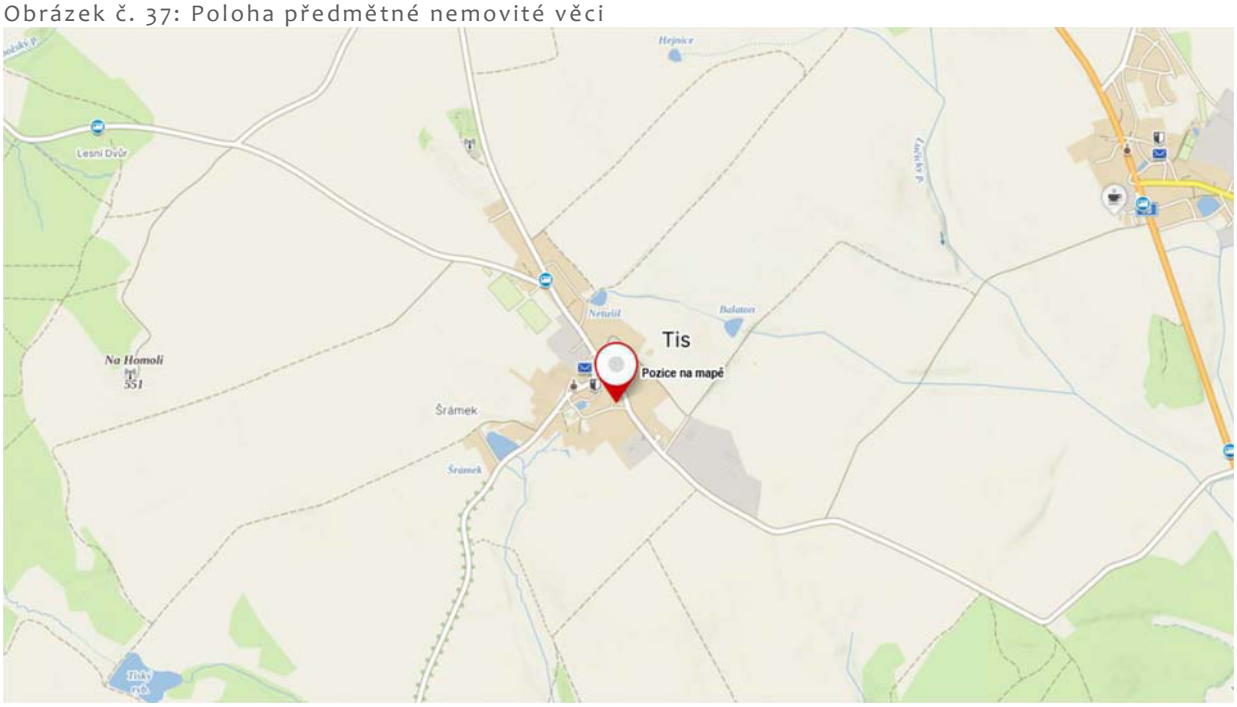
Obrázek č. 36: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centru obce Tis. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází zástavba rodinných domů. Nejbližší autobusová zastávka je situována u oceňované nemovité věci (Tis, I) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 8,3 km od oceňované nemovité věci (Světlá nad Sázavou – Josefodol).

Obrázek č. 37: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 320 k. ú. Tis u habrů představující zemědělskou usedlost č. p. 46 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 41 včetně tohoto pozemku a pozemek ostatní plochy parc. č. 89/2.

Stavba zemědělské usedlosti č. p. 46 se nachází v centru obce Tis u hlavní silnice procházející obcí. Stavba s pozemkem tvoří malý uzavřený celek. Pozemek je ze dvou stran uzavřen stavbou rodinného domu a navazující stodoly. Čelní stranu tvoří malá předzahrádka, která je oplocená ocelovými plotovými dílci s drátěnou výplní a ocelovými sloupky s ocelovými dvoukřídlými vjezdovými vraty a vstupní brankou, zbývající část je oplocena stěnou z vlnitého plechu a prkenným plotem. Objekt je přízemní vesnický rodinný dům se sedlovou střechou sestávající se z obytné a hospodářské části. Je zděný na kamenné podezdívce, s malou vstupní verandou. Krovy má dřevěný, střešní krytinu z pálených střešních tašek a okapy a svody z pozinku. Okna jsou částečně plastová a částečně původní dřevěná (pravděpodobně probíhající výměna oken), vstupní dveře jsou dřevěné plné. Ve druhé hospodářské části objektu se nachází vestavěná garáž s dvoukřídlými dřevěnými vraty. Navazující stodola je s valbovou střechou, střešní krytina z pálených tašek. Objekt je částečně zděný a částečně dřevěný.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba zemědělské usedlosti č. p. 46 dokončena v roce 1980. Jedná se o jednopodlažní stavbu s půdou. Stavba je napojena na veřejný vodovod i plynovod. Kanalizaci je řešena žumpou. Vytápění objektu je centrální domovní. V obytné části pravděpodobně probíhá rekonstrukce, hospodářská část je ve špatném stavebně technickém stavu. Celkově je stav předmětné nemovité věci uvažován ve standardním technickém stavu.

Ze strany Zadavatele nebyla předložena projektová dokumentace, či jiné informace o užitných plochách, a proto byla užitná plocha hlavní stavby odhadnuta na základě náhledu do katastru nemovitostí a map. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku je užitná plocha předmětných nemovitých věcí uvažována ve výši 100,00 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků

Tabulka č. 56: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku/způsob ochrany	Výměra [m²]

St. 41	zastavěná plocha a nádvoří	zemědělská usedlost č. p. 46	327,00
89/2	ostatní plocha	zeleň	29,00
Výměra pozemků celkem			**356,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 38: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 39: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 40: Územní plán



Zdroj: https://www.obectis.cz/assets/File.ashx?id_org=16705&id_dokumenty=5922

Dle územního plánu Tisu se předmětná nemovitá věc nachází v ploše BV – plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v širší lokalitě obce Tis. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 57: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	100,00	356,00	Tis	dobrá	vedl. stavby	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	100,00	412,00	Svinný	dobrá	vedl. stavby	V-1280/2024-601
2.	100,00	234,00	Malčín	dobrá	vedl. stavby	V-2676/2024-601
3.	100,00	710,00	Malčín	dobrá	vedl. stavby	V-1574/2024-601

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,

K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u vzorků č. 2 a č. 3 byl použit koeficient vlastních pozemků. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 58: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	209,90	209,90	100,00	1 740 000,00	1 740 000,00
2.	209,90	209,90	100,00	1 370 000,00	1 370 000,00
3.	209,90	209,90	100,00	1 470 000,00	1 470 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 59: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	1 740 000,00	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17 400,00
2.	1 370 000,00	100,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14 385,00
3.	1 470 000,00	100,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	13 965,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 60: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	13 965,00
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	17 400,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**15 300,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 61: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	100,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	15 300,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	1 530 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**1 530 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 360 K. Ú. ŠENOV U OSTRAVY

Oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 360 k. ú. Šenov u Ostravy představují rodinný dům č. p. 221 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 2703, pozemky zahrady parc. č. 2704, 2705, pozemky orné půdy parc. č. 2706, 2707, 2708/2, 2710 a pozemek trvalého travního porostu parc. č. 2709.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 30. 10. 2024 za přítomnosti nájemníka nemovitosti pana Martina Šrubaře. Přístup do nemovitých věcí byl umožněn pouze do hospodářské části nemovitosti. Ocenění nemovitých věcí bylo tudíž provedeno na základě částečného vnitřního a venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovitých věcí zapsaných na LV č. 360 k. ú. Šenov u Ostravy

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovitých věcí získaných z LV č. 360 k. ú. Šenov u Ostravy ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 62: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Moravskoslezský
Okres	Ostrava-město
Obec	Šenov
Katastrální území	762342 Šenov u Ostravy
List vlastnictví	360
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovité věci	Rodinný dům č. p. 221 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 2703 včetně tohoto pozemku, pozemky zahrady parc. č. 2704, 2705, pozemky orné půdy parc. č. 2706, 2707, 2708/2, 2710 a pozemek trvalého travního porostu parc. č. 2709.
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Věcné břemeno cesty

Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 360 k. ú. Šenov u Ostravy, které představují rodinný dům č. p. 221 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 2703 včetně tohoto pozemku, pozemky zahrady parc. č. 2704, 2705, pozemky orné půdy parc. č. 2706, 2707, 2708/2, 2710 a pozemek trvalého travního porostu parc. č. 2709.

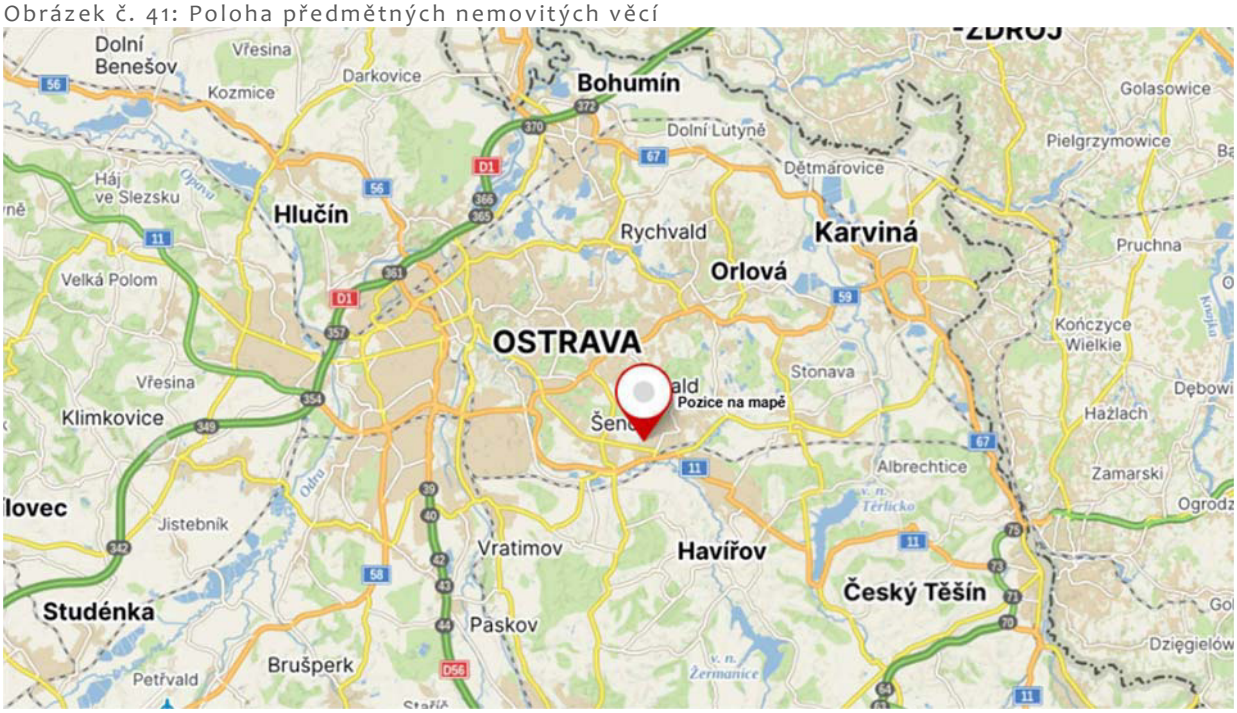
Šenov je město v okrese Ostrava-město v Moravskoslezském kraji. Žije zde 6 585 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024) a rozloha činí 16,63 km^2. Město se skládá ze čtyř sídelních jednotek: Škrbeň, Volenství, Šimška a Šenov. Ve městě jsou dvě základní školy, mateřské školy a základní umělecká škola Viléma Wünsche. V centru je také menší obchodní středisko, zdravotní středisko s rehabilitacemi, či lékárna. Bezpečnost města má na starost Hasičský sbor a Městská policie Šenov.

Městem prochází silnice I/11, která spojuje Hradec Králové a Mosty u Jablunkova, jedná se o nejdelší silnici I. třídy na území České republiky. Dále má význam např. silnice II/473 směrem na Petřvald, druhým směrem na Frýdek-Místek. Dále pak městem prochází ještě silnice II/478 do Vratimova, Ostravy (Hrabová, Dubina, Nová Bělá, Stará Bělá a Polanka) a Klimkovic, a II/479 z Havířova do centra Ostravy.

V rámci integrovaného systému ODIS se Šenov nachází v zóně 17, která je součástí zóny 2 - Ostrava XXL. Šenovem prochází železniční trať 321 Český Těšín – Ostrava-Svinov. V části Volenství se nachází jedna železniční zastávka, kterou obsluhuje vlaková linka S9 a vybrané spoje linky R61 dopravce České dráhy.

Šenov je obsluhován autobusovými linkami jak MHD Ostrava (Dopravní podnik Ostrava) (28, 29, 71), tak linkami MHD Havířov (Transdev Slezsko) (402, 411, 418). Tyto doplňují příměstské autobusové linky dopravce Transdev Slezsko. Všechny vlakové a autobusové linky jsou v systému ODIS a je zajištěno pravidelné spojení Šenova s Ostravou, Havířovem, Frýdkem-Místkem, ze vzdálenějších měst též s Českým Těšínem a Opavou.

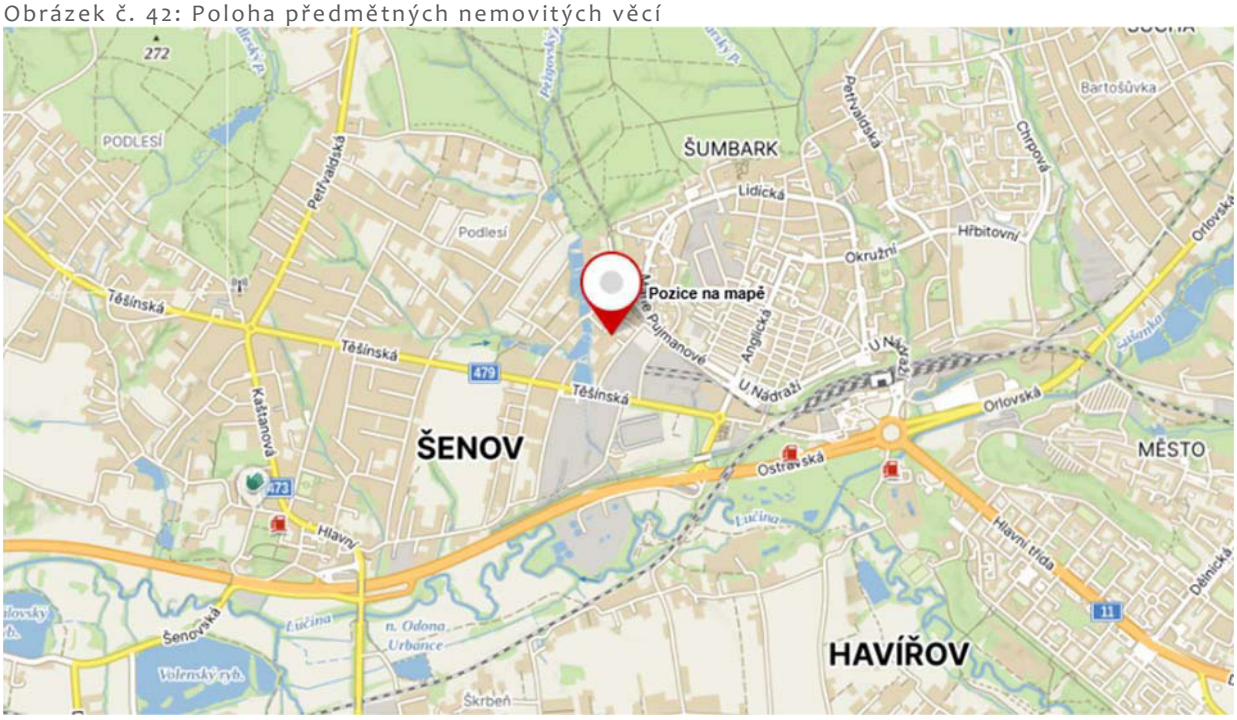
Obrázek č. 41: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Oceňované nemovité věci se nachází ve východní části obce Šenov. V blízkosti oceňovaných nemovitých věcí se nachází zástavba rodinných domů, na východ se nalézá areál garáží a opraven dopravního podniku a na západě kaskáda rybníků. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 300 m od oceňovaných nemovitých věcí (Havířov, Šumbark, M. Pujmanové) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 2,4 km od oceňovaných nemovitých věcí (Havířov).

Obrázek č. 42: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 360 k. ú. Šenov u Ostravy, které představují rodinný dům č. p. 221 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 2703 včetně tohoto pozemku, pozemky zahrady parc. č. 2704, 2705, pozemky orné půdy parc. č. 2706, 2707, 2708/2, 2710 a pozemek trvalého travního porostu parc. č. 2709.

Stavba rodinného domu č. p. 221 se nachází na okraji města Šenov. Předmětné nemovitosti jsou tvořeny rodinným domem, hospodářskými stavbami (tvar písmene L) a zděnou kůlnou. Budovy tvoří blok okolo dvora se vstupní brankou a dvoukřídlými vjezdovými vraty. Další pozemky tvoří přístupovou cestu k domu z ulice U Garáží, travnatý pás podél komunikace U Garáží a pozemky využívané jako pastvina pro koně mezi rodinným domem a Pežgovským potokem, která je ohraničena ohradníkem. Rodinný dům je zděný o jednom nadzemním podlaží a podkroví, je podsklepen cca z ½, střecha je polovalbová s dřevěným krovem a střešní krytinou z eternitových desek, okapy a svody z pozinku. Okna jsou částečně nová a částečně původní dřevěná, vstupní dveře jsou dřevěné. K domu je přistavěna vstupní veranda s pultovou střechou a dřevěným přístřeškem. Objekt je nezateplený a neizolovaný proti zemní vlhkosti. Stavba je napojena na veřejný vodovod a plynovod. Odpad je veden do jímky (cca 3 m^3). Vytápění je ústřední s plynovým kotlem, ohřev vody pomocí elektrického bojleru. Hospodářské budovy jsou zděné, s jedním nadzemním podlažím a půdou. Střecha je sedlová s dřevěným krovem a střešní krytina je z pálených tašek, okapy a svody z pozinku. Okna jsou původní dřevěná, dveře dřevěné prosklené a vrata ocelová dvoukřídlá. V objektu se nachází garáž, stodola a chlév. V zadní části se nachází kůlna.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 221 dokončena v roce 1919. Celkově se stavba rodinného domu č. p. 221 nachází z vnějšího pohledu v podstandardním stavebně technickém stavu. Kůlna ve velmi špatném stavu.

Ze strany Zadavatele nebyla předložena projektová dokumentace, či jiné informace o užitných plochách, a proto byla užitná plocha hlavní stavby odhadnuta na základě náhledu do katastru nemovitostí a map. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku je užitná plocha předmětných nemovitých věcí uvažována ve výši 140,00 m^2.

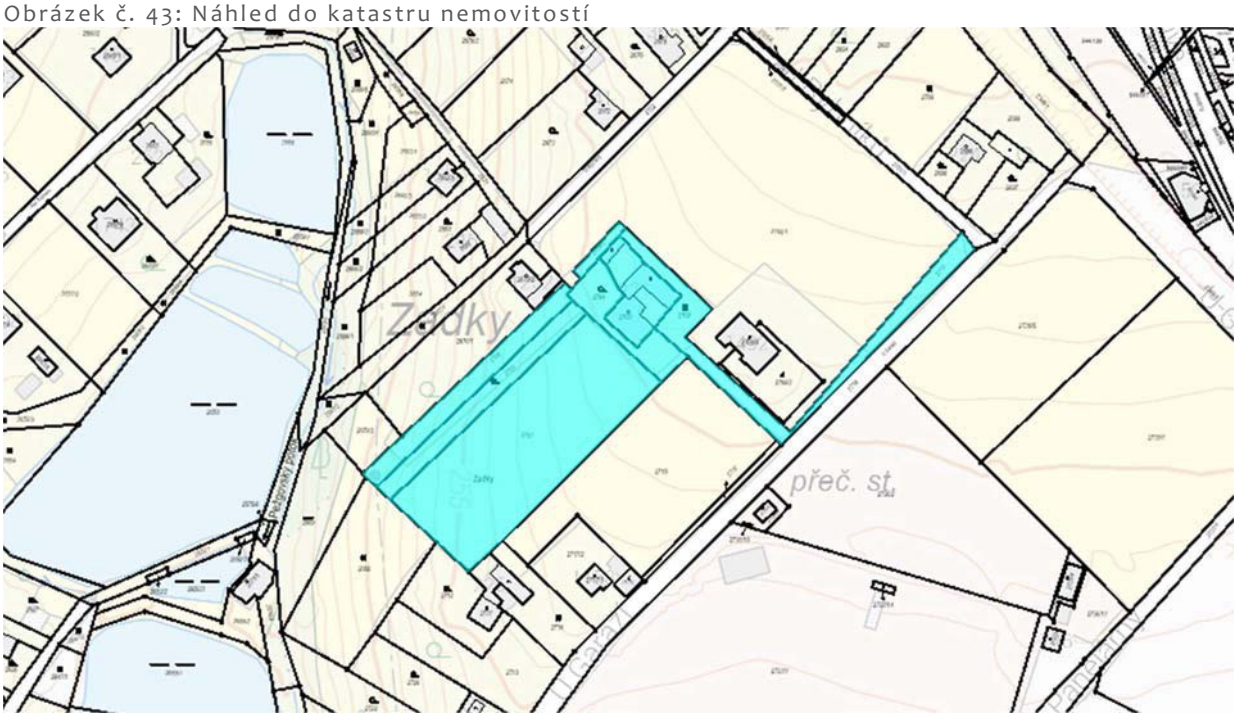
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků.

Tabulka č. 63: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku / způsob ochrany	Výměra [m^2]
2703	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 221 / chráněná ložisková území	538,00
2704	zahrada	chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond	460,00
2705	zahrada	chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond	625,00
2706	orná půda	chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond	611,00
2707	orná půda	chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond	3 429,00
2708/2	orná půda	chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond	76,00
2709	trvalý travní porost	chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond	560,00
2710	orná půda	chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond	384,00
Výměra pozemků celkem			**6 683,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 43: Náhled do katastru nemovitostí



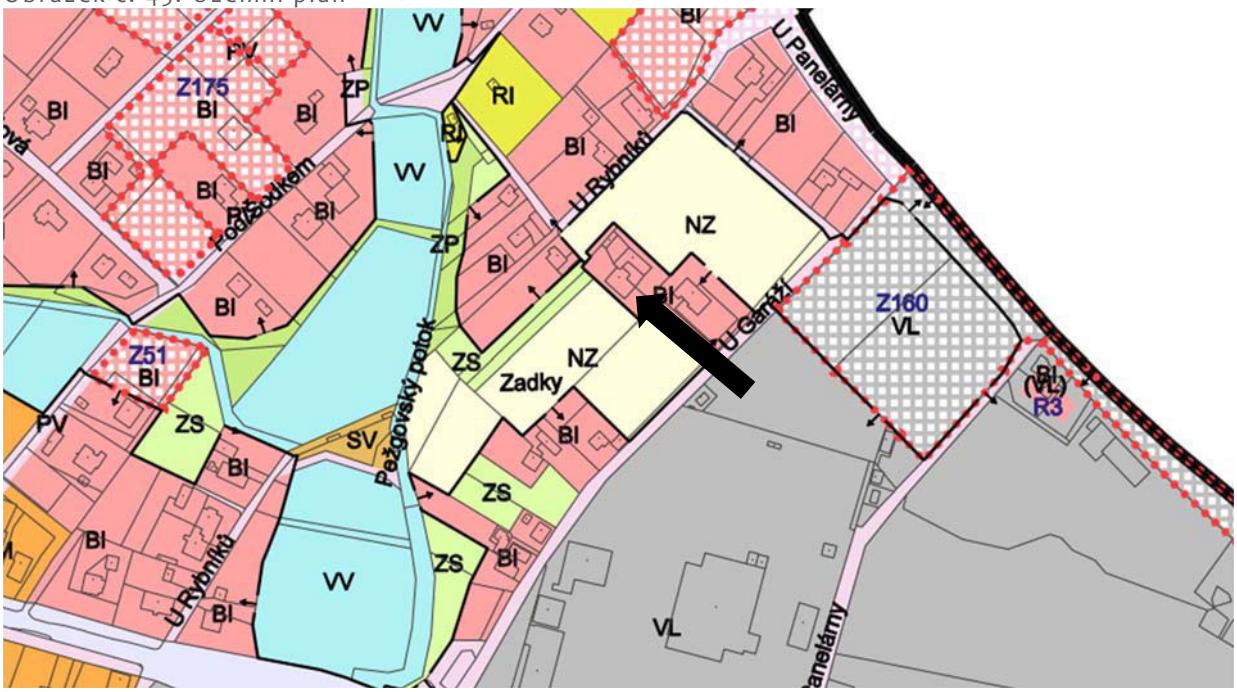
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 44: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 45: Územní plán



Zdroj: https://mesto-senov.cz/wp-content/uploads/2024/10/IB2_HLV_UZ2.pdf

Dle územního plánu Šenova se předmětné nemovité věci nachází v ploše BI – plochy bydlení hromadného s převahou rodinných domů, ZS – plochy zeleně soukromé, NZ – plochy zemědělské. Využití předmětných nemovitých věcí je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovitých věcí

S ohledem na skutečnost, že k rodinnému domu náleží velké množství pozemků. Budou pro potřeby tohoto znaleckého posudku nemovité věci zapsané na LV č. 360 k. ú. Šenov u Ostravy rozděleny do dvou funkčních celků dle jejich skutečného využití a evidence dle územního plánu. Funkční celek č. 1 budou představovat pozemky využívané spolu s rodinným domem č. p. 221 o celkové výměře 1 634,00 m². Funkční celek č. 2 budou tvořit pozemky dle územního plánu evidované v ploše soukromé zeleně či v ploše zemědělské, kdy se současně jedná o pozemky využívané k zemědělským účelům. Zemědělské pozemky disponují výměrou 5 049,00 m².

Ocenění rodinného domu s pozemky

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v širší lokalitě obce Šenov. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 64: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	140,00	1 634,00	Šenov	dobrá	vedl. stavby	-

Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	130,00	2 662,00	Šenov	dobrá	-	V-5973/2020-807
2.	190,00	2 800,00	Šenov	dobrá	-	V-9470/2020-807
3.	140,00	1 736,00	Šenov	dobrá	vedl. stavby	V-7622/2024-807
4.	140,00	1 955,00	Šenov	dobrá	vedl. stavby	V-11189/2023-807

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišná výměra vzorku č. 1 bude v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u vzorků č. 1 a č. 2 byl použit koeficient vlastních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc disponuje vedlejšími stavbami, oproti tomu vzorky č. 1 a č. 2 vedlejšími stavbami nedisponují. Tato skutečnost bude zohledněna pomocí koeficientu vybavení/ příslušenství.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v podstandardním technickém stavu. Jak již bylo uvedeno výše technický stav nemovitých věcí z kupních smluv nelze obsáhnout a pro potřeby tohoto znaleckého posudku je uvažován ve standardním stavu. Skutečnost, že oceňovaná nemovitá věc se nachází v podstandardním technickém stavu bude zohledněna pomocí koeficientu technického stavu a typu konstrukce, který byl stanoven pomocí Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 65: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	146,90	209,90	142,89	3 000 000,00	4 287 000,00
2.	146,90	209,90	142,89	4 040 000,00	5 773 000,00
3.	209,90	209,90	100,00	3 800 000,00	3 800 000,00
4.	207,00	209,90	101,40	3 600 000,00	3 650 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 66: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	4 287 000,00	130,00	1,00	0,90	1,00	0,85	1,05	1,00	1,00	26 488,71
2.	5 773 000,00	190,00	1,05	0,90	1,00	0,85	1,05	1,00	1,00	25 626,42
3.	3 800 000,00	140,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	23 071,43
4.	3 650 000,00	140,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	22 160,71

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 67: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	22 160,71
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	26 488,71
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**24 300,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 68: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	140,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	24 300,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	3 402 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**3 402 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Ocenění zemědělských pozemků

Ocenění předmětných nemovitých věcí bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v lokalitě obce Šenov a odpovídají svým využitím.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční výměry pozemku.

Tabulka č. 69: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Výměra [m²]	Lokalita	Lokace	Charakter	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí					
	5 049,00	Šenov	dobrá	zemědělské	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					

1.	10 126,00	Sedliště ve Slezsku	dobrá	zemědělské	V-13054/2021-802
2.	4 441,00	Sedliště ve Slezsku	dobrá	zemědělské	V-4297/2021-802
3.	2 700,00	Šenov	dobrá	zemědělské	V-7830/2023-807

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient tvaru pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient právního vztahu,
K5 – koeficient příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace nebyly zjištěny žádné odlišnosti.

Odlišné výměry vzorků nebudou v rámci adjustační matice zohledněny, neboť v případě zemědělských pozemků má výměra minoritní vliv na hodnotu zemědělských pozemků.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí vývoje jednotkových cen zemědělských pozemků, který je vydáván ročně, přičemž nejaktuálnější známá data jsou pro rok 2023. Bližší informace k vývoji jednotkových cen zemědělských pozemků jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 70: Převod cen k datu ocenění

i	Jednot. cena k datu transakce [Kč/m²]	Jednot. cena k datu ocenění [Kč/m²]	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	29,40	34,40	117,01	455 700,00	533 000,00
2.	29,40	34,40	117,01	200 000,00	234 000,00
3.	34,40	34,40	100,00	149 000,00	149 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; jednotková cena zemědělských pozemků; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 71: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	533 000,00	10 126,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	52,64
2.	234 000,00	4 441,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	52,69
3.	149 000,00	2 700,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	55,19

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční výměry pozemku.

Tabulka č. 72: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	52,64
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	55,19
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**50,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu. Stanovenou cenovou hladinu rovněž podporují informace získané z portálu farmy.cz, které uvádí, že jednotková cena se v katastrálním území Šenov u Ostravy pochybuje v rozmezí 41,00–52,00 Kč/m². Výše uvedenou jednotkovou cenu, tak lze považovat za obvyklou v dané lokalitě.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 73: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	5 049,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	50,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	252 450,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**252 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 370 K. Ú. RYBNÍKY NA MORAVĚ

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 370 k. ú. Rybníky na Moravě představuje rodinný dům č. p. 16 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 251.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 25. 3. 2024 za přítomnosti nájemníka nemovitosti paní Jiřiny Lausové. Přístup do nemovité věci byl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 370 k. ú. Rybníky na Moravě

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 370 k. ú. Rybníky na Moravě ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 74: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Jihomoravský
Okres	Znojmo
Obec	Rybníky

Katastrální území	744026 Rybníky na Moravě
List vlastnictví	370
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Rodinný dům č. p. 16 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 251 včetně tohoto pozemku
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

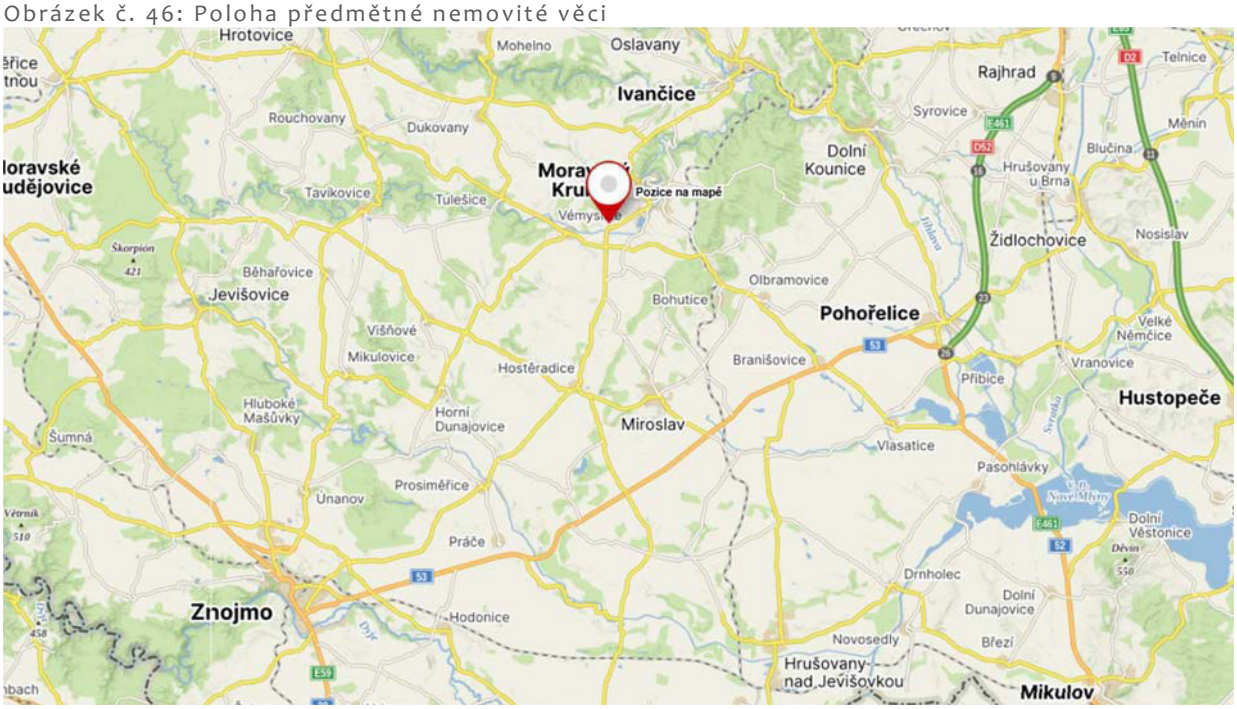
Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 370 k. ú. Rybníky na Moravě, která představuje rodinný dům č. p. 16 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 251 včetně tohoto pozemku.

Obec Rybníky se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. Obec leží na řece Rokytné. Žije zde 452 obyvatel (údaj k 1. 1. 2024, Český statistický úřad) s rozlohou 8,42 km^2. Jméno obce pochází od mnoha rybníků, které byly v minulosti v okolní krajině. Jeden z nich se jako jediný zachoval přímo ve vesnici.

Obcí Rybníky prochází silnice II. třídy II/413, která vede od Ivančic přes Moravský Krumlov a Znojmo k hraničnímu přechodu Hnanice / Mitterretzbach. Dále se zde nachází už pouze silnice III. třídy. Autobusová doprava v obci zahrnuje linky Višňové nám. – Moravský Krumlov, Tavíkovice – Moravský Krumlov, Ivančice – Znojmo. Přepravu zajišťuje IDS JMK.

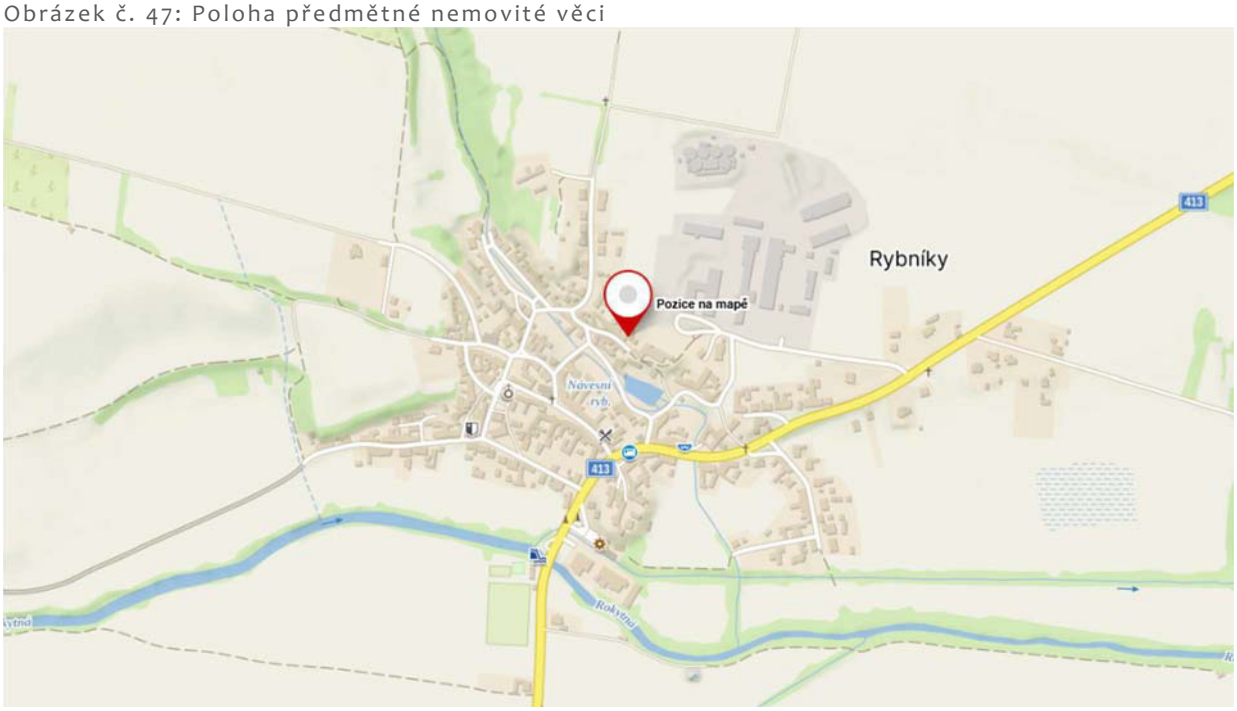
Obrázek č. 46: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centru obce Rybníky. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází zástavba rodinných domů a zemědělský objekt. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 300 m od oceňované nemovité věci (Rybníky) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 6,6 km od oceňované nemovité věci (Moravský Krumlov).

Obrázek č. 47: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 370 k. ú. Rybníky na Moravě, která představuje rodinný dům č. p. 16 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 251 včetně tohoto pozemku.

Stavba rodinného domu č. p. 16 se nachází v severní části obce. Jedná se o zděnou stavbu (ve tvaru písmene L) s malým pozemkem (dvorkem) a samostatnou stodolou. Objekt je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím (půdou). Střecha je sedlová s dřevěným krovem a střešní krytinou z pálených střešních tašek, okapy a svody z pozinku. Okna jsou plastová a vstupní dveře dřevěné, prosklené v ocelových zárubních. Pozemek je oplocený pomocí cihlové zdi. Vchodová branka a branka ke stodole je ocelová, jednokřídlá. Vedle domu je samostatná zděná stodola se sedlovou střechou, dřevěným krovem a střešní krytinou z pálených tašek, okapy a svody chybí. Stavba je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci, plyn je přiveden k domu, ale chybí napojení na vnitřní rozvody. Vytápění pomocí lokálního olejového radiátoru.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 16 dokončena v roce 1960. Celkově se stavba rodinného domu č. p. 34 nachází v podstandardním technickém stavu, nutná rekonstrukce.

Na provedeném místní šetření bylo provedeno zaměření objektu, na jehož základě byla stanovena užitná plocha oceňované nemovité věci, která činí 50,00 m².

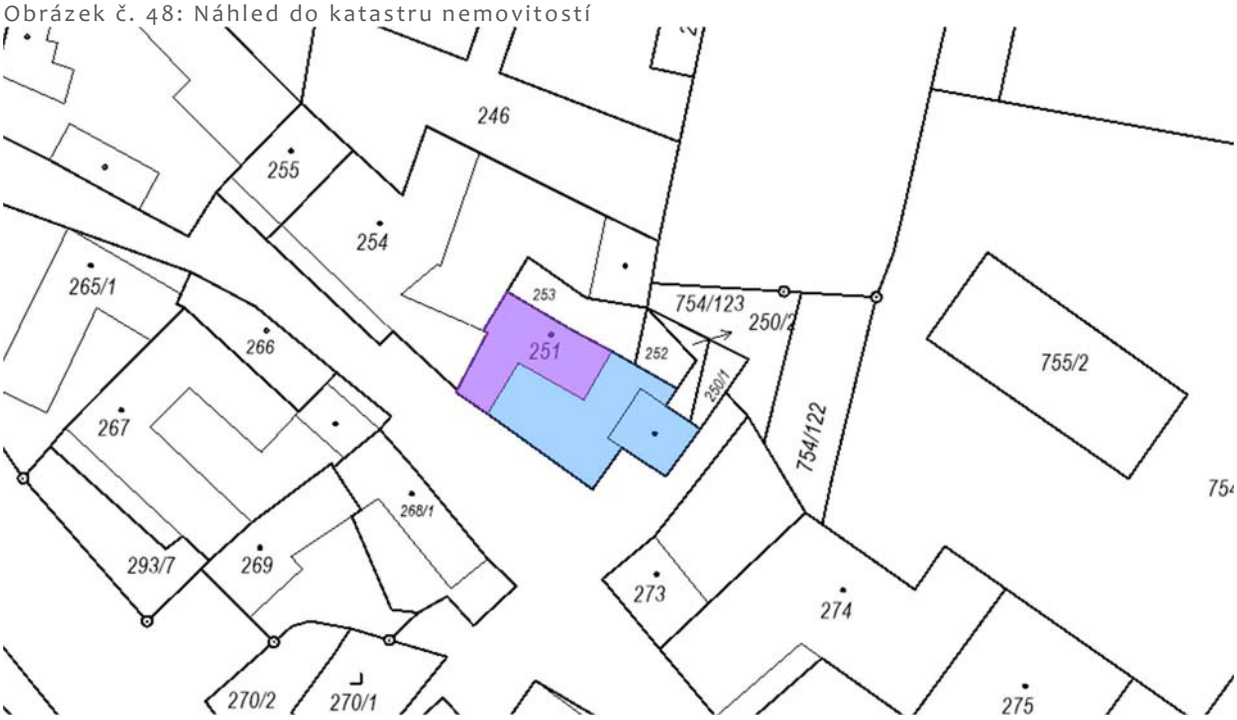
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemku

Tabulka č. 75: Popis předmětného pozemku

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Výměra [m²]
251	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 16	238,00
Výměra pozemku celkem			**238,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 48: Náhled do katastru nemovitostí



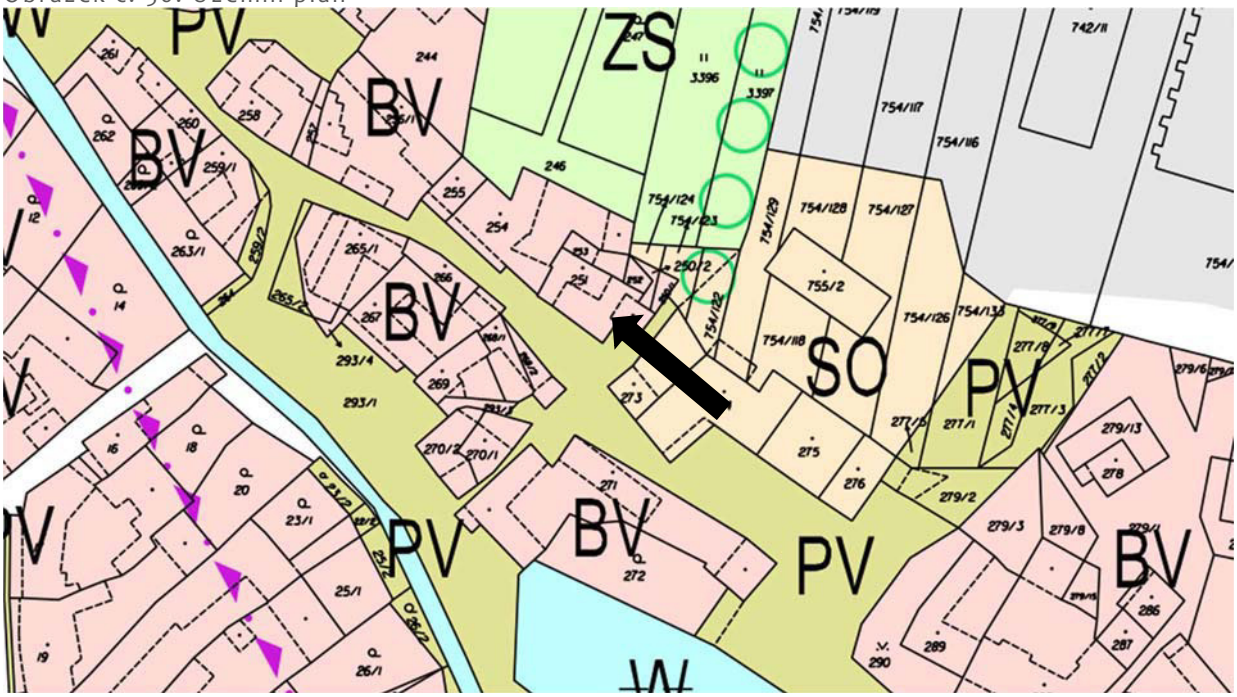
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 49: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 50: Územní plán



Zdroj: https://www.obecrybniky.cz/obec/uzemni-plan/

Dle územního plánu Rybníků se předmětná nemovitá věc nachází v ploše BV – plochy bydlení – bydlení venkovského charakteru. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v širší lokalitě obce Rybníky. Z realizovaných transakcí

nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 76: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	50,00	238,00	Rybníky	dobrá	vedl. stavby	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	110,00	670,00	Olbramovice	dobrá	vedl. stavby	V-4908/2020-713
2.	80,00	453,00	Branišovice	dobrá	vedl. stavby	V-18186/2023-703
3.	70,00	414,00	Suchohrdly	dobrá	vedl. stavby	V-7366/2021-713

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry vzorků č. 1 a č. 2 budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u všech vzorků byl použit koeficient vlastních pozemků.

Oceňované nemovité věci se nachází v podstandardním technickém stavu. Jak již bylo uvedeno výše technický stav nemovitých věcí z kupních smluv nelze obsáhnout a pro potřeby tohoto znaleckého posudku je uvažován ve standardním stavu. Skutečnost, že oceňovaná nemovitá věc se nachází v podstandardním technickém stavu bude zohledněna pomocí koeficientu technického stavu a typu konstrukce, který byl stanoven pomocí Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 77: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	146,90	209,90	142,89	1 888 889,00	2 699 000,00

2.	207,60	209,90	101,11	2 200 000,00	2 224 000,00
3.	165,90	209,90	126,52	2 300 000,00	2 910 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 78: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	2 699 000,00	110,00	1,05	0,90	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	19 708,83
2.	2 224 000,00	80,00	1,05	0,95	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	23 570,93
3.	2 910 000,00	70,00	1,00	0,95	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	33 568,93

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 79: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	19 708,83
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	33 568,93
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**25 600,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 80: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	50,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	25 600,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	1 280 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**1 280 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 385 K. Ú. BOHUTICE

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 385 k. ú. Bohutice představuje rodinný dům č. p. 104 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 4/3.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 3. 11. 2024 za přítomnosti nájemníka nemovitosti panem Stanislava Vogla. Přístup do nemovité věci byl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 385 k. ú. Bohutice

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 385 k. ú. Bohutice ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 81: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Jihomoravský
Okres	Znojmo
Obec	Bohutice
Katastrální území	606677 Bohutice
List vlastnictví	385
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Rodinný dům č. p. 104 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 4/3 včetně tohoto pozemku
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

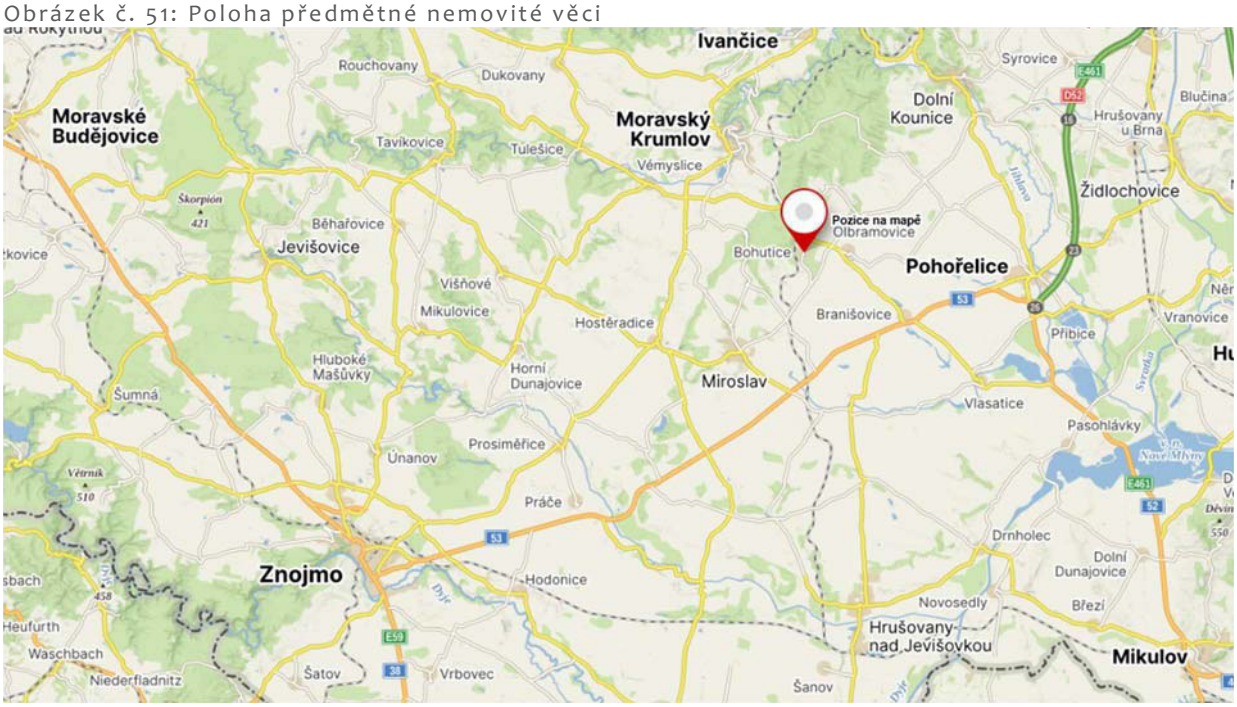
Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 385 k. ú. Bohutice, která představuje rodinný dům č. p. 104 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 4/3 včetně tohoto pozemku.

Obec Bohutice se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. Bohutice leží na svahu a jsou obklopeny vinohrady. Kromě vína jsou známé také meruňkami, které se zde pěstují již mnoho let. Žije zde 679 obyvatel (údaj k 1. 1. 2024, Český statistický úřad) s rozlohou 7,18 km^2.

Obcí vedou pouze silnice 3. třídy. Severně od vesnice vede silnice II/396, která spojuje Rouchovany a silnici I/52 u Nové Vsi a podél západního okraje vsi vede železniční trať Brno – Hrušovany nad Jevišovkou-Šanov se zastávkou Bohutice. Autobusovou přepravu zajišťuje IDS JMK.

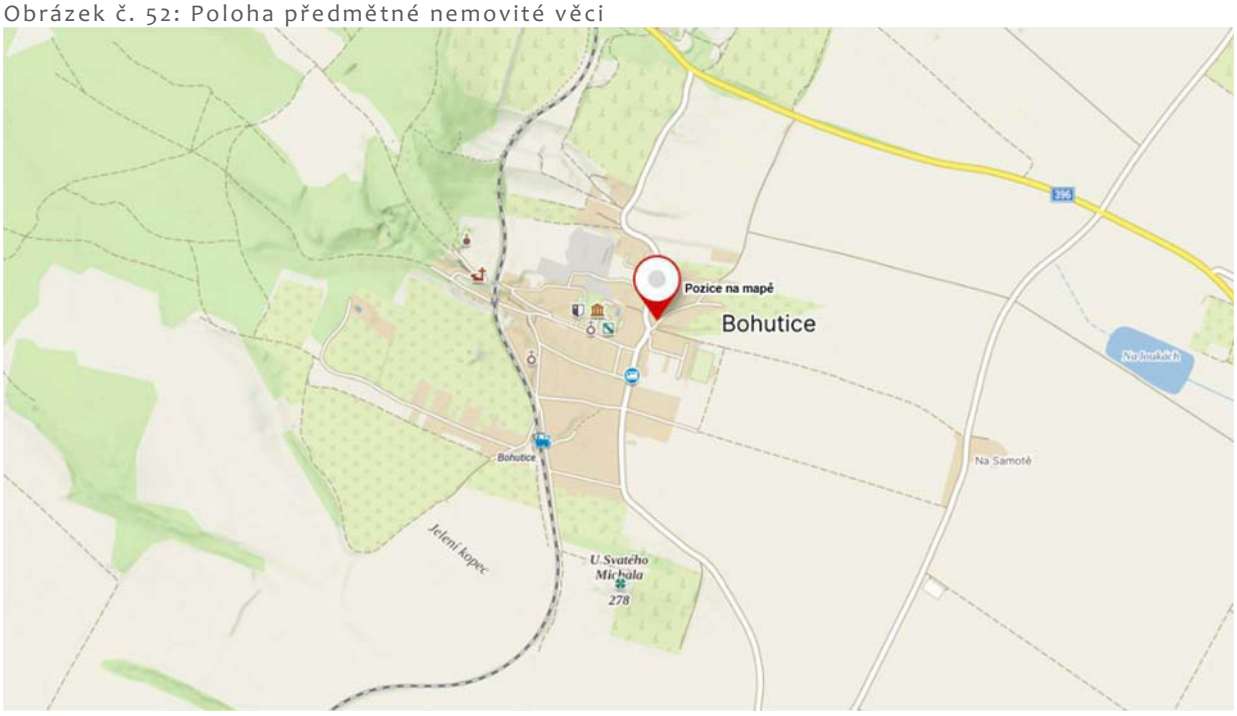
Obrázek č. 51: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní části obce Bohutice. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází zástavba rodinných domů. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 200 m od oceňované nemovité věci (Bohutice) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 700 m od oceňované nemovité věci (Bohutice).

Obrázek č. 52: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 385 k. ú. Bohutice, která představuje rodinný dům č. p. 104 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 4/3 včetně tohoto pozemku.

Stavba rodinného domu č. p. 104 se nachází na východním okraji obce Bohutice cca 200 metrů od centra obce. Stavba je zděná o jednom nadzemním podlaží a obytném podkroví (v nedokončené rekonstrukci), pod domem se nachází malý sklep. Objekt disponuje malým pozemkem. Za domem je dřevěná kůlna s rovnou střechou (přes ní vstup do rekonstruovaného podkroví). Rodinný dům má sedlovou střechu s dřevěným nezatepleným krovem a betonovými střešními taškami, okapy a svody jsou z pozinku. Střecha je po rekonstrukci. Okna jsou plastová. Vstup do domu je pomocí ocelovými dvoukřídlými vraty s brankou. Stavba je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění je pomocí krbu a ohřev vody pomocí elektrického bojleru.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 104 dokončena v roce 2000. Celkově se stavba rodinného domu č. p. 104 nachází v podstandardním technickém stavu, ve stádiu nedokončené rekonstrukce.

Na provedeném místní šetření bylo provedeno zaměření objektu, na jehož základě byla stanovena užitná plocha oceňované nemovité věci, která činí 40,00 m².

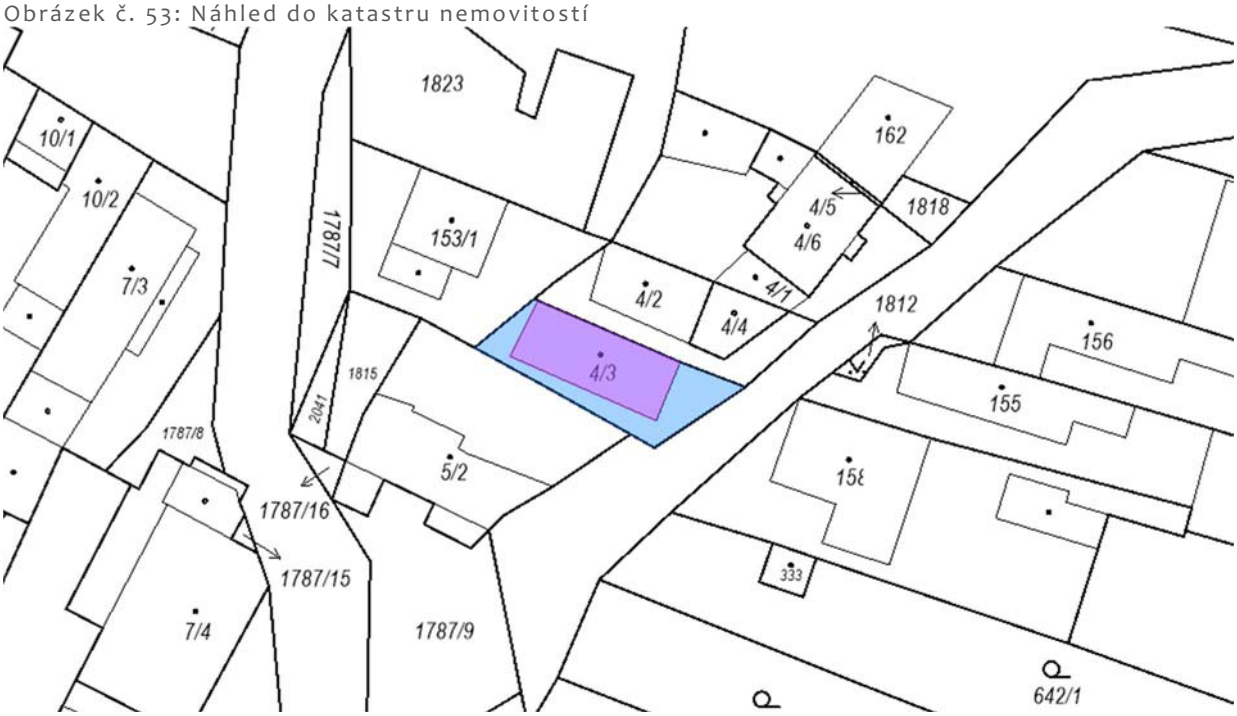
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemku

Tabulka č. 82: Popis předmětného pozemku

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Výměra [m²]
St. 4/3	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 104	163,00
Výměra pozemku celkem			**163,00**

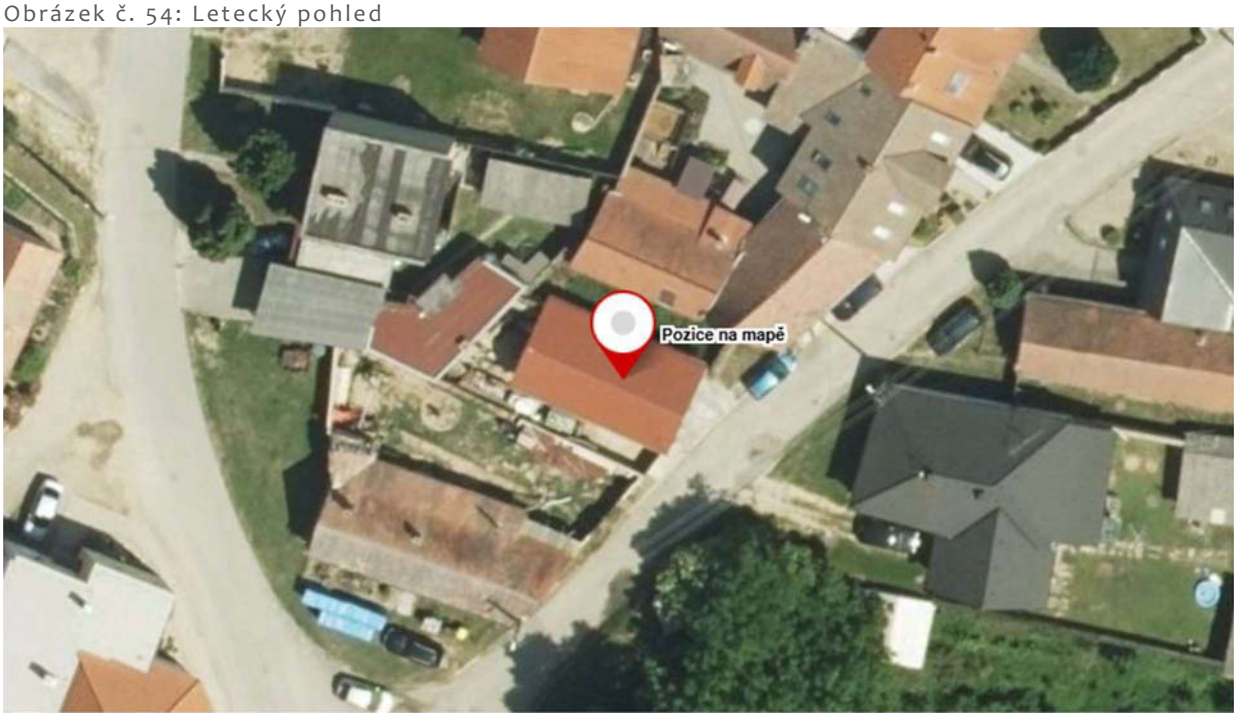
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 53: Náhled do katastru nemovitostí



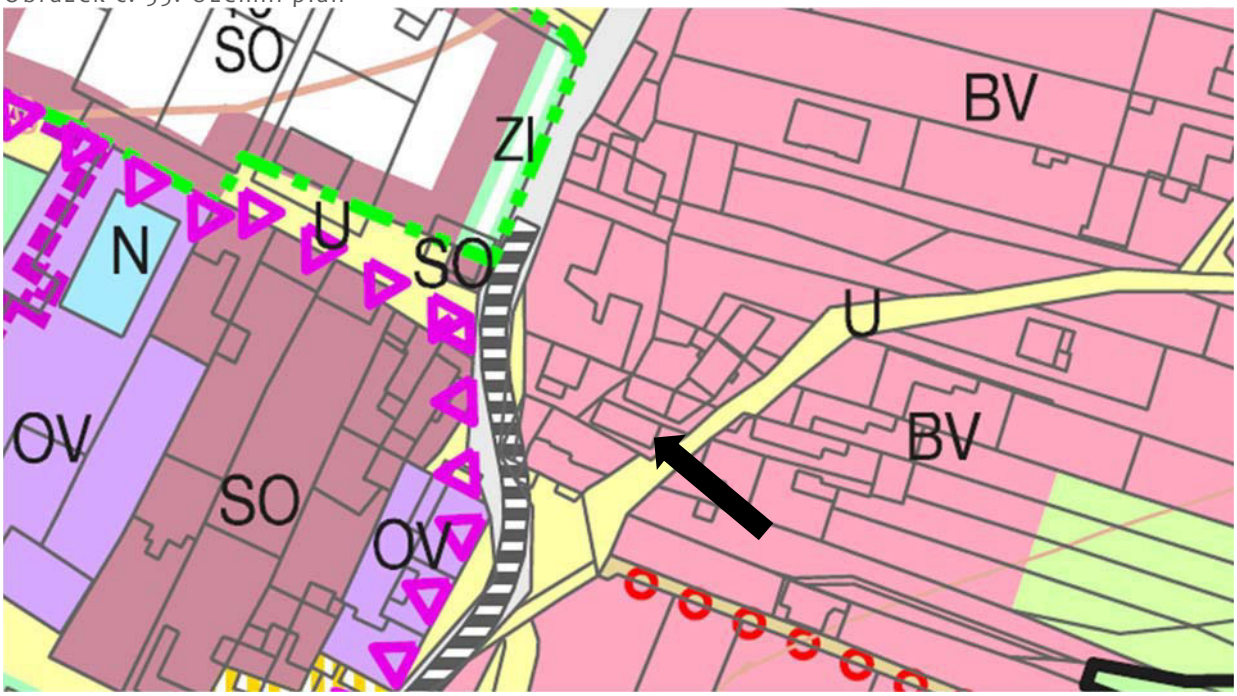
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 54: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 55: Územní plán



Zdroj: https://bohutice.cz/uzemni-plan/#obsah

Dle územního plánu Bohutice se předmětná nemovitá věc nachází v ploše BV – bydlení venkovského charakteru. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Pro ocenění byly použity srovnávací vzorky použité při ocenění nemovitých věcí

v katastrálním území Rybníky na Moravě, a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o obdobnou lokalitu a nemovité věci s podobným charakterem. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 83: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	40,00	163,00	Bohutice	dobrá	vedl. stavby	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	110,00	670,00	Olbramovice	dobrá	vedl. stavby	V-4908/2020-713
2.	80,00	453,00	Branišovice	dobrá	vedl. stavby	V-18186/2023-703
3.	70,00	414,00	Suchohrdly	dobrá	vedl. stavby	V-7366/2021-713

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry vzorků č. 1 a č. 2 budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u všech vzorků byl použit koeficient vlastních pozemků.

Oceňované nemovité věci se nachází v podstandardním technickém stavu. Jak již bylo uvedeno výše technický stav nemovitých věcí z kupních smluv nelze obsáhnout a pro potřeby tohoto znaleckého posudku je uvažován ve standardním stavu. Skutečnost, že oceňovaná nemovitá věc se nachází v podstandardním technickém stavu bude zohledněna pomocí koeficientu technického stavu a typu konstrukce, který byl stanoven pomocí Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 84: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]

1.	146,90	209,90	142,89	1 888 889,00	2 699 000,00
2.	207,60	209,90	101,11	2 200 000,00	2 224 000,00
3.	165,90	209,90	126,52	2 300 000,00	2 910 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 85: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	2 699 000,00	110,00	1,05	0,85	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	18 613,90
2.	2 224 000,00	80,00	1,05	0,90	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	22 330,35
3.	2 910 000,00	70,00	1,00	0,90	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	31 802,14

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 86: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	18 613,90
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	31 802,14
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**24 200,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 87: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	40,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	24 200,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	968 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**968 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 609 K. Ú. BÍTOV

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 609 k. ú. Bítov představuje rodinný dům č. p. 29 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 761 a pozemky ostatní plochy parc. č. 704/1, 704/2.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 3. 11. 2024 bez přítomnosti zástupce Zadavatele. Přístup do nemovité věci nebyl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 609 k. ú. Bítov

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 609 k. ú. Bítov ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 88: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Jihomoravský
Okres	Znojmo
Obec	Bítov
Katastrální území	604861 Bítov
List vlastnictví	609
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Rodinný dům č. p. 29 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 761 včetně tohoto pozemku a pozemky ostatní plochy parc. č. 704/1, 704/2
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

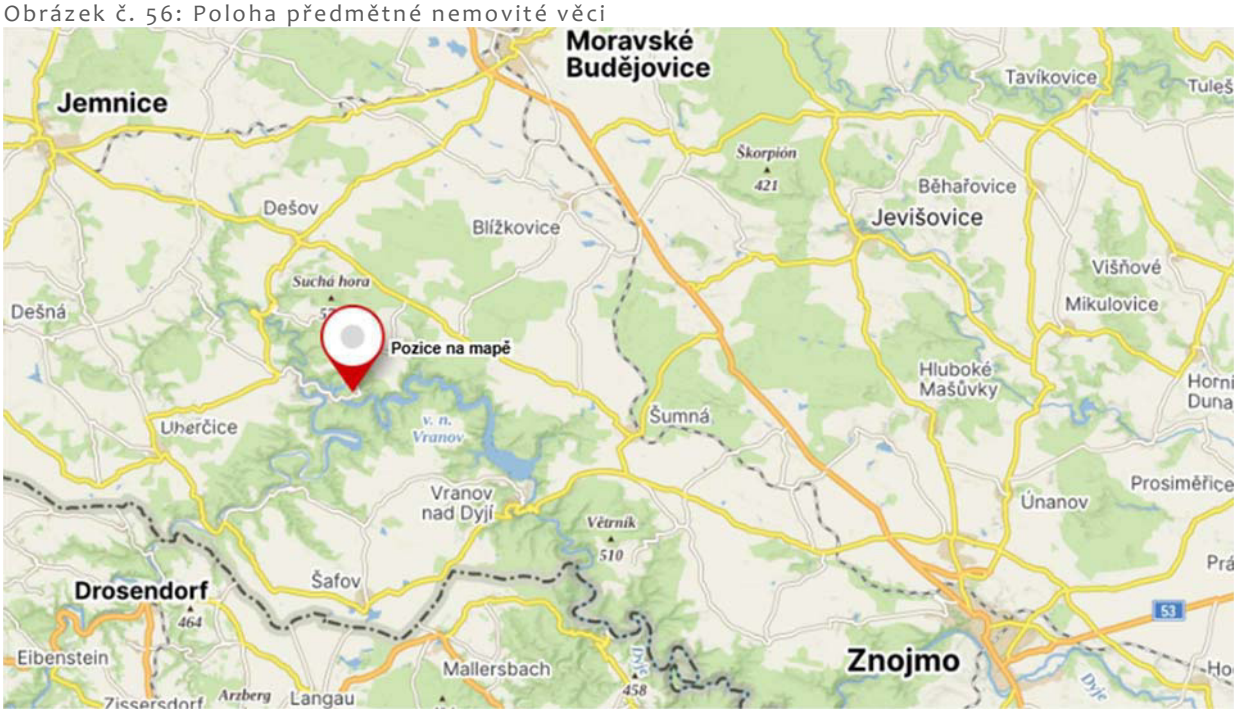
Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 609 k. ú. Bítov, která představuje rodinný dům č. p. 29 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 761 včetně tohoto pozemku a pozemky ostatní plochy parc. č. 704/1, 704/2.

Bítov je obec v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji, zhruba 25 km severozápadně od Znojma. Žije zde 136 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024) a rozloha činí 6,07 km^2. V současné době obec nabízí svým občanům základní vybavení. Dominantou obce je hrad Bítov. Je ve státním vlastnictví a přístupný veřejnosti. Je chráněn jako kulturní památka a byl zapsán na seznam národních kulturních památek.

V obci se nachází pouze silnice 3. třídy. Autobusovou přepravu zajišťují společnosti IDS JMK, ČSAD AUTOBUSY České Budějovice a.s. a ICOM transport a.s. V obci se nenachází železniční doprava.

Obrázek č. 56: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na jižním okraji obce Bítov. Ze severu navazuje na oceňovanou nemovitou věc zástavba rodinných domů a na jihu se nachází lesní pozemky, chatková oblast a vodní nádrž Vranov. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 250 m od oceňované nemovité věci (Bítov, náměstí) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 17 km od oceňované nemovité věci (Šumná).

Obrázek č. 57: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 609 k. ú. Bítov, která představuje rodinný dům č. p. 29 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 761 včetně tohoto pozemku a pozemky ostatní plochy parc. č. 704/1, 704/2.

Stavba rodinného domu č. p. 29 se nachází na jižním okraji obce Bítov. Objekt je dobře přístupný po místní komunikaci. Stavba je zděná o jednom nadzemním podlaží, obytném podkroví a podzemním podlaží. Objekt má sedlovou střechu se střešní krytinou z ocelového plechu, okapy a svody z pozinku. Okna jsou plastová a vstupní dveře jsou dřevěné plné. K domu přiléhá vstupní veranda s rovnou střechou. Směrem do zahrady se nachází balkon v podkroví a terasa nad 1.PP. Okolo domu se nachází zpevněná plocha a příjezdová rampa k zadní části. Jižní okraj zahrady tvoří betonová opěrná zeď, na níž je umístěno zábradlí z ocelových trubek a plot z drátěného pletiva na ocelových sloupcích. Uliční strana je oplocena ocelovými plotovými poli s drátěným pletivem na ocelových sloupcích a betonové podezdívce. Vstupní vrata jsou dvoukřídlá a vstupní branka ocelová s drátěným pletivem. Boční oplocení je z ocelového pletiva na ocelových sloupcích (východní strana) a z dřevěných prken v polích na betonových sloupcích (západní strana). Zahrada je zatravněná s několika vzrostlými stromy.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 29 dokončena v roce 1990. Jedná se o jednopodlažní stavbu. Stavba je napojena na veřejný vodovod a plynovod. Kanalizace je řešena jímkou. Způsob vytápění je centrální domovní. Celkově se stavba rodinného domu č. p. 221 nachází ve standardním technickém stavu.

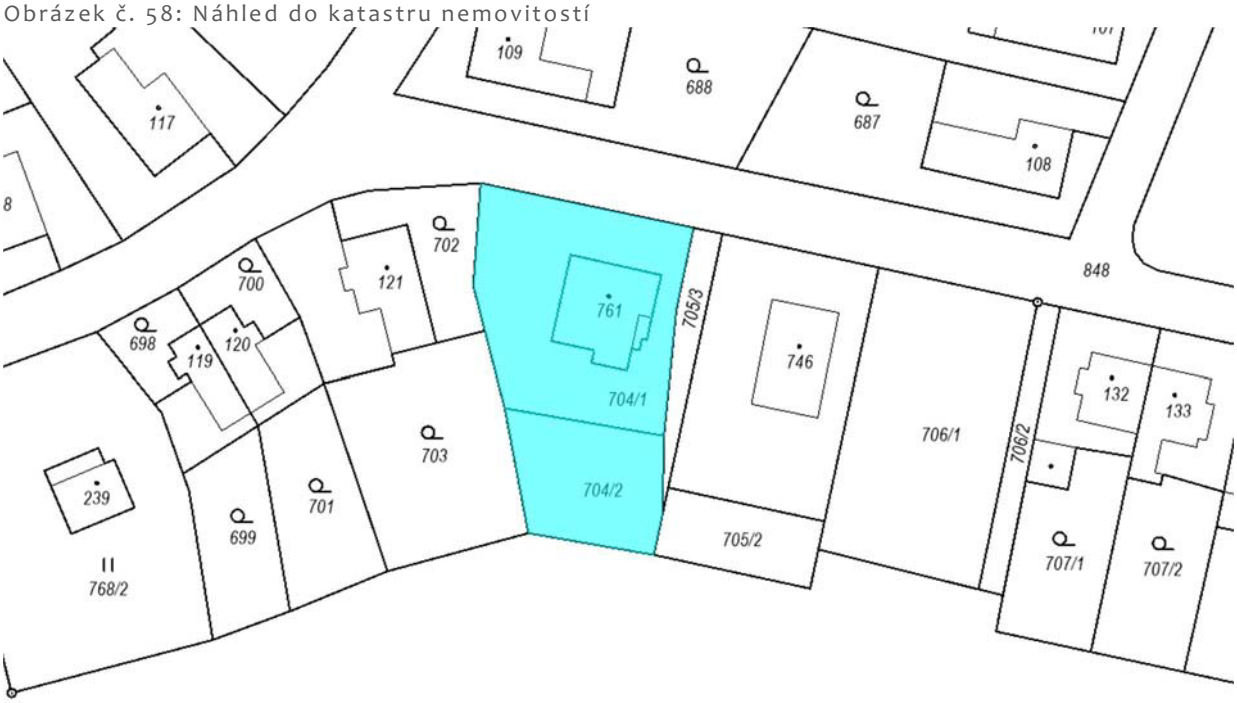
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků

Tabulka č. 89: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku / způsob ochrany	Výměra [m²]
St. 761	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 29 / pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně	121,00
704/1	ostatní plocha	jiná plocha / pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně	495,00
704/2	ostatní plocha	jiná plocha / pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně	254,00
Výměra pozemků celkem			**870,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 58: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 59: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 60: Územní plán



Zdroj: https://mapy.muznojmo.cz/mapserv/znojmo/vyhlasky/bitov_up_hv.pdf

Dle územního plánu Znojma se předmětná nemovitá věc nachází v ploše BV – plochy bydlení – venkovské. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v širší lokalitě obce Bítov. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 90: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	130,00	870,00	Bítov	dobrá	-	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	130,00	801,00	Bítov	dobrá	garáž	V-10326/2023-713
2.	150,00	809,00	Bítov	dobrá	garáž	V-3028/2022-713
3.	180,00	777,00	Plenkovice	dobrá	-	V-3908/2023-713

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,

K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u vzorku č. 3 byl použit koeficient vlastních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc nedisponuje žádným příslušenstvím, oproti tomu vzorky č. 1 a č. 2 disponují garážemi, což je zohledněno pomocí koeficientu vybavení/příslušenství. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 91: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	207,60	209,90	101,11	3 000 000,00	3 033 000,00
2.	190,40	209,90	110,24	4 200 000,00	4 630 000,00
3.	206,40	209,90	101,70	4 050 000,00	4 119 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 92: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	3 033 000,00	130,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	22 164,23
2.	4 630 000,00	150,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	29 323,33
3.	4 119 000,00	180,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	24 027,50

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 93: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	22 164,23
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	29 323,33

Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**25 200,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 94: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	130,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	25 200,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	3 276 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**3 276 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 635 K. Ú. IVANOVICE NA HANÉ

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 635 k. ú. Ivanovice na Hané představuje rodinný dům č. p. 138 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1107.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 31. 10. 2024 za přítomnosti nájemníka nemovitosti pana Petera Pelacha. Přístup do nemovité věci byl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 635 k. ú. Ivanovice na Hané

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 635 k. ú. Ivanovice na Hané ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 95: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Jihomoravský
Okres	Vyškov
Obec	Ivanovice na Hané
Katastrální území	655848 Ivanovice na Hané
List vlastnictví	635
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Rodinný dům č. p. 138 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1107 včetně tohoto pozemku
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 635 k. ú. Ivanovice na Hané, která představuje rodinný dům č. p. 138 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1107 včetně tohoto pozemku.

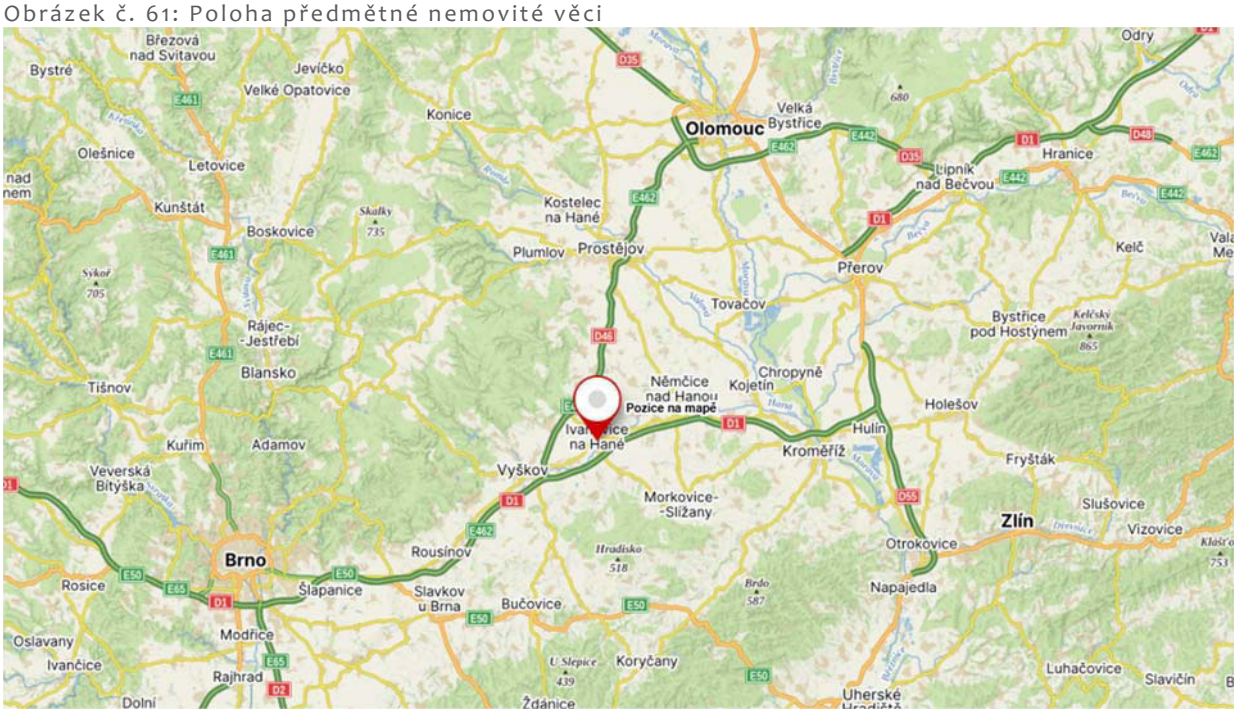
Ivanovice na Hané jsou město v okrese Vyškov v Jihomoravském kraji, 8 km severovýchodně od města Vyškov na říčce Hané. Součástí města je i vesnice Chvalkovice na Hané. Žije zde 2 977 obyvatel (údaj k 1. 1. 2024, Český statistický úřad) s rozlohou 21,43 km^2.

Ivanovice na Hané jsou městem s bohatou historií. Prošly rukama velkým množstvím majitelů od rytířského řádu sv. Jana Jeruzalémského až po císařskou rodinu Habsburků. Je zde barokizovaný kostel svatého Ondřeje, zámek postavený na začátku 17. století a další historické památky. Dnešní město je sídlem správy mikroregionu Ivanovická brána s rozrůstající se silniční a dopravní infrastrukturou. Stojí tu dvě základní školy, z čehož je jedna umělecká se zaměřením na hudbu.

Dopravní obslužnost ve městě je zajišťována silniční a železniční dopravou. V těsné blízkosti města vede dálnice D1s exitem 236. Městem dále prochází silnice I/47 z Vyškova do Kroměříže a silnice II/428 v úseku Drysice – Ivanovice – Morkovice-Slížany.

Ve městě není zavedena linka městské autobusové dopravy, autobusové spojení zajišťují dálkové autobusy. Přístup k železniční dopravě je prostřednictvím nádraží Ivanovice na Hané na trati z Brna do Přerova. Nejbližší letiště pro sportovní účely je ve zhruba 8 km vzdáleném Vyškově.

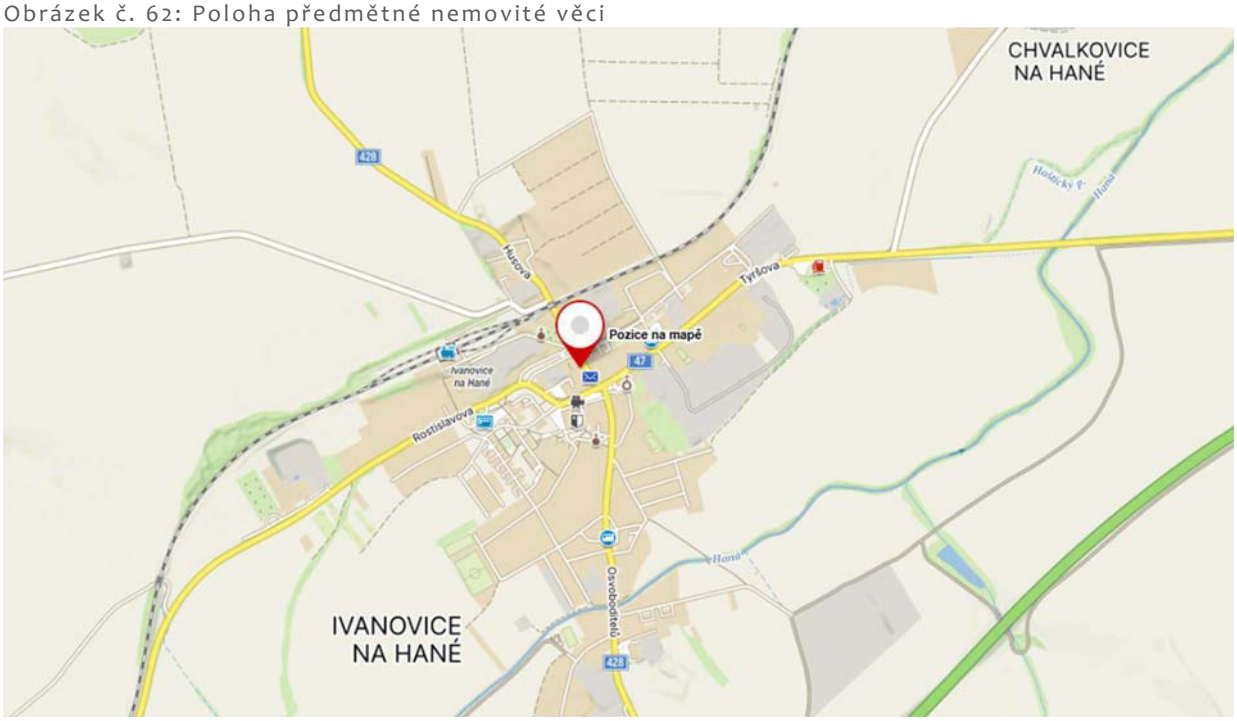
Obrázek č. 61: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centra obce Ivanovice na Hané. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází zástavba rodinných domů. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 300 m od oceňované nemovité věci (Ivanovice na Hané, Žižkova) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 500 m od oceňované nemovité věci (Ivanovice na Hané).

Obrázek č. 62: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 635 k. ú. Ivanovice na Hané, která představuje rodinný dům č. p. 138 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1107 včetně tohoto pozemku.

Stavba rodinného domu č. p. 138 se nachází v centru města Ivanovice na Hané v ulici Nádražní. Rodinný dům je zděný o dvou nadzemních podlažích a podkroví (půda), částečně podsklepený. Střecha je sedlová, střešní krytina z ocelového plechu a okna plastová, na verandě a terase původní dřevěná. Vstupní dveře jsou plastové. Objekt je nezateplený, v obvodových zdech se nachází výrazné trhliny. Za domem je malý dvorek obehnaný cihlovou zdí. Na dvorku je dřevěný kotec pro psy a dřevěný plot oddělující výběh od dvora. Na dvoře je zpevněná plocha z betonové desky a dřevěná pergola s polykarbonátovou střešní krytinou. Objekt je napojen na elektrickou energii, veřejný vodovod, kanalizaci i plyn. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem, ocelové radiátory. Ohřev vody pomocí elektrického bojleru.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 138 dokončena v roce 1945.

V objektu proběhla částečná rekonstrukce, celkový technický stav je podstandardní. Patrný vliv zemní vlhkosti i zatékání do objektu, praskliny ve zdivu, poškozená fasádní barva, trhliny ve zdivu v části navazující na vedlejší objekt. Objekt je udržovaný, ale s výše uvedenými nedostatky.

Na provedeném místní šetření bylo provedeno zaměření objektu, na jehož základě byla stanovena užitná plocha oceňované nemovité věci, která činí 130,00 m².

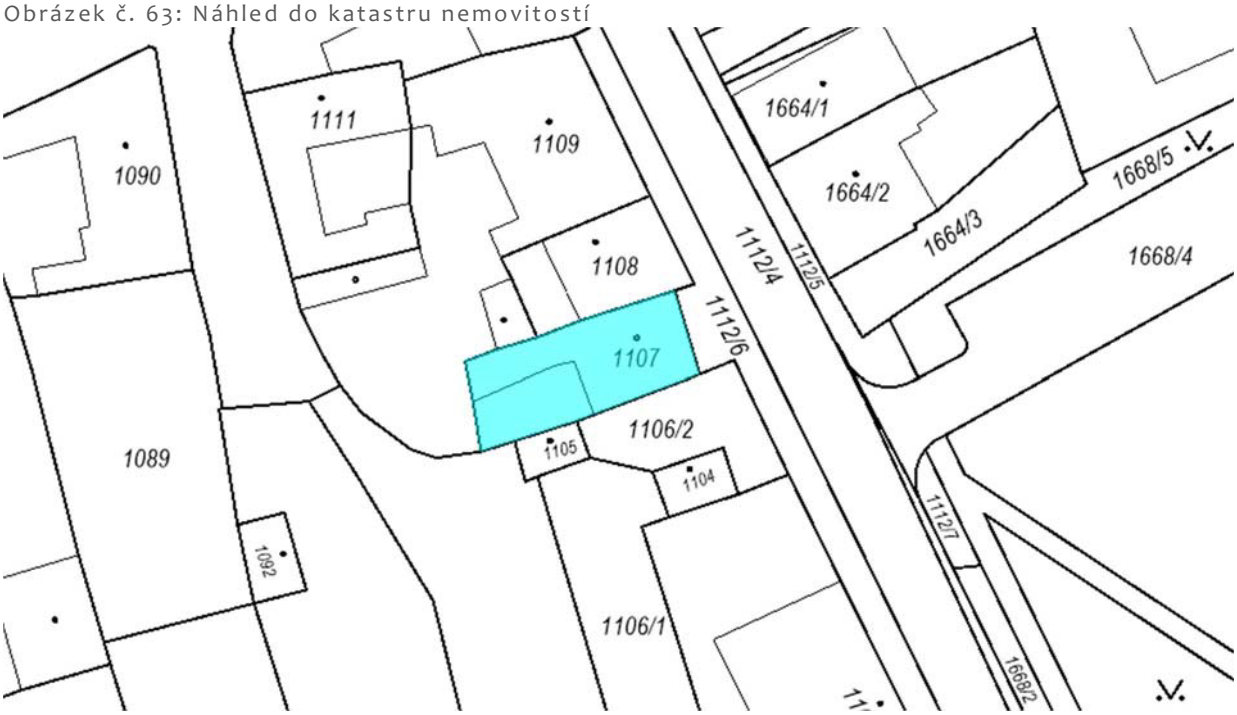
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemku.

Tabulka č. 96: Popis předmětného pozemku

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Výměra [m²]
1107	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 138	160,00
Výměra pozemku celkem			**160,00**

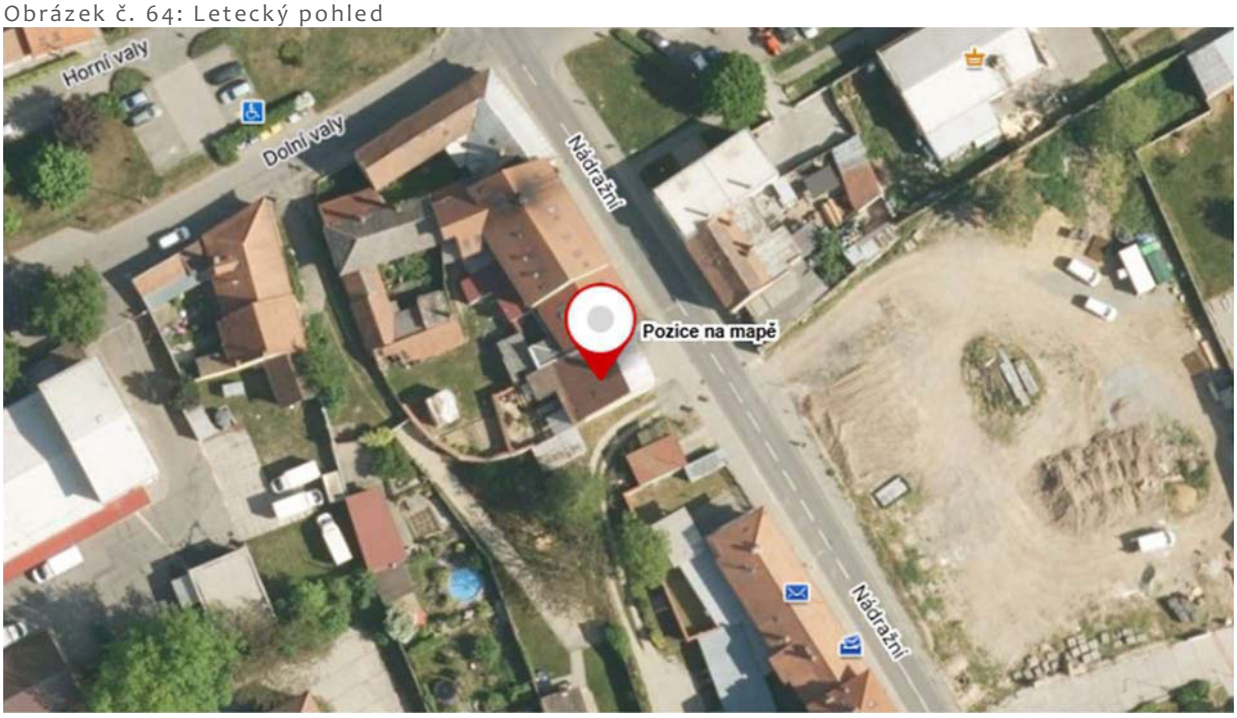
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 63: Náhled do katastru nemovitostí



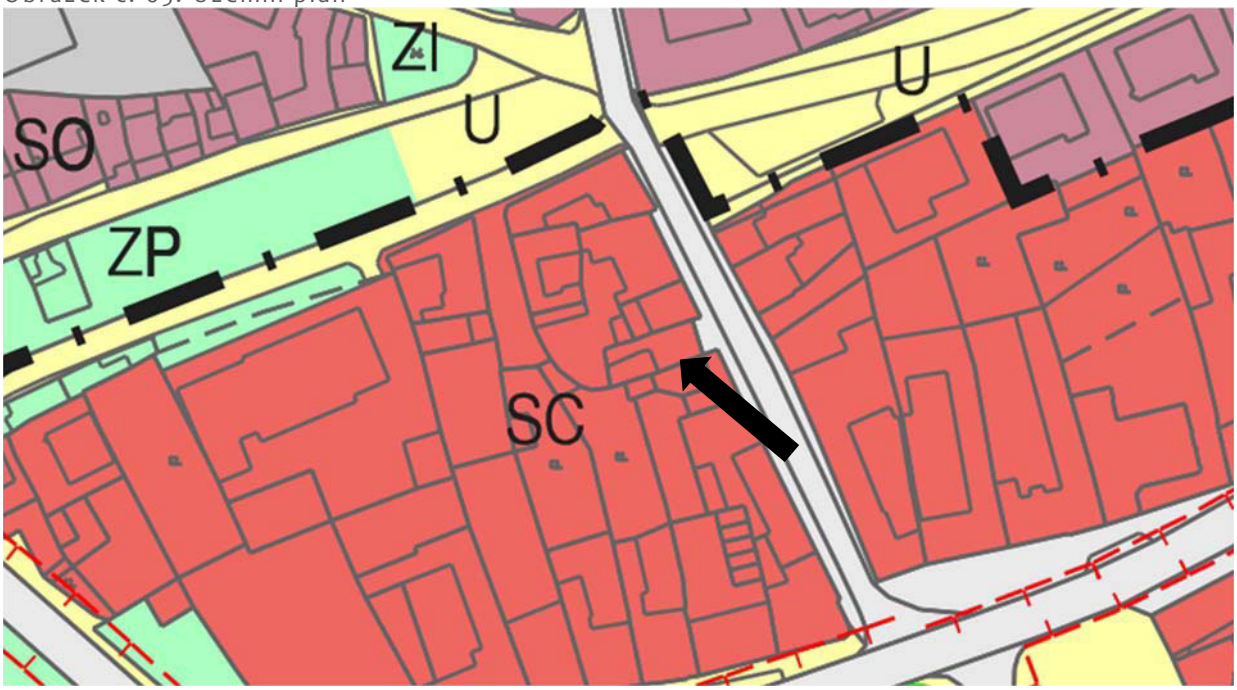
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 64: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 65: Územní plán



Zdroj: https://www.vyskov-mesto.cz/assets/File.ashx?id_org=18857&id_dokumenty=1095321

Dle územního plánu Ivanovic na Hané se předmětná nemovitá věc nachází v ploše SC – plochy smíšené centrální. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v širší lokalitě obce Ivanovice na Hané. Z realizovaných

transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 97: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	130,00	160,00	Ivanovice na Hané	dobrá	-	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	140,00	528,00	Vrchoslavice	dobrá	-	V-6097/2020-709
2.	90,00	1 399,00	Dřevnovice	dobrá	garáž	V-551/2024-709
3.	190,00	363,00	Ivanovice na Hané	dobrá	garáž	V-3019/2022-712

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry vzorků č. 2 a č. 3 budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u všech vzorků byl použit koeficient vlastních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc nedisponuje žádným příslušenstvím, oproti vzorky č. 2 a č. 3 disponují garáží, což bude zohledněno pomocí koeficientu vybavení/ příslušenství.

Oceňované nemovité věci se nachází v podstandardním technickém stavu. Jak již bylo uvedeno výše technický stav nemovitých věcí z kupních smluv nelze obsáhnout a pro potřeby tohoto znaleckého posudku je uvažován ve standardním stavu. Skutečnost, že oceňovaná nemovitá věc se nachází v podstandardním technickém stavu bude zohledněna pomocí koeficientu technického stavu a typu konstrukce, který byl stanoven pomocí Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 98: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	150,10	209,90	139,84	2 450 000,00	3 426 000,00
2.	207,60	209,90	101,11	2 500 000,00	2 528 000,00
3.	198,90	209,90	105,53	3 500 000,00	3 694 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 99: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	3 426 000,00	140,00	1,00	0,90	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	18 720,64
2.	2 528 000,00	90,00	0,95	0,80	1,00	0,85	0,95	1,00	1,00	17 238,15
3.	3 694 000,00	190,00	1,05	0,95	1,00	0,85	0,95	1,00	1,00	15 660,25

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 100: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	15 660,25
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	18 720,64
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**17 200,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 101: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	130,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	17 200,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	2 236 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**2 236 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 927 K. Ú. VRCHOSLAVICE

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 927 k. ú. Vrchoslavice představují rodinný dům č. p. 96 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 817 a pozemek zahrady parc. č. 818.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 31. 10. 2024 bez přítomnosti zástupce Zadavatele. Přístup do nemovité věci nebyl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 927 k. ú. Vrchoslavice

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 927 k. ú. Vrchoslavice ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 102: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Olomoucký
Okres	Prostějov
Obec	Vrchoslavice
Katastrální území	786381 Vrchoslavice
List vlastnictví	927
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Rodinný dům č. p. 96 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 817 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 818
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

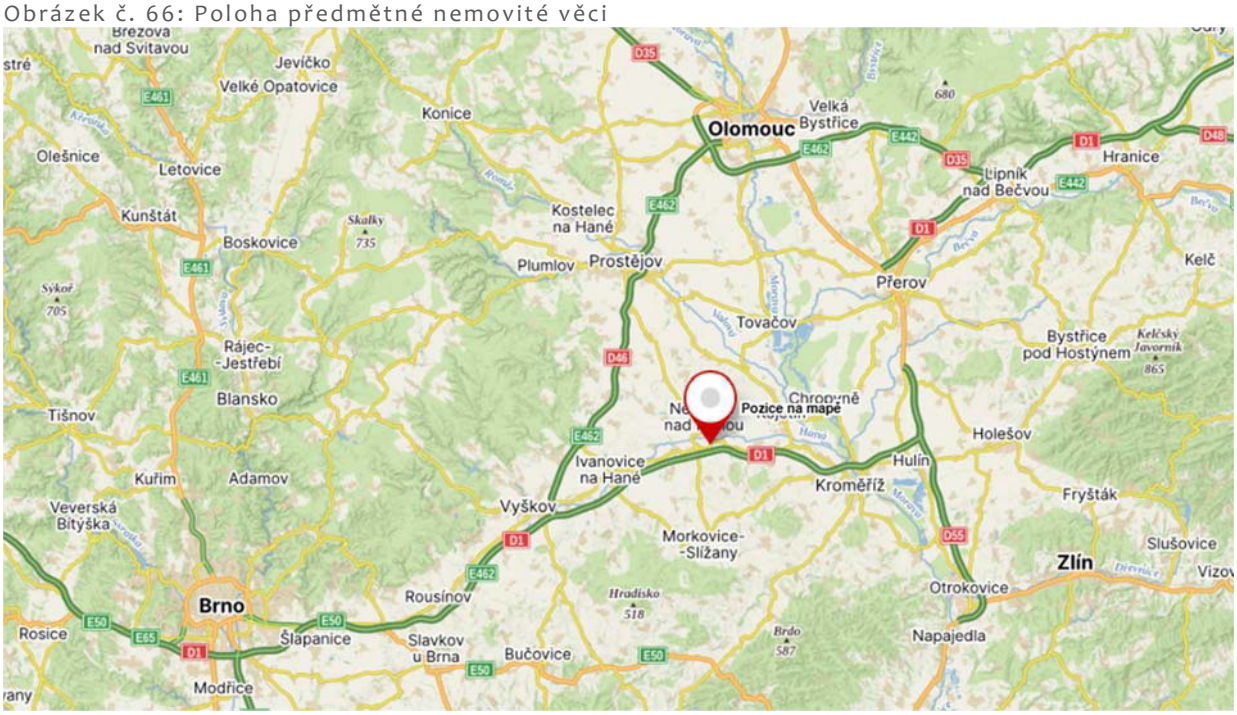
Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 927 k. ú. Vrchoslavice, která představuje rodinný dům č. p. 96 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 817 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 818.

Vrchoslavice jsou obec v okrese Prostějov v Olomouckém kraji. Žije zde 612 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024) a rozloha činí 3,36 km^2. Součástí obce je i vesnice Dlouhá Ves. Dominantou obce je Římskokatolická farnost Vrchoslavice. Je to územní společenství římských katolíků v rámci prostějovského děkanátu olomoucké arcidiecéze s farním kostelem svatého Michaela.

Územím obce prochází dálnice D1 a silnice I/47 v úseku Vyškov – Kroměříž. Dále zde vedou silnice III. třídy: III/43319 Vrchoslavice – Němčice nad Hanou, III/43325 Dlouhá Ves – Měrovice nad Hanou, III/43332 Dlouhá Ves – Vitčice. Autobusovou přepravu zajišťují společnosti Z-Group bus a.s. a FTL – First Transport Line a.s. V obci se nenachází železniční doprava.

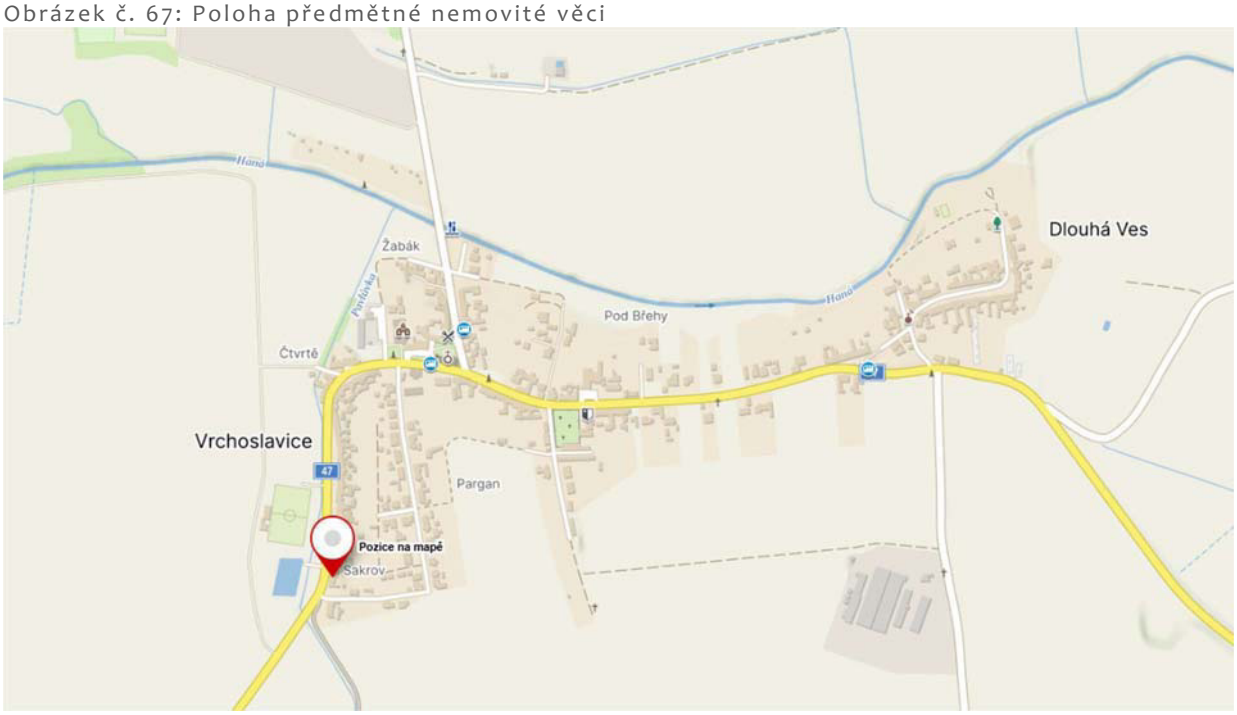
Obrázek č. 66: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na jižním okraji obce Vrchoslavice. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází zástavba rodinných domů a také fotbalové hřiště s vodní nádrží. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 500 m od oceňované nemovité věci (Vrchoslavice) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 1,9 km od oceňované nemovité věci (Němčice nad Hanou).

Obrázek č. 67: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 927 k. ú. Vrchoslavice, která představuje rodinný dům č. p. 96 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 817 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 818.

Stavba rodinného domu č. p. 96 se nachází u hlavní silnice č. 47 procházející obcí, na jejím jižním okraji. Naproti je fotbalové hřiště a koupaliště. Stavba je jako řadový dům o dvou nadzemních podlažích a podkroví. Objekt je zděný (smíšené zdivo) nezateplený, se sedlovou střechou. V 1. NP se nachází průjezd do dvora/zahrady, který disponuje původními dvoukřídlými dřevěnými vraty s prosklením. Stavba je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci i plyn. Objekt je po částečné rekonstrukci (izolace proti zemní vlhkosti, nová plastová okna v části objektu, nové rozvody elektro). Na rodinný dům navazuje zahrada, která je oplocená z ocelového pletiva na ocelových a betonových sloupcích. Je přístupná od garáží u bytového domu.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 96 dokončena v roce 2000. Způsob vytápění je jiné (i bez topení). Celkově se stavba rodinného domu č. p. 96 nachází ve standardním technickém stavu.

Ze strany Zadavatele nebyla předložena projektová dokumentace, či jiné informace o užitných plochách, a proto byla užitná plocha hlavní stavby odhadnuta na základě náhledu do katastru nemovitostí a map. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku je užitná plocha předmětných nemovitých věcí uvažována ve výši 120,00 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků

Tabulka č. 103: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku / způsob ochrany	Výměra [m²]
817	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 96 / chráněná značka geodetického bodu	279,00
818	zahrada	zemědělský půdní fond	462,00
Výměra pozemků celkem			**741,00**

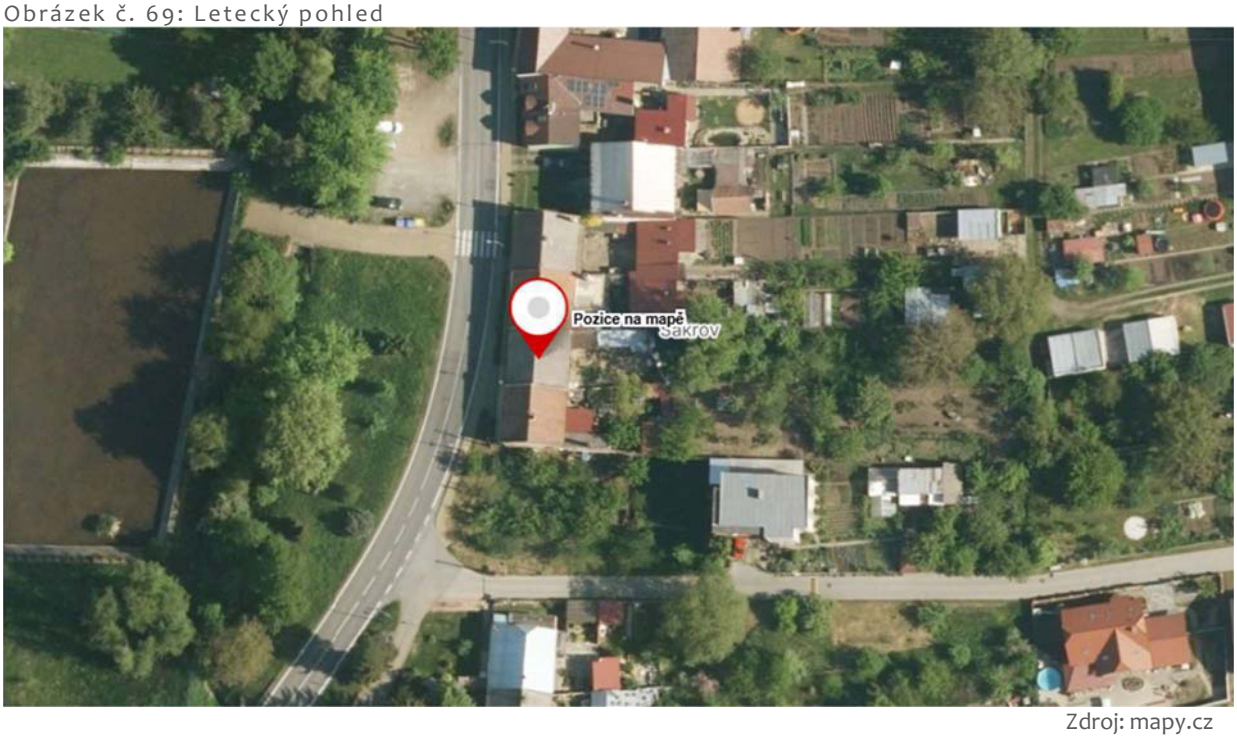
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 68: Náhled do katastru nemovitostí



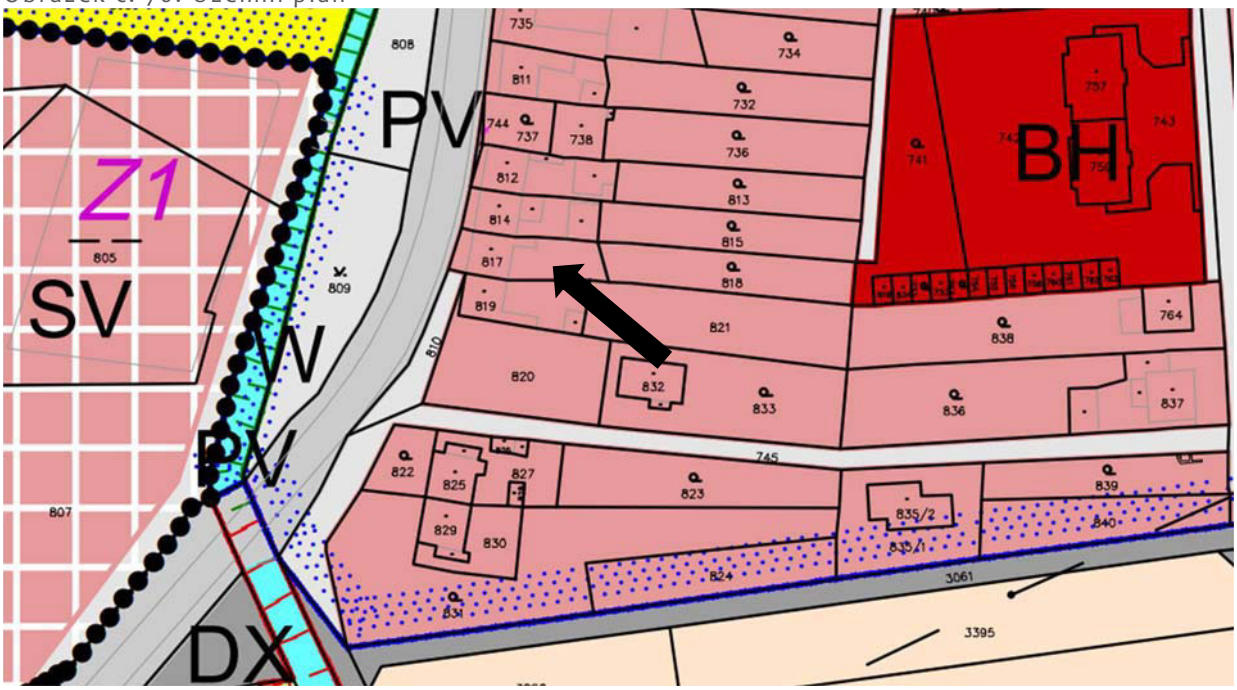
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 69: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 70: Územní plán



Zdroj: https://www.vrchoslavice.cz/file.php?nid=2040&oid=7096505

Dle územního plánu Vrchoslavic se předmětná nemovitá věc nachází v ploše SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Pro ocenění byly použity srovnávací vzorky použité při ocenění nemovitých věcí v katastrálním území Ivanovice na Hané, a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o obdobnou lokalitu a nemovité věci s podobným charakterem. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 104: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	120,00	741,00	Vrchoslavice	dobrá	-	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	140,00	528,00	Vrchoslavice	dobrá	-	V-6097/2020-709
2.	90,00	1 399,00	Dřevnovice	dobrá	garáž	V-551/2024-709
3.	190,00	363,00	Ivanovice na Hané	dobrá	garáž	V-3019/2022-712

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,

K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry vzorků č. 2 a č. 3 budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u vzorků č. 2 a č. 3 byl použit koeficient vlastních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc nedisponuje žádným příslušenstvím, oproti vzorky č. 2 a č. 3 disponují garáží, což bude zohledněno pomocí koeficientu vybavení/ příslušenství. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 105: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	150,10	209,90	139,84	2 450 000,00	3 426 000,00
2.	207,60	209,90	101,11	2 500 000,00	2 528 000,00
3.	198,90	209,90	105,53	3 500 000,00	3 694 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 106: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	3 426 000,00	140,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	24 471,43
2.	2 528 000,00	90,00	0,95	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	22 815,20
3.	3 694 000,00	190,00	1,05	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	20 363,18

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 107: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00

Minimální jednotková cena [Kč/m²]	20 363,18
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	24 471,43
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**22 500,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 108: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	120,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	22 500,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	2 700 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**2 700 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 1114 K. Ú. MARKVARTOVICE

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 1114 k. ú. Markvartovice představuje rodinný dům č. p. 198 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 61 a pozemek zahrady parc. č. 62.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 22. 10. 2024 bez přítomnosti zástupce Zadavatele. Přístup do nemovitých věcí nebyl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 1114 k. ú. Markvartovice

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 1114 k. ú. Markvartovice ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 109: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Moravskoslezský
Okres	Opava
Obec	Markvartovice
Katastrální území	691895 Markvartovice
List vlastnictví	1114
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Rodinný dům č. p. 198 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 61 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 62

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

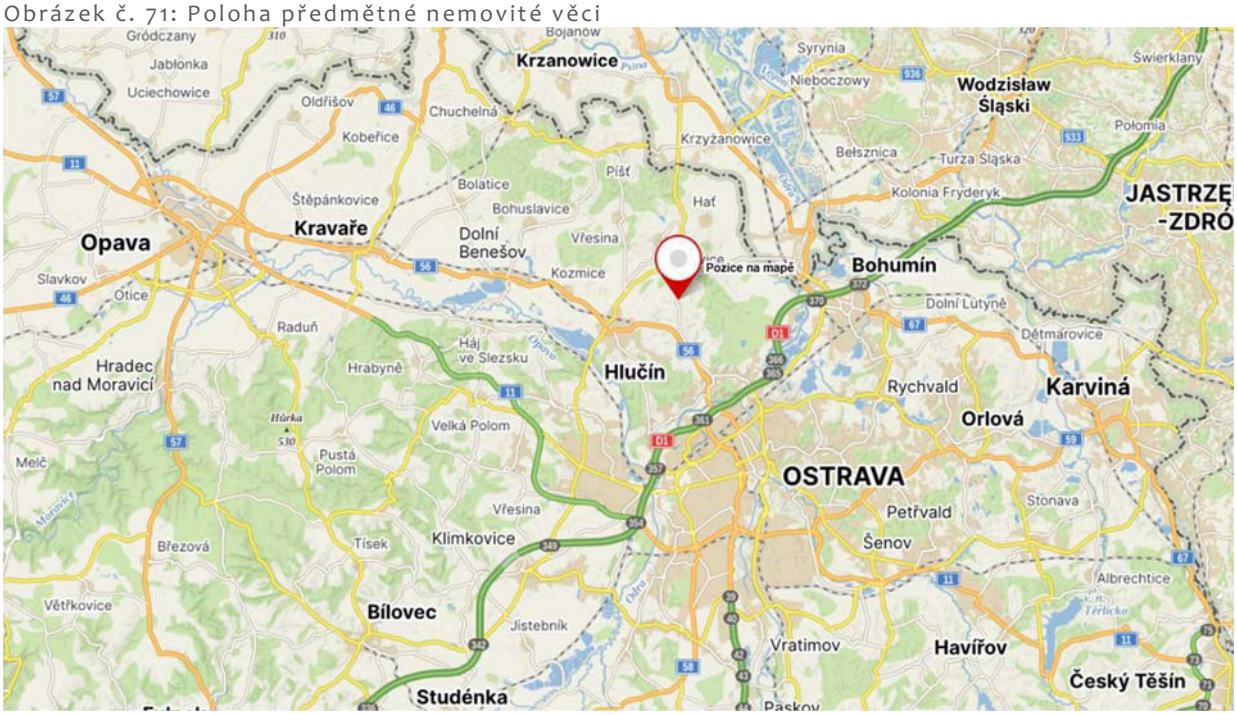
Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 1114 k. ú. Markvartovice, která představuje rodinný dům č. p. 198 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 61 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 62.

Markvartovice jsou obec v okrese Opava v Moravskoslezském kraji. Obec spadá do oblasti Hlučínsko. Jedná se o krajinu mezi řekou Opavou a dnešní státní hranicí s Polskem na úseku mezi Opavou a Ostravou. Ve vzdálenosti čtyři kilometry jihozápadně leží město Hlučín, osm kilometrů jihovýchodně město Bohumín, jedenáct kilometrů jižně statutární město Ostrava a jedenáct kilometrů jihovýchodně město Rychvald. Žije zde 2 204 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024) a rozloha činí 6,79 km^2.

Územím obce prochází silnice I/56, která vede z Opavy do Ostravy, následně je přerušena dálnicí D56 a následně pokračuje z Frýdku-Místku přes Frýdlant nad Ostravicí do Bílé, kde se napojuje na silnici I/35. Autobusovou přepravu zajišťují společnosti Transdev Slezsko a.s. a DPO. V obci se nenachází železniční doprava.

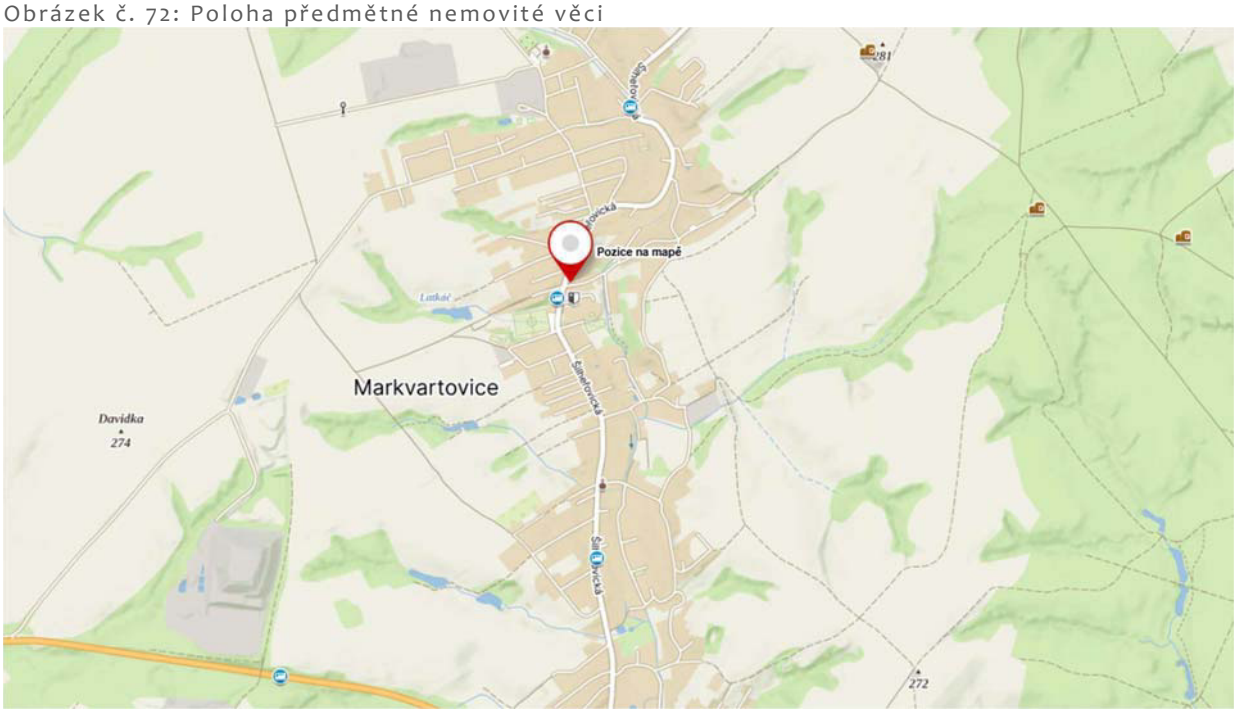
Obrázek č. 71: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centru obce Markvartovice. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází zástavba rodinných domů, obecní úřad, ZŠ a MŠ a také fotbalové hřiště. Nejbližší autobusová zastávka je situována u oceňované nemovité věci (Markvartovice, obecní úřad) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 5 km od oceňované nemovité věci (Hlučín).

Obrázek č. 72: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 1114 k. ú. Markvartovice, která představuje rodinný dům č. p. 198 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 61 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 62.

Stavba rodinného domu č. p. 198 se nachází na spojnici ulic Dlouhá a Šilheřovická, nedaleko centra (u obecního úřadu, mateřské a základní školy, obchodu a zastávky autobusů 69 a 293). Pozemek je oplocený betonovými plotovými dílci s betonovými sloupky. Vstupní branka a vjezdová vrata jsou ocelová. Dům je umístěn ve svahu o dvou nadzemních podlažích a jednom podlaží zapuštěném do terénu. Vchod do domu vede přes malou verandu. Za domem se nachází přístavba garáže s dřevěnými dvoukřídlými vraty. Na střeše garáže se nachází dřevěná krytá terasa a nad ní balkon. Vjezd do garáže a okolí domu jsou provedeny ze zámkové dlažby a v zadní části pozemku se nachází malá zatravnění zahrádka. Střecha je rovná, fasáda zateplená s novou fasádní barvou, okna plastová. Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 198 dokončena v roce 1980. Stavba je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci. Způsob vytápění je jiné (i bez topení). Nemovitost je udržovaná, obydlená. Celkově se stavba rodinného domu č. p. 198 nachází ve standardním technickém stavu.

Ze strany Zadavatele nebyla předložena projektová dokumentace, či jiné informace o užitných plochách, a proto byla užitná plocha hlavní stavby odhadnuta na základě náhledu do katastru nemovitostí a map. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku je užitná plocha předmětných nemovitých věcí uvažována ve výši 150,00 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků

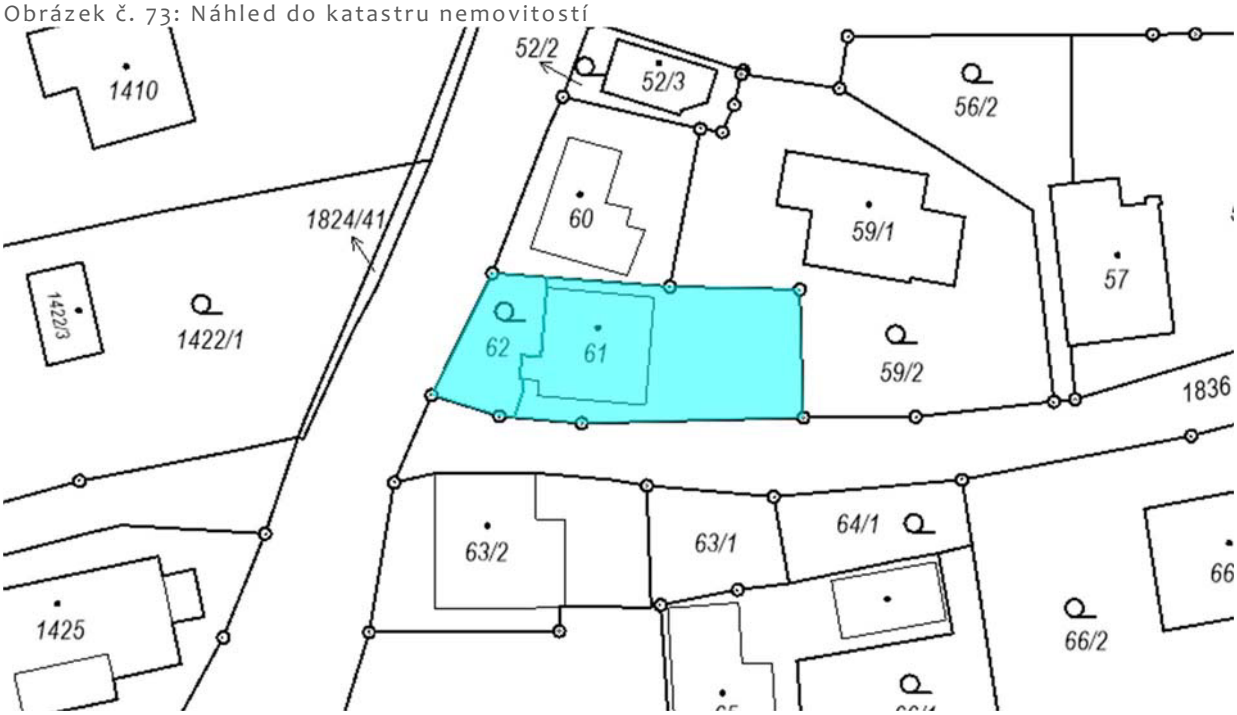
Tabulka č. 110: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku / způsob ochrany	Výměra [m²]

61	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 198 / chráněná ložisková území	260,00
62	zahrada	chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond	73,00
Výměra pozemků celkem			**333,00**

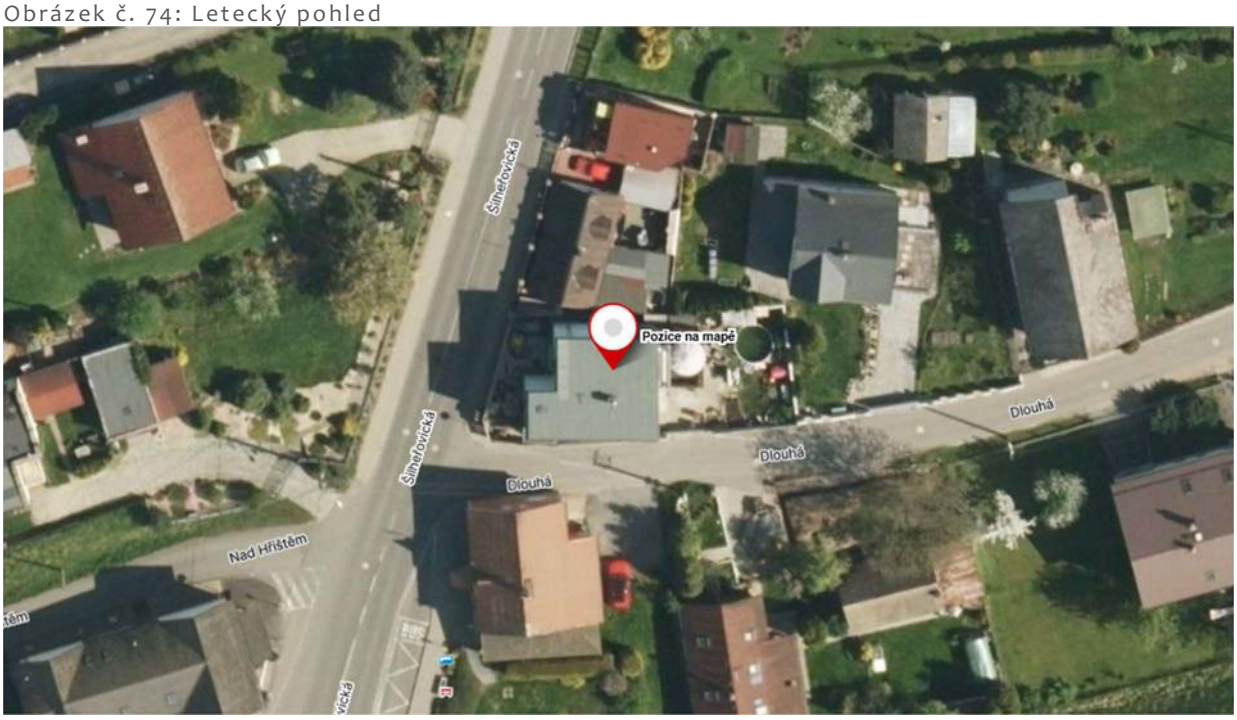
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 73: Náhled do katastru nemovitostí



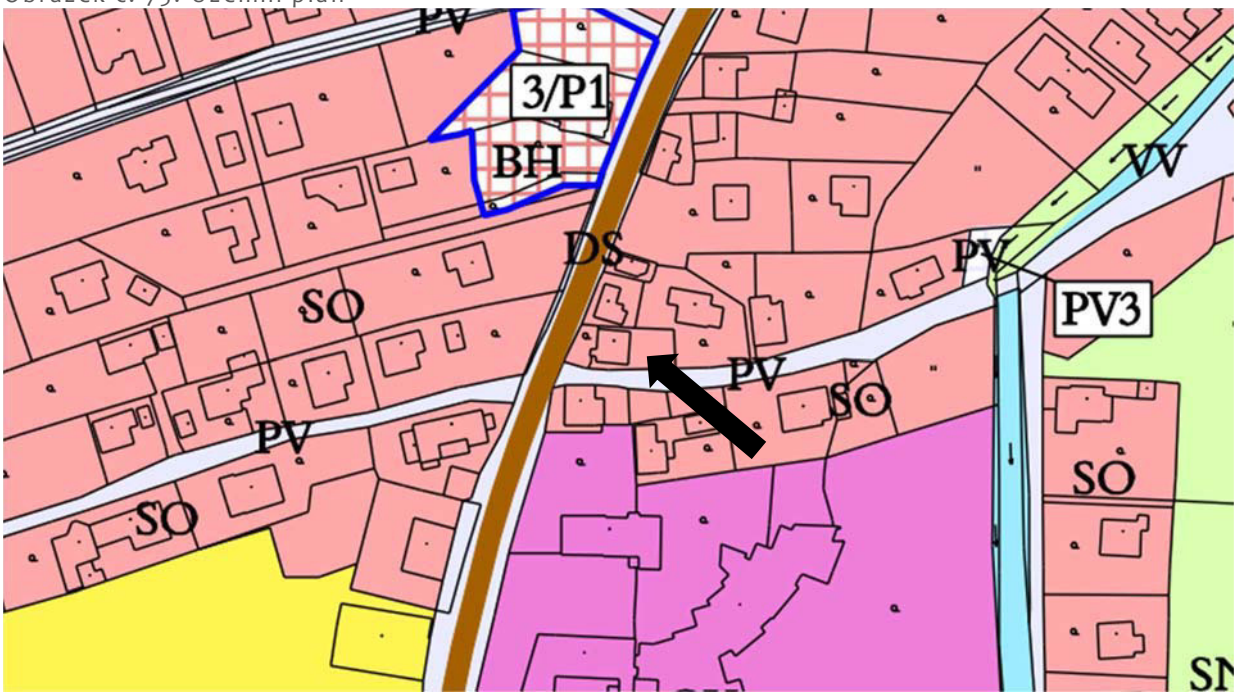
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 74: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 75: Územní plán



Zdroj: https://www.markvartovice.cz/obec/uzemni-plan-obce/

Dle územního plánu Markvartovic se předmětné nemovité věci nachází v ploše SO – plochy smíšené obytné. Využití předmětných nemovitých věcí je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v širší lokalitě obce Markvartovice. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 111: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	150,00	333,00	Markvartovice	dobrá	garáž	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	130,00	1 203,00	Markvartovice	dobrá	-	V-3242/2021-806
2.	160,00	711,00	Markvartovice	dobrá	garáž	V-3631/2020-806
3.	140,00	641,00	Ludgeřovice	dobrá	garáž	V-4091/2021-806
4.	160,00	857,00	Darkovice	dobrá	garáž	V-5914/2020-806

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,

K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

V případě zohlednění odlišné výměry vlastních pozemků u všech vzorků byl použit koeficient vlastních pozemků. Oceňovaná nemovitá věc disponuje příslušenstvím v podobě garáže, oproti vzorek č. 1 nedisponuje žádným příslušenstvím, což bude zohledněno pomocí koeficientu vybavení/ příslušenství. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 112: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	154,30	209,90	136,03	2 890 000,00	3 931 000,00
2.	146,90	209,90	142,89	2 900 000,00	4 144 000,00
3.	159,20	209,90	131,85	3 850 000,00	5 076 000,00
4.	150,10	209,90	139,84	3 000 000,00	4 195 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 113: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	3 931 000,00	130,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	26 987,83
2.	4 144 000,00	160,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	24 605,00
3.	5 076 000,00	140,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	34 444,29
4.	4 195 000,00	160,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	24 907,81

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 114: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	24 605,00
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	34 444,29
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**27 700,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 115: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	150,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	27 700,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	4 155 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**4 155 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI ZAPSANÉ NA LV Č. 3881 K. Ú. OTROKOVICE

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 3881 k. ú. Otrokovice představuje rodinný dům č. p. 5182 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 509/2 a pozemek zahrady parc. č. 448/182.

Stanovení tržní hodnoty nemovité věci je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 31. 10. 2024 bez přítomnosti zástupce Zadavatele. Přístup do nemovité věci nebyl umožněn. Ocenění nemovité věci bylo tudíž provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 3881 k. ú. Otrokovice

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 3881 k. ú. Otrokovice ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 116: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Zlínský
Okres	Zlín
Obec	Otrokovice
Katastrální území	716731 Otrokovice
List vlastnictví	3881
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Rodinný dům č. p. 5182 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 509/2 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 448/182

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Bez zápisu
Poznámky	Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Viz kapitola 2
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 3381 k. ú. Otrokovice, která představuje rodinný dům č. p. 5182 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 509/2 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 448/182.

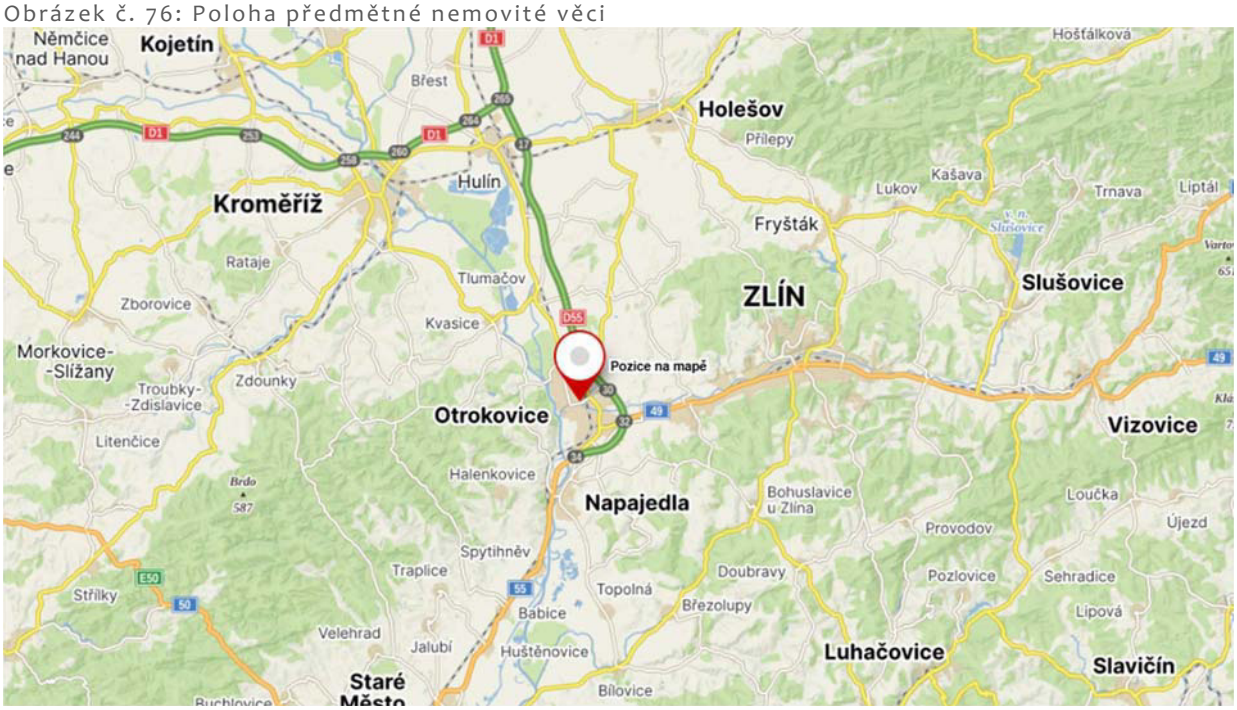
Otrokovice jsou druhé největší město v okrese Zlín ve Zlínském kraji, leží 10 km jihozápadně od Zlína na soutoku Moravy a Dřevnice. Místní části, někdejší samostatné vesnice, jsou Otrokovice a Kvítkovice. Žije zde 17 597 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2024) a rozloha činí 19,63 km^2. Leží na rozhraní tří moravských národopisných regionů – Slovácka, Valašska a Hané. Střídavě bývá řazeno ke všem uvedeným regionům. Jeho přiřazení k Hané je dáno tím, že původní obce, z nichž město vyrostlo, byly hanácké. Ovšem podle převládajícího slováckého nářečí je možno město řadit též ke Slovácku.

Přes Otrokovice prochází severojižním směrem silnice I/55 (Olomouc – Břeclav – Rakousko), ze které se odpojuje směrem na východ silnice I/49 (směr Zlín a Slovensko). Silnice I/55 je postupně nahrazována dálnicí D55.

Železniční stanice Otrokovice plní úlohu hlavního železničního terminálu pro zlínskou aglomeraci. Prochází tudy trať Přerov–Břeclav, součást druhého železničního koridoru. Se Zlínem jsou Otrokovice propojeny jednokolejnou dráhou do Vizovic. Společnost LEO Express provozuje moderní vlaky, které jezdí denně na trase mezi Starým Městem u Uherského Hradiště a Prahou a v Otrokovicích na nádraží zastavují. Městskou hromadnou dopravu v Otrokovicích provozuje Dopravní společnost Zlín-Otrokovice, která zajišťuje jak dopravu autobusovou, tak i dopravu trolejbusovou.

Kromě běžných druhů dopravy je ve městě situováno také soukromé vnitrostátní letiště a nové přístaviště Baťova plavebního kanálu.

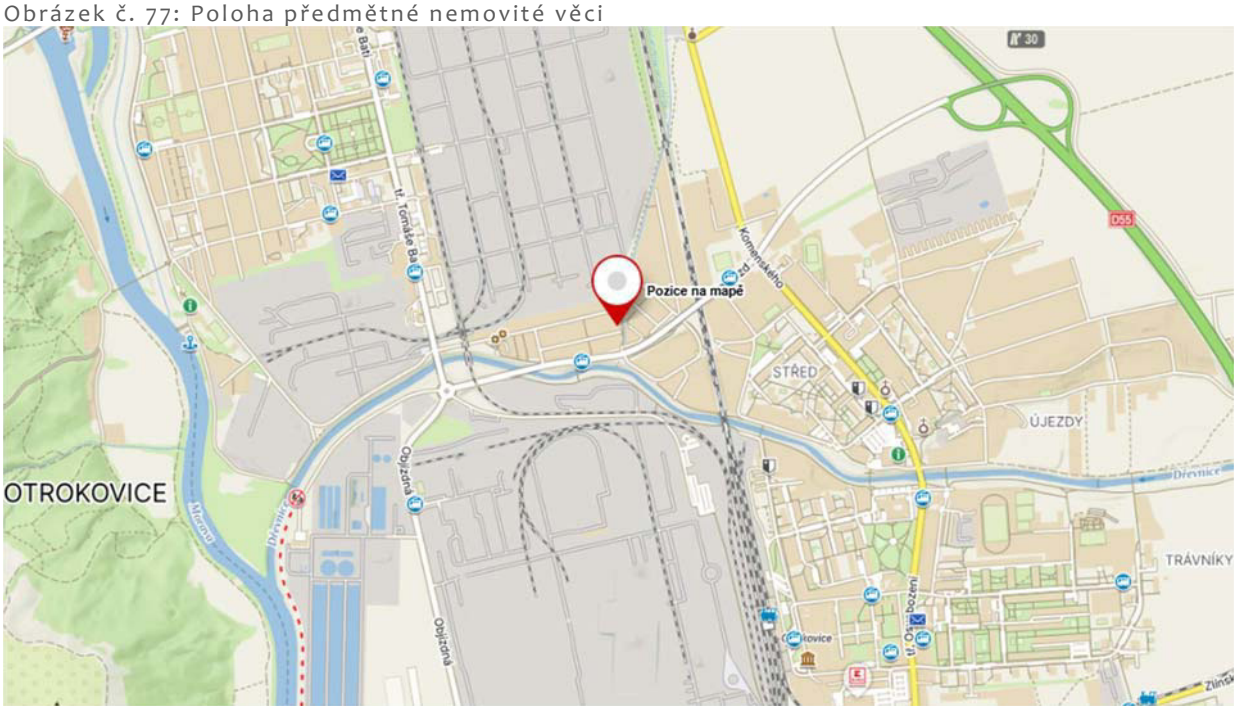
Obrázek č. 76: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc se nachází mezi průmyslovou oblastí města Otrokovice. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází zástavba rodinných domů a průmyslová oblast. Nejbližší trolejbusová zastávka je situována cca 200 m od oceňované nemovité věci (Otrokovice, U Dřevnice) a nejbližší železniční zastávka je situována cca 1,2 km od oceňované nemovité věci (Otrokovice).

Obrázek č. 77: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 3381 k. ú. Otrokovice, která představuje rodinný dům č. p. 5182 na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 509/2 včetně tohoto pozemku a pozemek zahrady parc. č. 448/182.

Stavba rodinného domu č. p. 5182 je zděná o dvou nadzemních podlažích. K domu přiléhá vstupní veranda a na ní je umístěna terasa. Střecha je rovná, okna jsou plastová, vstup do domu po schodišti. Nad oknem verandy je rolovací plátěná markýza. Okolo domu se nachází malá oplocená, zatravněná zahrádka, na níž se nachází ocelový zahradní domek. Stavba tvoří blok čtyř stejných domů a je umístěna na konci ulice Dvořákova. Parkovací možnosti omezené na ulici. Stavba je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba rodinného domu č. p. 5182 dokončena v roce 2010. Způsob vytápění je centrální domovní. Celkově se stavba rodinného domu nachází ve standardním technickém stavu.

Ze strany Zadavatele nebyla předložena projektová dokumentace, či jiné informace o užitných plochách, a proto byla užitná plocha hlavní stavby odhadnuta na základě náhledu do katastru nemovitostí a map. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku je užitná plocha předmětných nemovitých věcí uvažována ve výši 80,00 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků

Tabulka č. 117: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku / způsob ochrany	Výměra [m²]
St. 509/2	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 5182	37,00
448/182	zahrada	zemědělský půdní fond	95,00
Výměra pozemků celkem			**132,00**

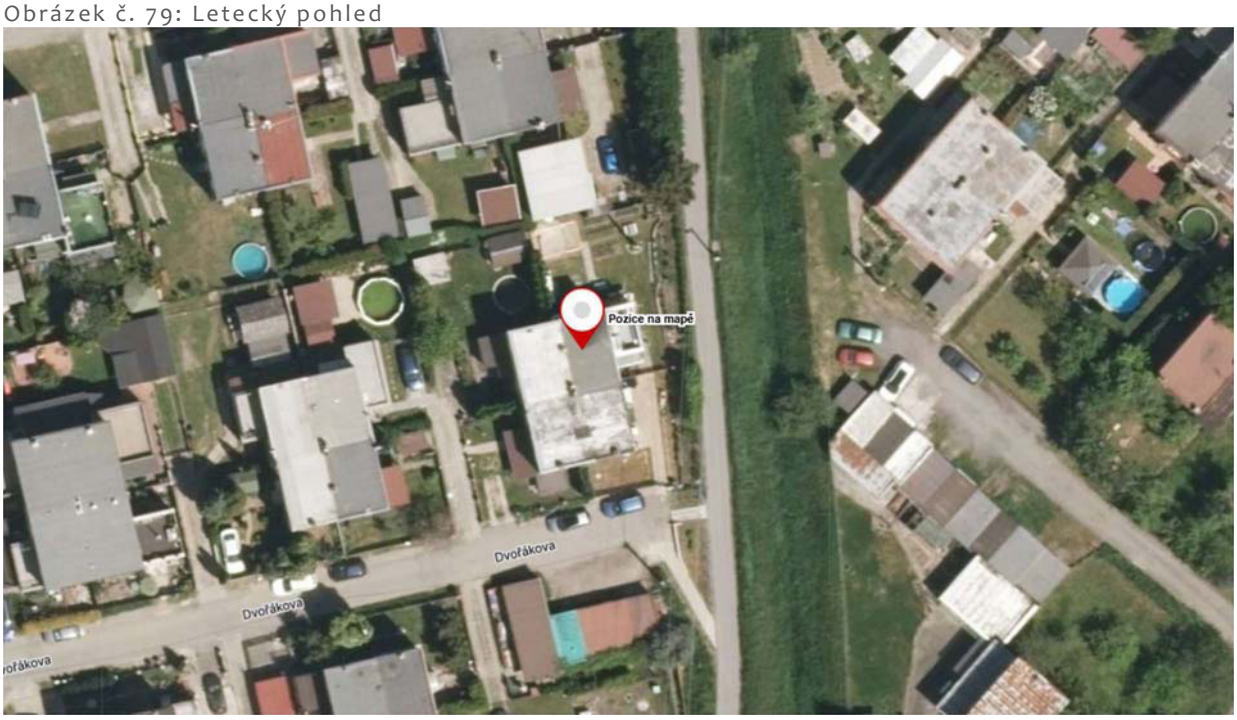
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 78: Náhled do katastru nemovitostí



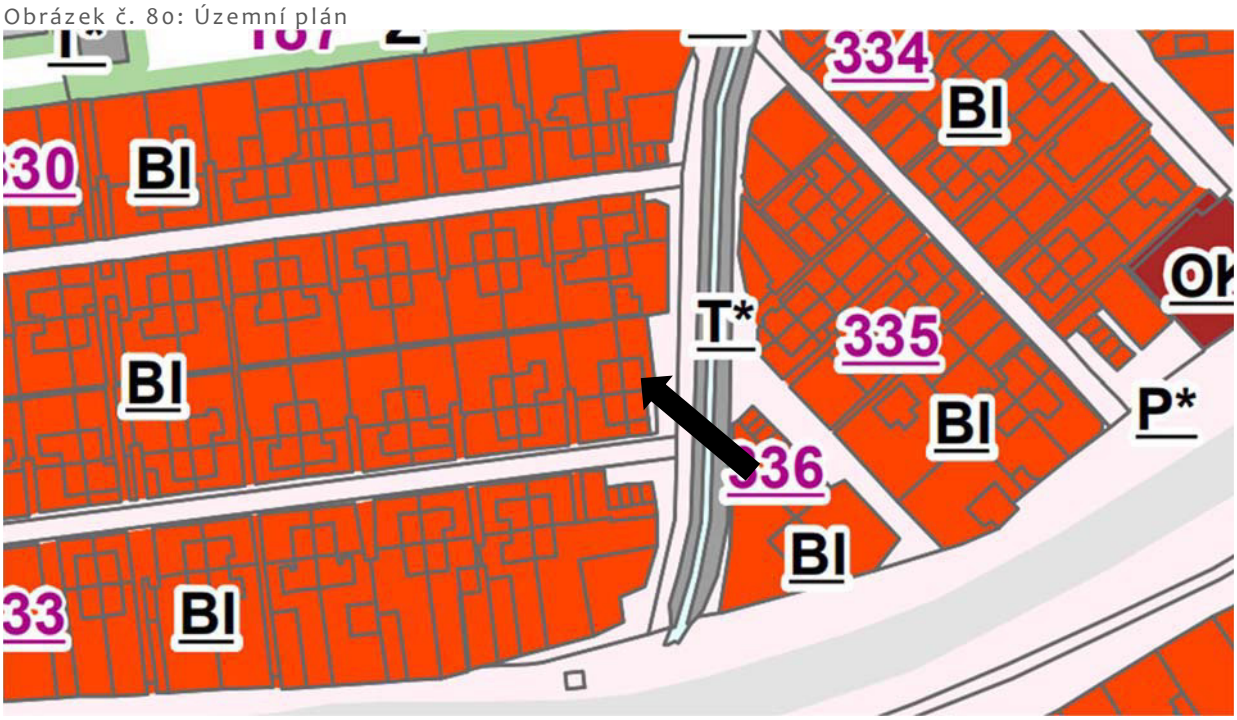
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 79: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 80: Územní plán



Zdroj: https://www.otrokovice.cz/uzemni-plan-otrokovice/d-11032

Dle územního plánu Otrokovic se předmětné nemovité věci nachází v ploše BI – bydlení individuální. Využití předmětných nemovitých věcí je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v lokalitě obce Otrokovice. Z realizovaných transakcí

nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 118: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemků [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí						
	80,00	132,00	Otrokovice	dobrá	-	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	60,00	125,00	Otrokovice	dobrá	-	V-539/2024-705
2.	60,00	125,00	Otrokovice	dobrá	-	V-3438/2024-705
3.	60,00	130,00	Otrokovice	dobrá	-	V-7964/2023-705
4.	60,00	140,00	Otrokovice	dobrá	-	V-1456/2024-705

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

V případě zohlednění odlišné výměry užitné plochy u všech vzorků byl použit koeficient výměry. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 119: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	207,60	209,90	101,11	1 710 000,00	1 729 000,00
2.	209,90	209,90	100,00	1 811 000,00	1 811 000,00
3.	207,00	209,90	101,40	1 680 000,00	1 704 000,00
4.	209,90	209,90	100,00	1 730 000,00	1 730 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 120: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	1 729 000,00	60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28 816,67
2.	1 811 000,00	60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	30 183,33
3.	1 704 000,00	60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28 400,00
4.	1 730 000,00	60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28 833,33

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 121: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	28 400,00
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	30 183,33
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**29 100,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňované nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 122: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	80,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	29 100,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	2 328 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**2 328 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 4337, 846, 3188, 4333, 3592, 3180 K. Ú. SMÍCHOV

Oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 4337 k. ú. Smíchov představují bytové jednotky č. j. 1178/3, 1178/4, na LV č. 846 k. ú. Smíchov představuje garáž bez č. p. / č. e. na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 3315/13, na LV č. 3188 k. ú. Smíchov představuje pozemek ostatní plochy parc. č. 3315/11, na LV č. 4333 k. ú. Smíchov představuje bytovou jednotku č. j. 3142/19, na LV č. 3592 k. ú. Smíchov představuje garáž č. j. 3142/6 v bytovém domě č. p. 3142 a na LV č. 3180 k. ú. Smíchov představuje pozemek zahrady parc. č. 3315/1 a jinou stavbu bez č. p. / č. e. na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 3315/12.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2024.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 25. 3. 2024 za přítomnosti vlastníka nemovitých věcí PhDr. Romana Petra. Přístup do nemovitých věcí byl umožněn. Ocenění nemovitých věcí bylo tudíž provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4337 k. ú. Smíchov

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovitých věcí získaných z LV č. 4337 k. ú. Smíchov ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 123: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	729051 Smíchov
List vlastnictví	4337
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovité věci	Bytové jednotky č. j. 1178/3, 1178/4 umístěné v bytovém domě č. p. 1178 na pozemku parc. č. 3314, LV č. 3186 včetně podílu na společných částech domu a pozemku v celkové výši 2018/7110
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní
Poznámky	Zahájení exekuce
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva podán dne 12.1.2024
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 4337 k. ú. Smíchov, které představují bytové jednotky č. j. 1178/3, 1178/4 umístěné v bytovém domě č. p. 1178, který je zapsaný na LV č. 3186 k. ú. Smíchov.

Lokalita města Prahy již byla v rámci znaleckého posudku popsána.

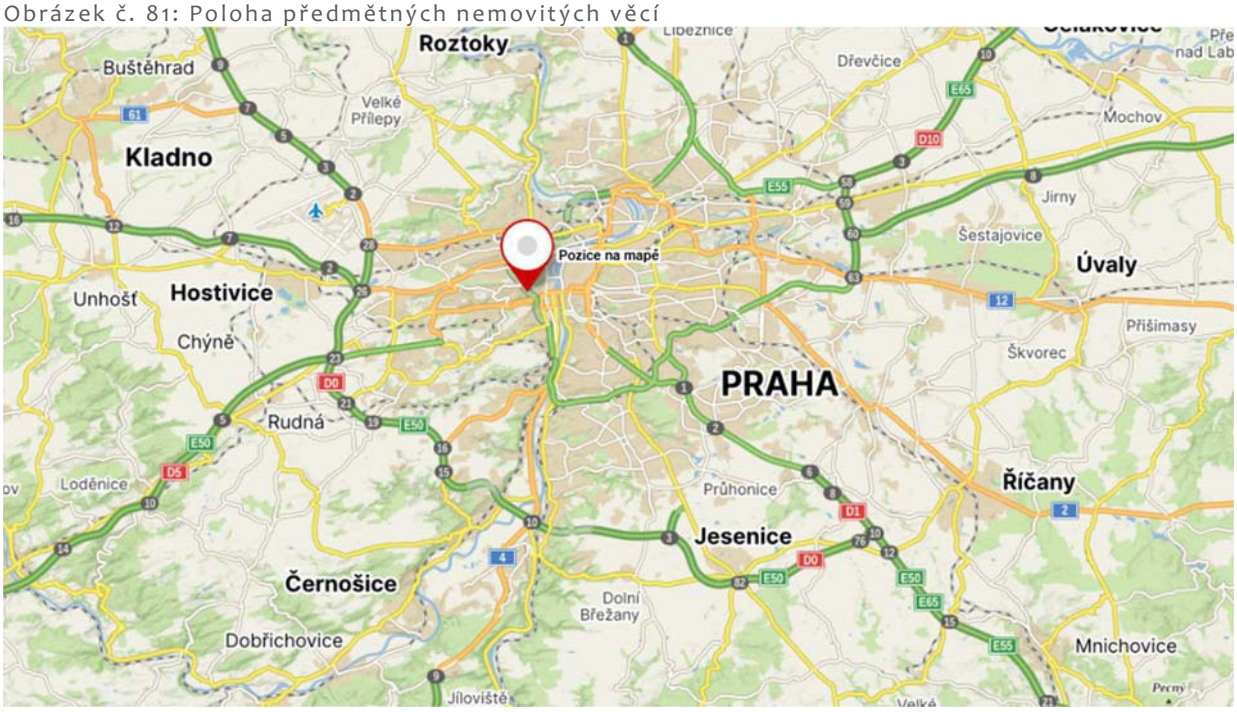
Na Smíchově se nachází obchodní centrum Nový Smíchov, jež vzniklo na místě zrušeného areálu ČKD Tatra a stavebních proluk po výstavbě linky „B“ pražského metra (samotná křižovatka Anděl je ale již po dlouhou dobu jedna z nejvýznamnějších křižovatek v Praze).

Již před připojením Smíchova k Praze vzniklo na Smíchově jedno z hlavních pražských nádraží, dnes Nádraží Praha - Smíchov. Toto nádraží zajišťuje spoje na Hlavní nádraží, do Českého Brodu, na Karlštejn, do Berouna a dalších obcí.

Malé autobusové nádraží se nachází nedaleko od Smíchovského pivovaru Staropramen v ulici Na Knížecí, jezdí odtud spoje především do jižních či jihozápadních Čech (např. ve směru na Písek, Příbram, Beroun, Plzeň, Rokycany, Strakonice, Klatovy, Sušice, Domažlice atd.). Příměstské spoje odjíždějí od Smíchovského nádraží.

Středisky MHD na Smíchově jsou dvě stanice metra trasy B – Smíchovské nádraží a Anděl a její výstup Na Knížecí. U Anděla se také kříží tramvajové tratě Újezd – Anděl – Hlubočepy – estakáda na Barrandov v severojižním směru a Palackého náměstí – Anděl – Plzeňská ulice – Kotlářka – Sídliště Řepy ve východozápadním. Smíchovské nádraží a následující Lihovar jsou centrální stanice autobusové dopravy pro skoro celý jihozápad a zčásti jihovýchod (přes Barrandovský most) Prahy.

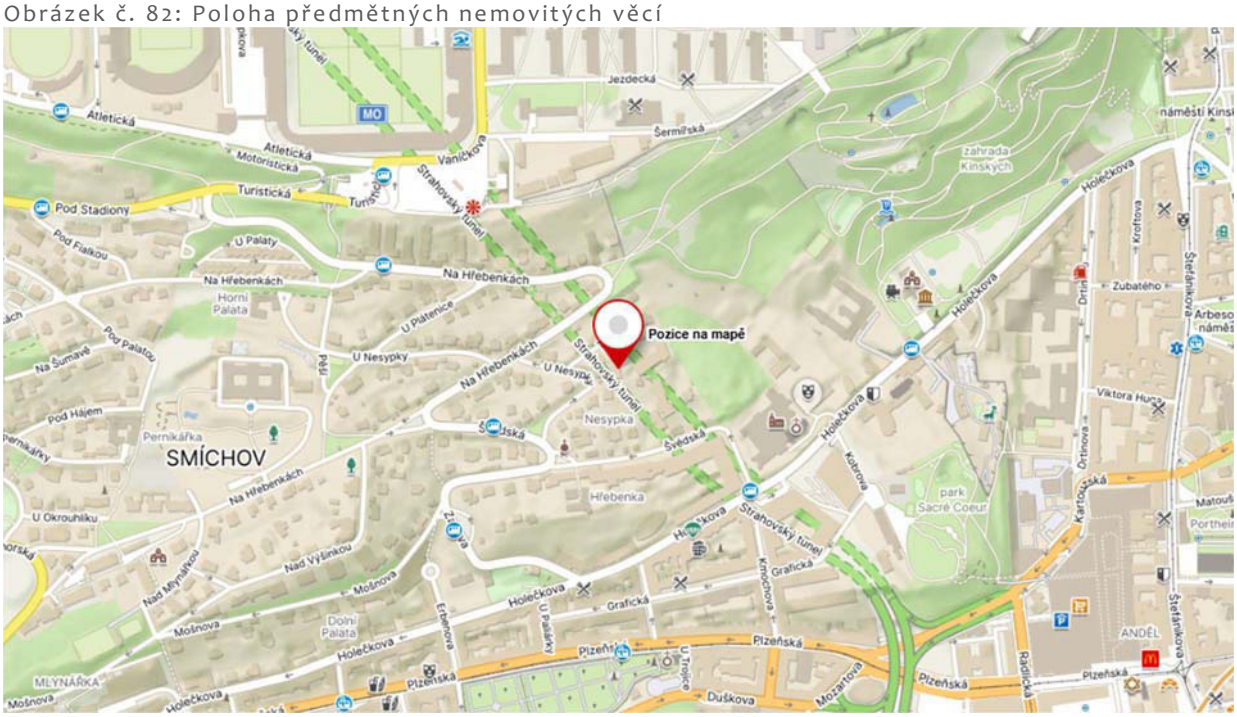
Obrázek č. 81: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Oceňované nemovité věci se nachází na severní části katastrálního území Smíchov. V blízkosti oceňovaných nemovitých věcí se nachází zástavba bytových. Nejbližší autobusová zastávka je situována cca 200 m od oceňovaných nemovitých věcí (Hřebenka) a nejbližší tramvajová zastávka je situována cca 800 m od oceňovaných nemovitých věcí (Bertramka).

Obrázek č. 82: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 4337 k. ú. Smíchov, které představují bytové jednotky č. j. 1178/3, 1178/4 umístěné v bytovém domě č. p. 1178, který je zapsaný na LV č. 3186 k. ú. Smíchov podíl na společných částech domu pozemku 901/7110 a 1117/7110.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba bytového domu č. p. 1178 dokončena v roce 2000. Jedná se o třípodlažní stavbu s šesti bytovými jednotkami. Stavba je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod. Způsob vytápění je lokální. Stavba disponuje výtahem. Celkově se stavba bytového domu č. p. 1178 nachází ve standardním technickém stavu.

Předměte ocenění jsou dvě bytové jednotky, které se dle provedeného místního šetření nachází na stejném patře a k datu ocenění jsou stavebně propojeny a využívány jako jedna jednotka. Jednotka se nachází ve standardním technickém stavu a jako příslušenství k ní náleží sklepní kóje. Jednotka disponuje 3 pokoji, kdy každý pokoj má vlastní koupelnu, rozlehlým prostorem využívaným jako kuchyň, jídelna a obývací pokoj a terasou. Užitná plocha jednotky byla sdělena ze strany vlastníka nemovitosti a činí 200,00 m². A proto na základě zjištěných skutečností tak bude na oceňované nemovité věci nahlíženo.

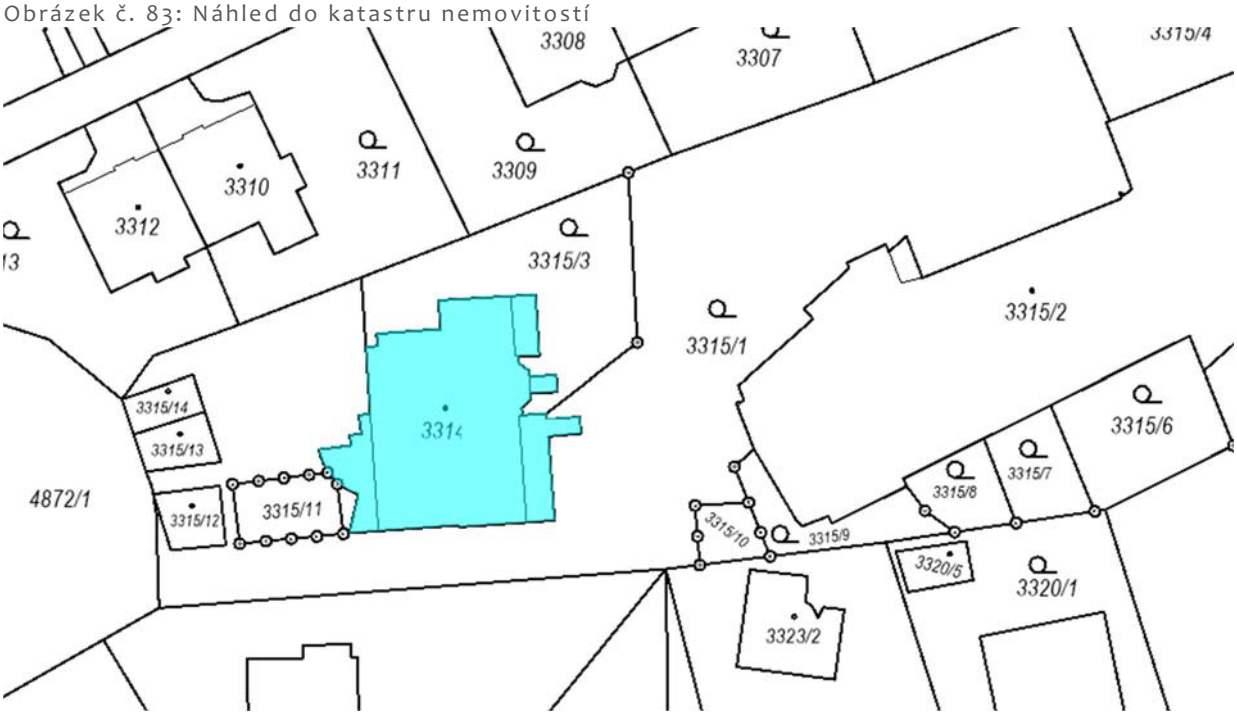
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemku

Tabulka č. 124: Popis předmětného pozemku

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku / způsob ochrany	Výměra [m²]
3314	zastavěná plocha a nádvoří	bytový dům č. p. 1178, LV č. 3186	358,00
Výměra pozemku celkem			**358,00**

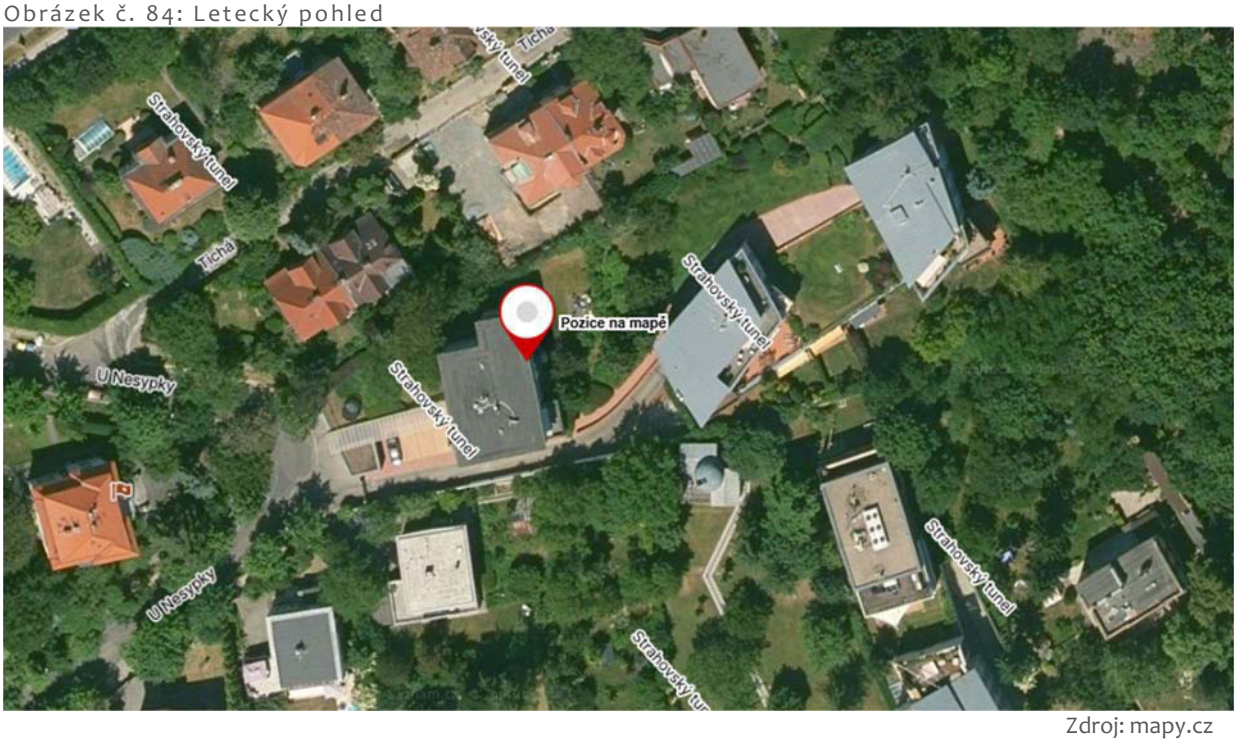
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 83: Náhled do katastru nemovitostí



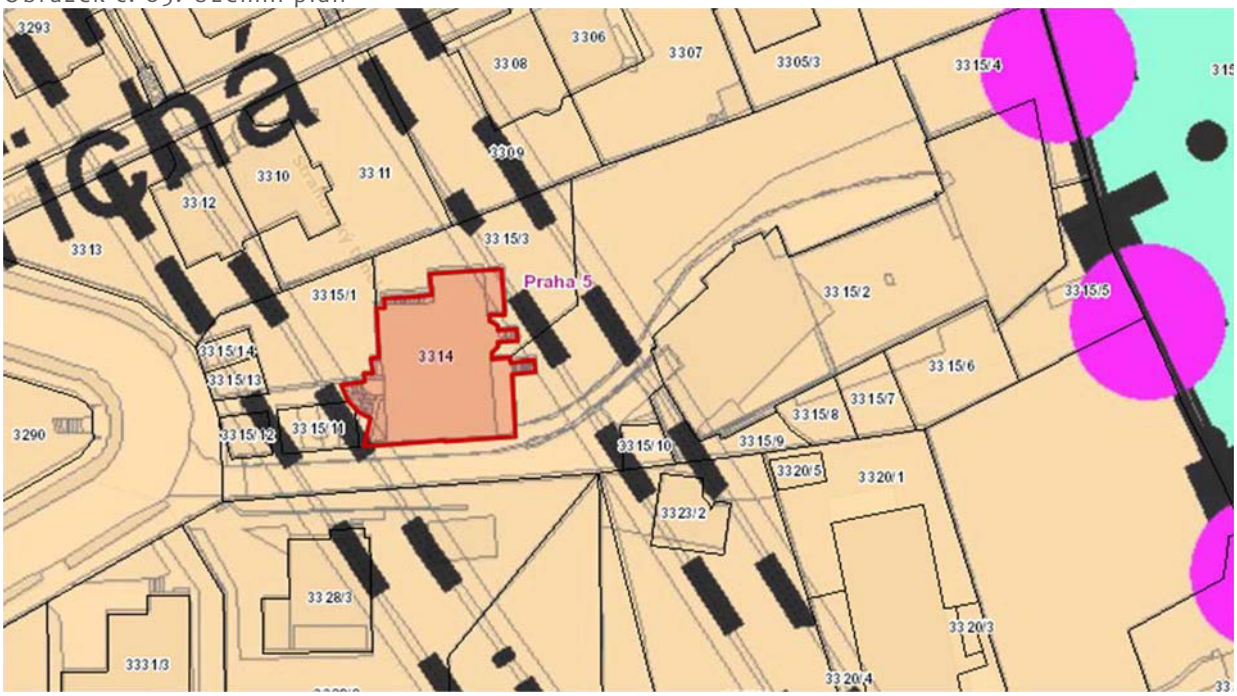
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 84: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 85: Územní plán



Zdroj: https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/

Dle územního plánu Prahy se předmětné nemovité věci nachází v ploše OB – čistě obytné. Využití předmětných nemovitých věcí je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v lokalitě pražské čtvrti Smíchov. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy bytové jednotky.

Tabulka č. 125: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí					
	200,00	Praha – Smíchov	velmi dobrá	sklep, garáž. stání	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	145,23	Praha – Smíchov	velmi dobrá	sklep, garáž. stání	V-80048/2021-101
2.	112,00	Praha – Smíchov	velmi dobrá	garáž. stání	V-20799/2022-101
3.	104,50	Praha – Smíchov	velmi dobrá	garáž. stání	V-78760/2020-101
4.	104,50	Praha – Smíchov	velmi dobrá	-	V-25691/2023-101

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry všech vzorků budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. V případě zohlednění odlišného příslušenství u všech vzorků byl použit koeficient vybavení/ příslušenství.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen bytových jednotek, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 126: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	203,00	213,50	105,17	20 500 000,00	21 560 000,00
2.	214,00	213,50	99,77	16 850 000,00	16 811 000,00
3.	170,90	213,50	124,93	10 600 000,00	13 242 000,00
4.	215,70	213,50	98,98	15 340 000,00	15 184 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 127: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	21 560 000,00	145,23	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	126 928,32
2.	16 811 000,00	112,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	124 281,32
3.	13 242 000,00	104,50	0,90	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	104 922,26
4.	15 184 000,00	104,50	0,90	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	133 386,72

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy bytové jednotky.

Tabulka č. 128: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00

Minimální jednotková cena [Kč/m²]	104 922,26
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	133 386,72
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**122 400,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 129: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	200,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	122 400,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	24 480 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**24 480 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 846 k. ú. Smíchov

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 846 k. ú. Smíchov ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 130: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	729051 Smíchov
List vlastnictví	846
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Garáž bez č. p. / č. e. na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 3315/13
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní
Poznámky	Zahájení exekuce
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva podán dne 12.1.2024
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
	Změna výměr obnovou operátu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 846 k. ú. Smíchov, která představuje garáž bez č. p. / č. e. na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 3315/13 včetně tohoto pozemku.

Jedná se o řadovou garáž, která je přístupná z ulice pomocí výsuvných vrat. Garáž se nachází ve standardním technickém stavu a disponuje parkovacím prostorem pro jeden osobní automobil.

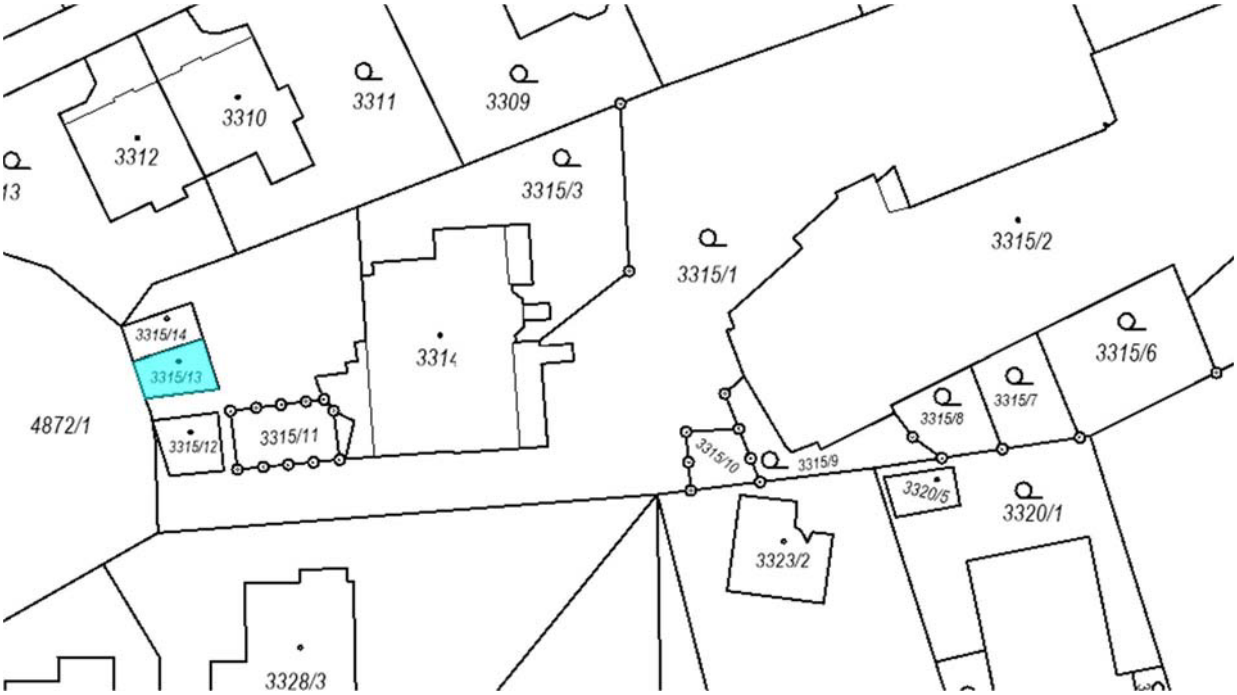
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemku

Tabulka č. 131: Popis předmětného pozemku

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Výměra [m²]
3315/13	zastavěná plocha a nádvoří	garáž bez č. p. / č. e. / ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam, pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně	30,00
Výměra pozemku celkem			**30,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 86: Náhled do katastru nemovitostí



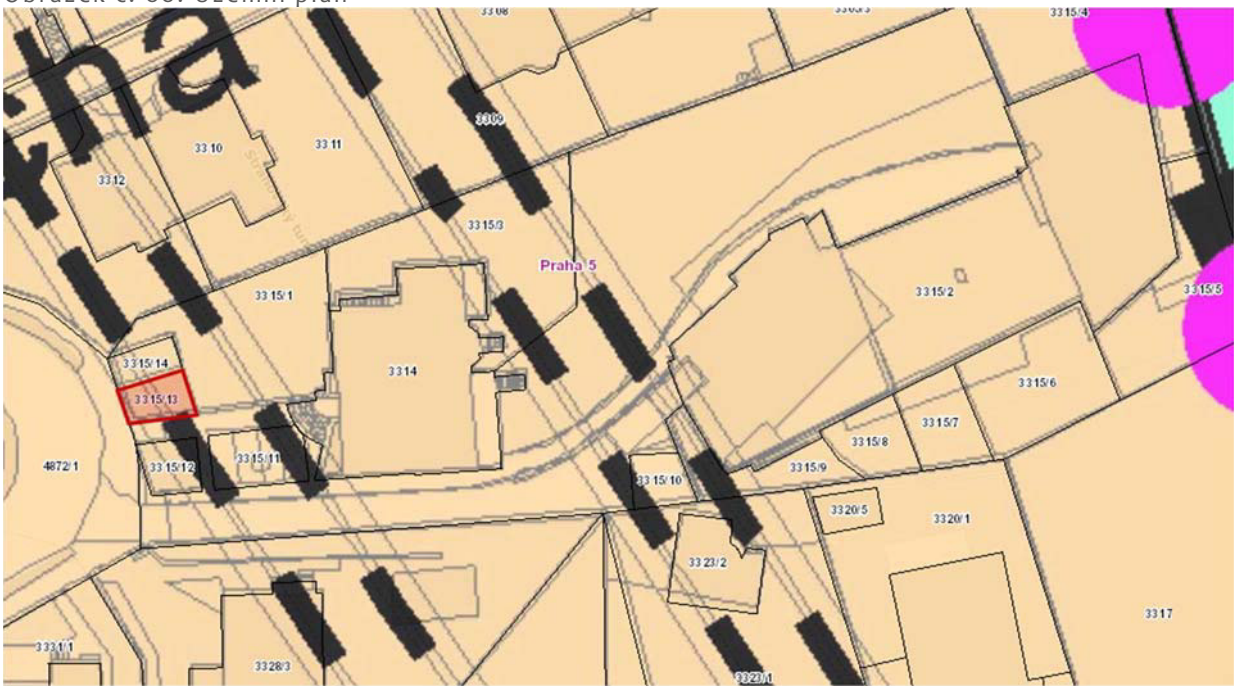
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 87: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 88: Územní plán



Zdroj: https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/

Dle územního plánu Prahy se předmětná nemovitá věc nachází v ploše OB – čistě obytné. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění garáže

S ohledem na skutečnost, že pro ocenění garáže nebylo v dané lokalitě nalezeno dostatečné množství realizovaných transakcí, bude předmětná garáž oceněna dle nabídek realitních kanceláří. Pro stanovení tržní hodnoty garáže bude zvolena metoda porovnávací.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je 1 ks garáže.

Tabulka č. 132: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Počet [ks]	Lokalita	Lokace	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí				
	1,00	Praha – Smíchov	velmi dobrá	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	1,00	Praha – Košíře	velmi dobrá	nabídka RK
2.	1,00	Praha – Smíchov	velmi dobrá	nabídka RK
3.	1,00	Praha – Košíře	velmi dobrá	nabídka RK

Zdroj: nabídky RK; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, a z tohoto důvodu je v rámci procesu ocenění u nabídek realitních kanceláří užito korekčního činitele transakce. Výše koeficientu transakce vyplývá z interní analýzy Znalecké kanceláře a rešerše odborné literatury.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 133: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Počet [ks]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/ks]
1.	1 200 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	960 000,00
2.	1 090 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	872 000,00
3.	890 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	712 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaných nemovitých věcí. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje 1 ks garáže.

Tabulka č. 134: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/ks]	712 000,00
Maximální jednotková cena [Kč/ks]	960 000,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/ks]	**848 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí k datu ocenění.

Tabulka č. 135: Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí

Název	Hodnota
Počet nemovitých věcí [ks]	1,00
Základní jednotková cena [Kč/ks]	848 000,00
Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí [Kč]	848 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	**848 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 3188 k. ú. Smíchov

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 3188 k. ú. Smíchov ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 136: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	729051 Smíchov
List vlastnictví	3188
Spoluvlastník	SJM Ing. Vladimír Klouda a Bc. Pavla Kloudová, trvale bytem Na Dolnici 494/62, Stodůlky, 155 00 Praha 5, podíl 2/4 PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5, podíl 1/4 Ing. Radomír Šimek a Ing. Jana Šimková, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5, podíl 1/4
Nemovitá věc	Pozemek ostatní plochy parc. č. 3315/11
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní
Poznámky	Zahájení exekuce
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva podáno dne 12.1.2024 k podílu 1/4
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
	Změna výměr obnovou operátu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 3188 k. ú. Smíchov, která představuje pozemek ostatní plochy parc. č. 3315/11, podíl 1/4.

Dle provedeného místního šetření se jedná o venkovní parkovací stání.

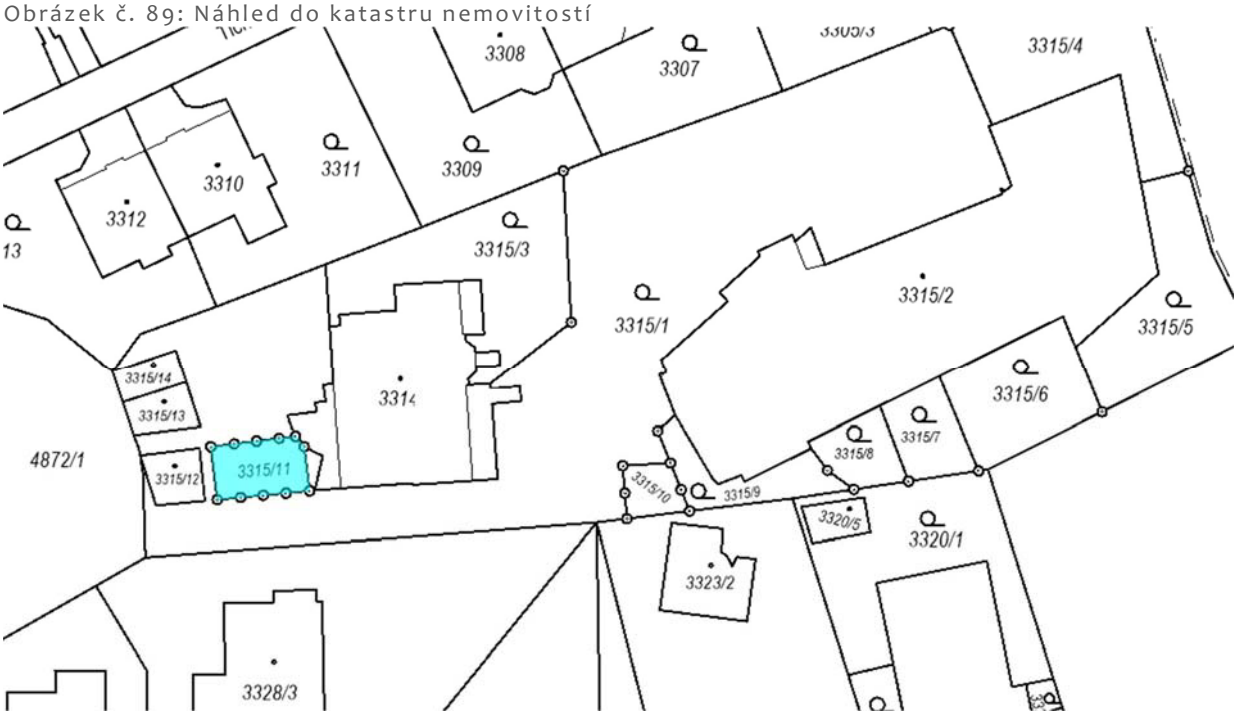
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemku

Tabulka č. 137: Popis předmětného pozemku

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Výměra [m²]
3315/11	ostatní plocha	ostatní komunikace / ochr. Pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam, pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně	56,00
Výměra pozemku celkem			**56,00**

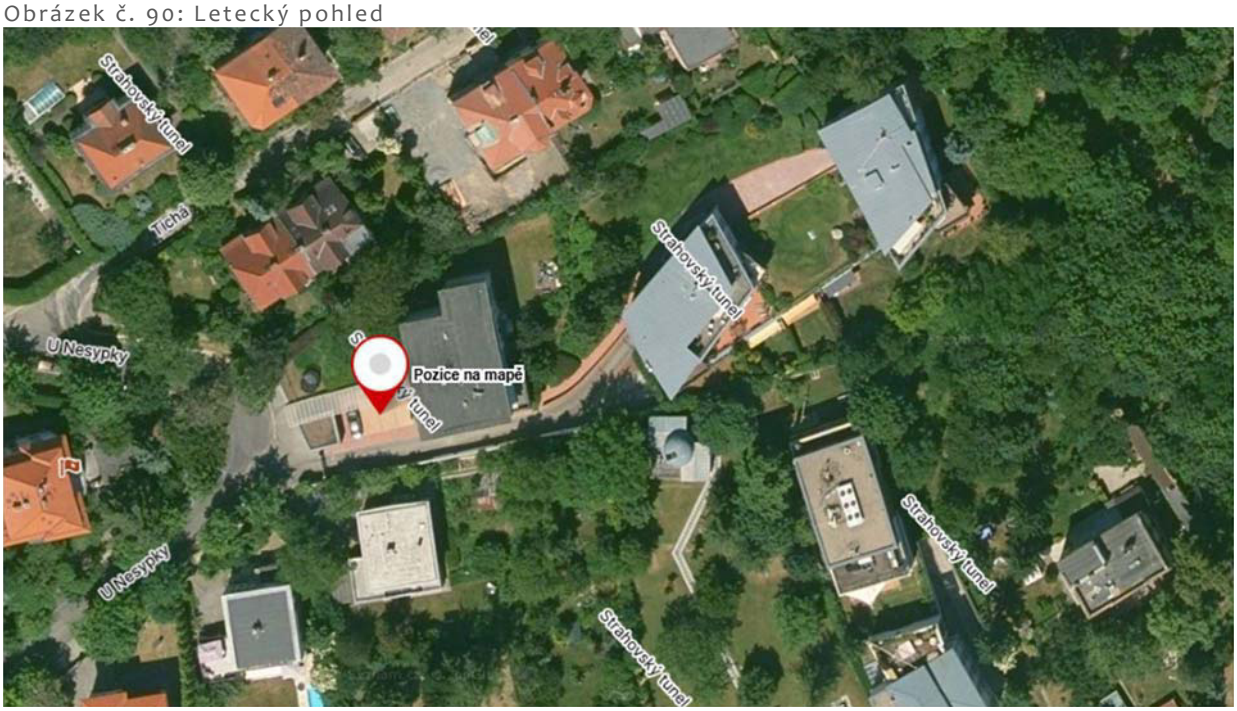
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 89: Náhled do katastru nemovitostí



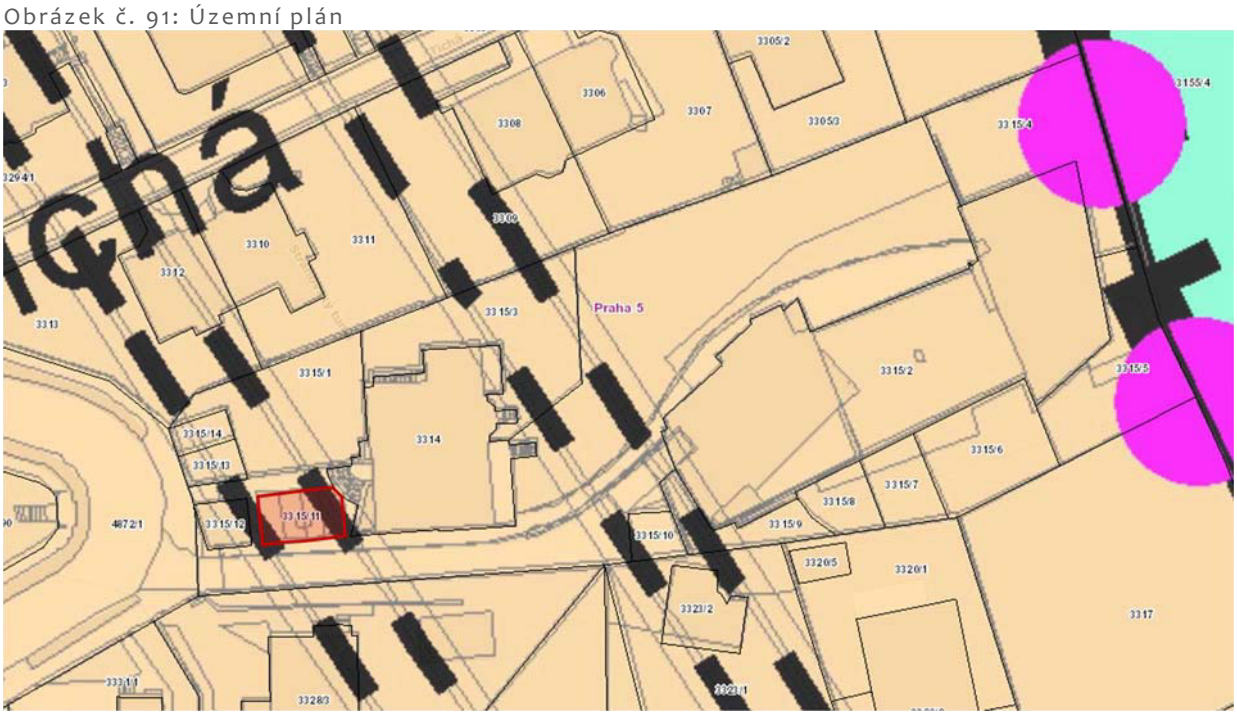
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 90: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 91: Územní plán



Zdroj: https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/

Dle územního plánu Prahy se předmětná nemovitá věc nachází v ploše OB – čistě obytné. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění parkovacího stání

S ohledem na skutečnost, že pro ocenění parkovacího nebylo v dané lokalitě nalezeno dostatečné množství realizovaných transakcí, bude předmětné parkovací stání oceněno dle nabídek realitních kanceláří. Pro stanovení tržní hodnoty parkovacího stání bude zvolena metoda porovnávací.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je 1 ks parkovacího stání.

Tabulka č. 138: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Počet [ks]	Lokalita	Lokace	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí				
	1,00	Praha – Smíchov	velmi dobrá	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	1,00	Praha – Měcholupy	velmi dobrá	nabídka RK
2.	1,00	Praha – Letňany	velmi dobrá	nabídka RK
3.	1,00	Praha – Strašnice	velmi dobrá	nabídka RK

Zdroj: nabídky RK; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, a z tohoto důvodu je v rámci procesu ocenění u nabídek realitních kanceláří užito korekčního činitele transakce. Výše koeficientu transakce vyplývá z interní analýzy Znalecké kanceláře a rešerše odborné literatury.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 139: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Počet [ks]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/ks]
1.	499 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	399 200,00
2.	530 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	424 000,00
3.	550 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	440 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaných nemovitých věcí. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje 1 ks parkovacího stání.

Tabulka č. 140: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/ks]	399 200,00
Maximální jednotková cena [Kč/ks]	440 000,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/ks]	**421 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí k datu ocenění.

Tabulka č. 141: Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí

Název	Hodnota
Počet nemovitých věcí [ks]	1,00
Základní jednotková cena [Kč/ks]	421 000,00
Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí [Kč]	421 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	**421 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 4333 k. ú. Smíchov

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovité věci získané z LV č. 4333 k. ú. Smíchov ze dne 30. 6. 2024. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 142: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	729051 Smíchov
List vlastnictví	4333
Vlastník	PhDr. Roman Petr, trvale bytem U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Nemovitá věc	Bytová jednotka č. j. 3142/19 umístěná v bytovém domě č. p. 3142 na pozemku parc. č. 3315/2, LV č. 3178 včetně podílu na společných částech domu pozemku ve výši 1265/22864
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo smluvní
Poznámky	Zahájení exekuce
	Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na LV č. 4333 k. ú. Smíchov, která představuje bytovou jednotku č. j. 3142/19 umístěnou v bytovém domě č. p. 3142, který je zapsaný na LV č. 3178 k. ú. Smíchov, včetně podílu na společných částech domu pozemku 1265/22864.

Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba bytového domu č. p. 3142 dokončena v roce 2000. Jedná se o třípodlažní stavbu s osmnácti bytovými jednotkami. Stavba je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci i plynovod. Způsob vytápění je centrální domovní. Stavba disponuje výtahem. Celkově se stavba bytového domu č. p. 1178 nachází ve standardním technickém stavu.

Oceňovaná jednotka se nachází ve standardním technickém stavu a jako příslušenství k ní náleží sklepní kóje a parkovací stání v suterénu. Jednotka disponuje 2 pokoji, kdy ke každému náleží koupelna, rozlehlým prostorem využívaným jako kuchyň, jídelna a obývací pokoj, pokojem se saunou a terasou. Užitná plocha jednotky byla sdělena ze strany vlastníka nemovitosti a činí 140,00 m².

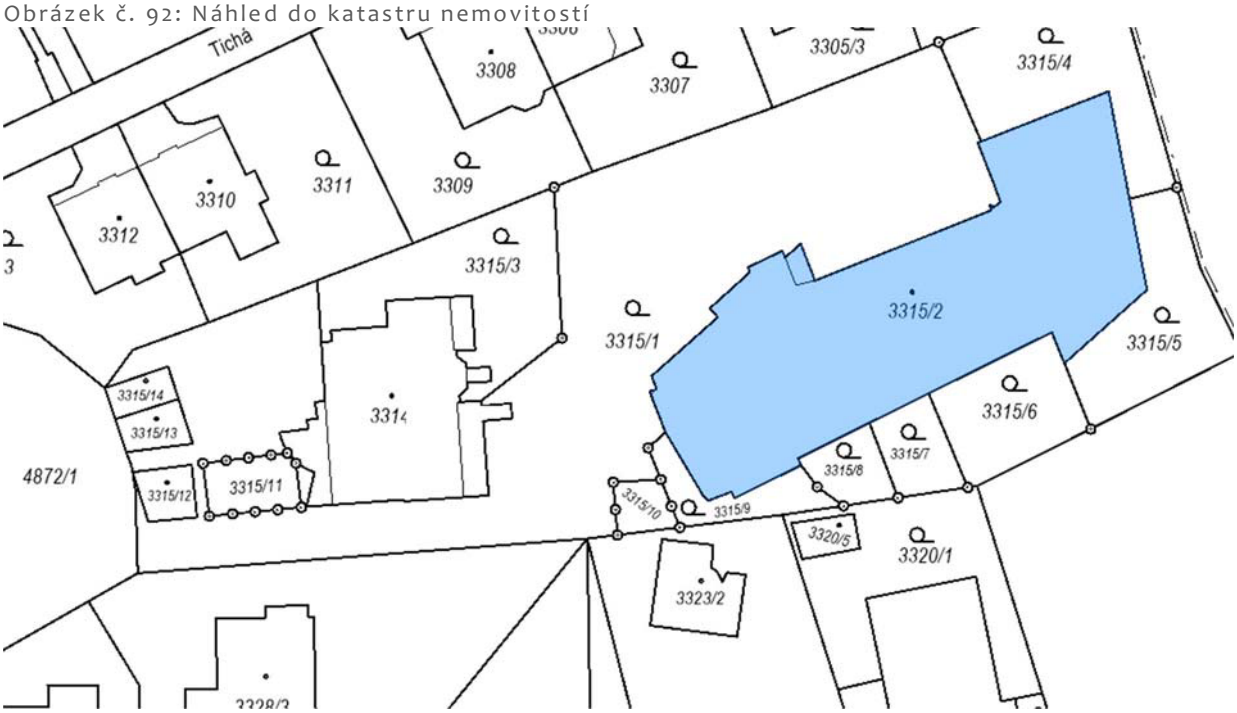
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemku.

Tabulka č. 143: Popis předmětného pozemku

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Výměra [m²]
3315/2	zastavěná plocha a nádvoří	bytový dům č. p. 3142, LV č. 3178	991,00
Výměra pozemku celkem			**991,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 92: Náhled do katastru nemovitostí



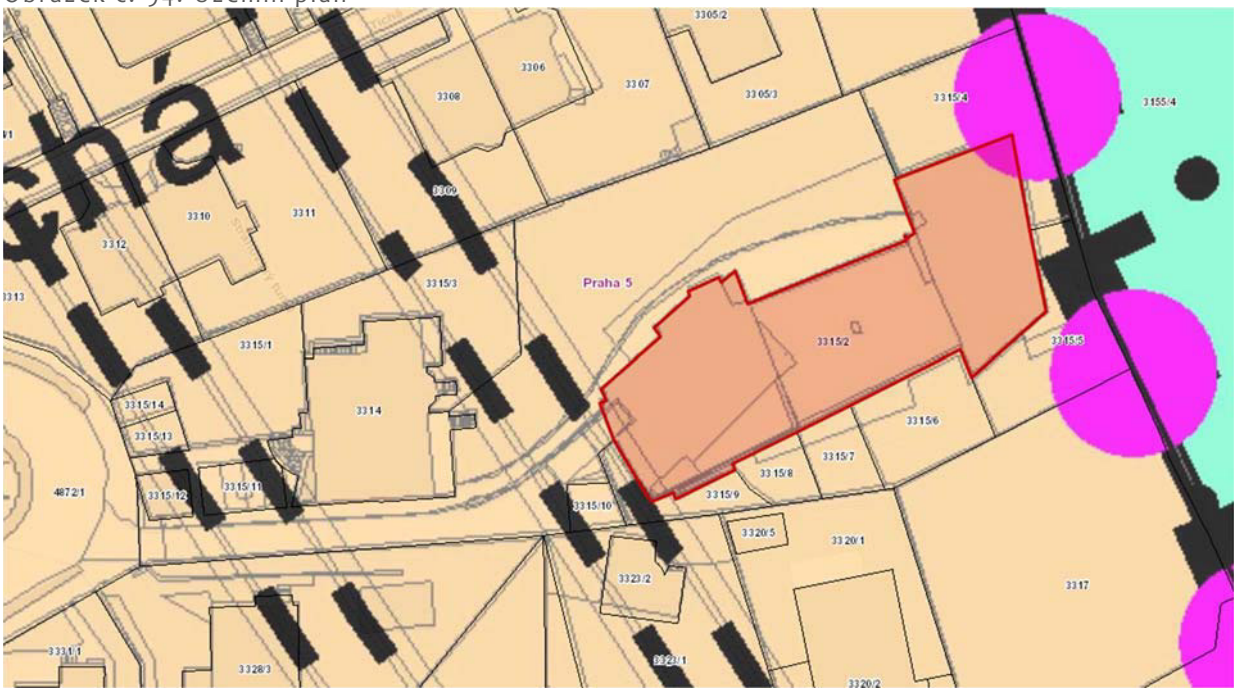
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 93: Letecký pohled



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 94: Územní plán



Zdroj: https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/

Dle územního plánu Prahy se předmětná nemovitá věc nachází v ploše OB – čistě obytné. Využití předmětné nemovité věci je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Ocenění nemovité věci

Ocenění předmětné nemovité věci bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Srovnávací vzorky byly nalezeny v lokalitě pražské čtvrti Smíchov. Z realizovaných

transakcí nelze vyčíst technický stav prodávaných nemovitých věcí, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu. Spolu s bytovou jednotkou je oceněno i garážové stání, které k ní náleží.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy bytové jednotky.

Tabulka č. 144: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Lokalita	Lokace	Příslušenství	Zdroj
Parametry oceňovaných nemovitých věcí					
	140,00	Praha – Smíchov	velmi dobrá	sklep, garáž. stání	-
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	145,23	Praha – Smíchov	velmi dobrá	sklep, garáž. stání	V-80048/2021-101
2.	112,00	Praha – Smíchov	velmi dobrá	garáž. stání	V-20799/2022-101
3.	104,50	Praha – Smíchov	velmi dobrá	garáž. stání	V-78760/2020-101
4.	104,50	Praha – Smíchov	velmi dobrá	-	V-25691/2023-101

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišné výměry vzorků č. 2-4 budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem výměry. V případě zohlednění odlišného příslušenství u vzorků č. 2-4 byl použit koeficient vybavení/příslušenství.

Všechny vzorky představují realizované transakce uskutečněné v různých obdobích, a proto budou prodejní ceny převedeny k datu ocenění pomocí ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen bytových jednotek, přičemž nejaktuálnější známá data ČSOB indexu k datu ocenění jsou pro 1Q/2024. Bližší informace k vývoji ČSOB indexu jsou uvedeny v rámci analýzy trhu nemovitostí.

Tabulka č. 145: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	203,00	213,50	105,17	20 500 000,00	21 560 000,00
2.	214,00	213,50	99,77	16 850 000,00	16 811 000,00
3.	170,90	213,50	124,93	10 600 000,00	13 242 000,00
4.	215,70	213,50	98,98	15 340 000,00	15 184 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; ČSOB index; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 146: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	21 560 000,00	145,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	148 454,18
2.	16 811 000,00	112,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	145 445,17
3.	13 242 000,00	104,50	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	122 789,45
4.	15 184 000,00	104,50	0,95	1,00	1,00	1,00	1,12	1,00	1,00	154 600,73

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy bytové jednotky.

Tabulka č. 147: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	122 789,45
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	154 600,73
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**142 800,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Současně byly nalezeny nabídky, které odpovídají svým charakterem a technickým stavem oceňovaným nemovitým věcem a potvrzují výše stanovenou cenovou hladinu.

V tabulce níže je uvedena tržní hodnota nemovité věci k datu ocenění.

Tabulka č. 148: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m²]	140,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	142 800,00
Stanovení tržní hodnoty nemovité věci [Kč]	19 992 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**19 992 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Dále je na LV č. 3592 k. ú. Smíchov zapsán podíl na garáži č. 3142/6 o velikosti 5083/22864, na LV č. 3180 k. ú. Smíchov je zapsán podíl o velikosti 1321/1000 na jiné stavbě bez č. p./ č. ev. umístěné na pozemku parc. č. 3315/12 včetně tohoto pozemku a pozemku zahrady parc. 3315/1. Hodnoty podílů na uvedených nemovitých věcech jsou implicitně zahrnuty v hodnotě nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4337, 846, 3188 a 4333 k. ú. Smíchov a pro potřeba tohoto znaleckého posudku nebudou samostatně vyčísleny.

VÝSLEDNÁ REKAPITULACE

Tabulka níže nabízí přehled výsledných hodnot oceňovaných nemovitých věcí k datu ocenění.

Tabulka č. 149: Stanovení tržní hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota [Kč]
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 86 k. ú. Rudlice	600 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 144 k. ú. Malešice	17 104 000,00

Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 14 k. ú. Slatina u Bílovce	1 450 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 175 k. ú. Dyje	1 552 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 182 k. ú. Darkovičky	3 408 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 188 k. ú. Těšetice u Ostravy	2 340 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 210 k. ú. Hrádek u Znojma	1 540 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 320 k. ú. Tis u Habrů	1 530 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 360 k. ú. Šenov u Ostravy	3 654 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 370 k. ú. Rybníky na Moravě	1 280 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 385 k. ú. Bohutice	968 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 609 k. ú. Bítov	3 276 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 635 k. ú. Ivanovice na Hané	2 236 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 927 k. ú. Vrchoslavice	2 700 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1114 k. ú. Markvartovice	4 155 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3881 k. ú. Otrokovice	2 328 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4337 k. ú. Smíchov	24 480 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 846 k. ú. Smíchov	848 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3188 k. ú. Smíchov	421 000,00
Tržní hodnota nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4333 a 3592 k. ú. Smíchov	19 992 000,00
Výsledné stanovení tržní hodnoty nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	**95 862 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha č. 17

USNESENÍ

Městský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Luďkou Horajsovou, LL.M. v insolvenční věci

dlužníka: **PhDr. Roman Petr,** narozený 14. 2. 1967, IČO 41145771,
bytem a místem podnikání U Nesypky 1178/6, 150 00 Praha 5,
zastoupený advokátem Mgr. Lukášem Zdvihalem,
sídlem Dušní 907/10, 110 00 Praha 1

o způsobu řešení úpadku dlužníka,

takto:

I. Soud **povoluje reorganizaci** dlužníka PhDr. Roman Petr, narozený 14. 2. 1967, IČO 41145771, bytem a místem podnikání U Nesypky 1178/6, 150 00 Praha 5.

II. Insolvenční správkyní dlužníka je nadále Indra – Šebesta, v.o.s., IČO 26919877, sídlem Čechyňská 361/16, 602 00 Brno.

III. **Dlužníku se ukládá**, aby ve lhůtě do 120 dnů předložil insolvenčnímu soudu reorganizační plán nebo aby bez zbytečného odkladu insolvenčnímu soudu sdělil, že jej předložit nehodlá.

IV. Přednostní právo sestavit reorganizační plán má dlužník. Jestliže dlužník před uplynutím lhůty podle III. výroku tohoto usnesení oznámí, že nehodlá předložit reorganizační plán, insolvenční soud rozhodne o ukončení této lhůty. Vyjdou-li najevo skutečnosti, které nasvědčují tomu, že dlužník v sestavování reorganizačního plánu řádně nepokračuje, že postupuje způsobem, kterým může reorganizaci zmařit, nebo že zajištěným věřitelům neplatí úroky podle § 171 odst. 4 insolvenčního zákona, může insolvenční soud i bez návrhu rozhodnout o zkrácení nebo ukončení lhůty podle III. výroku tohoto usnesení. Zaniklo-li dlužníku právo přednostně sestavit reorganizační plán rozhodnutím insolvenčního soudu, může o tom, kdo má přednostní právo sestavit reorganizační plán, rozhodnout schůze věřitelů.

V. **Soud ustanovuje** v tomto řízení Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČO 28933362, se sídlem Ovocný trh 573/12, Staré Město, 110 00 Praha 1, **znalcem** z oboru ekonomika. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně, a to ve lhůtě 120 dnů od doručení tohoto usnesení. Úkolem znalce je určit obvyklou cenu majetkové podstaty dlužníka. U majetku zahrnutého do majetkové podstaty znalec provede ocenění a) hodnoty plnění, které by každý věřitel obdržel, kdyby dlužníkův úpadek byl řešen konkursem a b) podniku dlužníka při navrhovaném způsobu reorganizace, přičemž zejména vyjde z výnosové metody a v rámci ocenění podniku ocení i odděleně části majetkové podstaty dlužníka, ke kterým je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění. Pro účely ocenění majetkové podstaty na základě rozhodnutí insolvenčního soudu platí, že provoz dlužníkova podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku.

VI. **Soud** v souladu s ust. § 127 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění (dále jen „o.s.ř.“) **ukládá všem účastníkům řízení**, aby znalci poskytli potřebnou součinnost nezbytnou ke splnění jeho znaleckého úkolu, zejména aby předložili znalci potřebné dokumenty, podali mu nutná vysvětlení, aby snášeli vstup znalce do nemovitostí úpadce, případně jiných prostor a zpřístupnili mu bez prodlení všechna místa nezbytná ke splnění jeho znaleckého zadání. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou podle ust. § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud uložit pořádkovou pokutu až do výše 50 000 Kč.

VII. **Soud ukládá věřitelskému výboru dlužnice**, aby ve lhůtě do 15 dnů po ustanovení znalce schválil odměnu znalce a bez zbytečného odkladu po uplynutí této lhůty o tom podal zprávu soudu a insolvenční správkyni. Odměna znalce se řídí předpisy, které obecně upravují odměňování znalce při úkonech mimo soudní řízení.

VIII. Účinky rozhodnutí o povolení reorganizace nastávají dnem jeho zveřejnění v insolvenčním rejstříku.

Odůvodnění:

1) Usnesením ze dne 26. 6. 2024, č. j.: MSPH 95 INS 1163/2024-A-46, soud zjistil úpadek dlužníka a insolvenční správkyní ustanovil Indra – Šebesta, v.o.s., IČO 26919877. Usnesení nabylo právní moci dne 13. 3. 2024.

2) Dne 23. 7. 2024 se konala schůze věřitelů svolaná rozhodnutím o úpadku, která přijala usnesení, podle něhož má být úpadek dlužníka řešen reorganizací. Schůze věřitelů současně nepřijala usnesení o určení osoby znalce za účelem ocenění majetkové podstaty dlužníka.

3) Podle ust. § 152 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v pozdějším znění (dále jen „insolvenční zákon“) přijme-li schůze věřitelů usnesení podle § 150, rozhodne insolvenční soud o způsobu řešení úpadku podle tohoto usnesení. To neplatí, je-li v době přijetí usnesení o způsobu řešení úpadku dlužníkem osoba, u které zákon tento způsob řešení úpadku vylučuje, nebo je-li přijaté usnesení v rozporu s reorganizačním plánem přijatým všemi skupinami věřitelů, který dlužník předložil insolvenčnímu soudu po rozhodnutí o úpadku; § 54 odst. 1 se nepoužije.

4) Podle ust. § 153 odst. 1 insolvenčního zákona jestliže insolvenční soud rozhodne, že způsobem řešení úpadku je reorganizace, spojí s tímto rozhodnutím i rozhodnutí o ustanovení znalce za účelem ocenění majetkové podstaty; současně znalci uloží, aby posudek vypracoval písemně. Obdobně insolvenční soud postupuje, jestliže schůze věřitelů vedle usnesení o způsobu řešení úpadku dlužníka konkursem přijme i usnesení, kterým doporučuje zpeněžení majetkové podstaty podle § 290. Podle odst. 2 schůze věřitelů, která přijme usnesení o způsobu řešení úpadku reorganizací, nebo schůze věřitelů, která vedle usnesení o způsobu řešení úpadku dlužníka konkursem přijme i usnesení, kterým doporučuje zpeněžení majetkové podstaty podle § 290, může též přijmout usnesení, kterým určí osobu znalce podle odstavce 1; v takovém případě rozhodne insolvenční soud o ustanovení znalce podle tohoto usnesení.

5) V posuzovaném případě schůze věřitelů svolaná rozhodnutím o úpadku přijala usnesení o způsobu řešení úpadku dlužníka formou reorganizace. Jelikož dlužník je osobou, u které je řešení úpadku reorganizací možné a to s ohledem na ust. § 316 odst. 5 insolvenčního

zákona, tj. vzhledem k tomu, že tento do rozhodnutí o úpadku předložil insolvenčnímu soudu reorganizační plán přijatý alespoň polovinou všech zajištěných věřitelů počítanou podle výše jejich pohledávek a alespoň polovinou všech nezajištěných věřitelů počítanou podle výše pohledávek, postupoval soud podle ust. § 152 insolvenčního zákona a výrokem I. tohoto usnesení rozhodl v souladu s usnesením schůze věřitelů, když neshledal existenci překážek označených v citovaném ustanovení.

6) Soud dále s ohledem na ust. § 329 odst. 1 insolvenčního zákona uvedl ve výroku II. usnesení informaci o tom, kdo je (nadále) insolvenční správkyní dlužníka, výrokem III. usnesení vyzval dlužníka, který má podle ust. § 339 odst. 1 insolvenčního zákona přednostní právo sestavit reorganizační plán, když toto právo mu nebylo schůzí věřitelů, na níž byl projednáván způsob řešení úpadku dlužníka, odňato, aby ve lhůtě 120 dnů předložil reorganizační plán nebo aby bez zbytečného odkladu insolvenčnímu soudu sdělil, že reorganizační plán předložit nehodlá a výrokem IV. usnesení uvedl informaci o tom, za jakých podmínek mohou reorganizační plán předložit další osoby.

7) Vzhledem k tomu, že schůze věřitelů, která přijala usnesení o způsobu řešení úpadku dlužníka reorganizací, současně nerozhodla o osobě znalce za účelem ocenění majetkové podstaty, postupoval soud podle ust. § 153 odst. 1 insolvenčního zákona a výrokem V. usnesení samostatně určil osobu znalce, který s ohledem na citované ustanovení určen být musí. Ustanovenému znalci Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČO 28933362, soud současně uložil, aby ve stanovené lhůtě, jenž odpovídá náročnosti znaleckého úkolu, zejména s přihlédnutím k rozsahu a charakteru majetku dlužníka a současně koresponduje se lhůtou pro předložení reorganizačního plánu dle ust. § 339 odst. 1 insolvenčního zákona, předložil písemný znalecký posudek, jehož účelem bude stanovení obvyklé ceny majetkové podstaty dlužníka za současně vymezených podmínek tak, aby věřitelé mohli předložený reorganizační plán řádně posoudit a vyhodnotit.

8) Podle ust. § 154 insolvenčního zákona se odměna znalce ustanoveného insolvenčním soudem podle ust. § 153 insolvenčního zákona řídí předpisy, které obecně upravují odměňování znalce při úkonech mimo soudní řízení. Výši odměny znalce schvaluje věřitelský výbor; nedojde-li ke schválení odměny do 15 dnů po ustanovení znalce, schvaluje jeho odměnu insolvenční soud.

9) S ohledem na ustanovení znalce za účelem ocenění majetkové podstaty dlužníka, soud postupoval podle ust. § 154 odst. 2 insolvenčního zákona a věřitelskému výboru dlužníka výrokem VI. usnesení uložil, aby ve stanovené lhůtě schválil odměnu znalce a současně o tom informoval insolvenční soud a insolvenční správkyni.

10) Soud konečně postupem dle ust. § 127 odst. 3 o.s.ř. uložil povinnosti k řádnému splnění zadaného znaleckého úkolu znalcem.

Poučení:

Proti tomuto usnesení **není odvolání přípustné** (ust. § 328 insolvenčního zákona).

Právní mocí rozhodnutí o povolení reorganizace se ruší omezení dispozičních oprávnění dlužníka, ke kterým došlo ze zákona nebo rozhodnutím insolvenčního soudu v dosavadním průběhu insolvenčního řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Nesvačilová

Právní úkony, které mají z hlediska nakládání s majetkovou podstatou a její správou zásadní význam, činí dlužník s dispozičními oprávněními jen se souhlasem věřitelského výboru. Porušení této povinnosti má za následek odpovědnost dlužníka za škodu nebo jinou újmu, kterou tím věřitelům nebo třetím osobám způsobil; členové statutárního orgánu dlužníka za takto způsobenou škodu nebo jinou újmu ručí společně a nerozdílně.

Za právní úkony, které mají zásadní význam, se považují úkony, jejichž důsledkem se významně změní hodnota majetkové podstaty nebo postavení věřitelů anebo míra uspokojení věřitelů.

Pohledávky vedoucích zaměstnanců dlužníka s dispozičními oprávněními, podle ust. § 33 odst. 3 a ust. § 73 odst. 3 zákoníku práce, které vznikly po povolení reorganizace, lze v průběhu insolvenčního řízení uspokojit pouze do výše, kterou určí insolvenční správkyně se souhlasem věřitelského výboru.

Ke dni předcházejícímu dni, kterým nastanou účinky povolení reorganizace, sestaví dlužník mezitímní účetní závěrku.

K osobě ustanoveného znalce:

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudu. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud. Odměna znalce ustanoveného insolvenčním soudem podle ust. § 153 insolvenčního zákona se řídí předpisy, které obecně upravují odměňování znalce při úkonech mimo soudní řízení. Výši odměny znalce schvaluje věřitelský výbor; nedojde-li ke schválení odměny do 15 dnů po ustanovení znalce, schvaluje jeho odměnu insolvenční soud.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě, ze závažných důvodů může požádat soud o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000 Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu. Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření znaleckého posudku rozhoduje soud.

Uvede-li znalec nepravdu, o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (ust. § 175 tr. zák.).

Praha 31. července 2024

JUDr. Luďka Horajsová, LL.M. v.r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Nesvačilová

Příloha č. 18

Aktualizace databáze: 12. 10. 2024

PhDr. Roman Petr

Tisk

IČO	41145771
Obchodní název	PhDr. Roman Petr
Právní forma ROS	100 - Podnikající fyzická osoba tuzemská
Právní forma	101 - Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona
Datum vzniku	4. 2. 1991
Poslední změna údajů u subjektu	16. 2. 2023
Převažující CZ-NACE	82110 - Univerzální administrativní činnosti
Sídlo	U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5
Finanční úřad	005 - Územní pracoviště pro Prahu 5
ZÚJ	500143 - Praha 5
Okres	CZ0100 - Praha

Klasifikace ekonomických činností - CZ-NACE

4778	Ostatní maloobchod s novým zbožím ve specializovaných prodejnách
68310	Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur
702	Poradenství v oblasti řízení
74300	Překladatelské a tlumočnické činnosti
82110	Univerzální administrativní činnosti

Statistické údaje

Institucionální sektor: podle ESA2010	14200 - Osoby samostatně výdělečně činné
Kategorie počtu pracovníků	Bez zaměstnanců

Odkazy: Výpis ze statistického RES ČSÚ (www.czso.cz),

Tento výpis byl pořízen prostřednictvím IS ARES dne: 14. 10. 2024 v 11:12:25

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 22623

Datum vzniku a zápisu: 29. června 2017

Spisová značka: B 22623 vedená u Městského soudu v Praze

zapsáno 29. června 2017

Obchodní firma: RP INVEST, a.s.

zapsáno 29. června 2017

Sídlo: Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 29. června 2017
vymazáno 1. března 2020

Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 1. března 2020
vymazáno 8. března 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 8. března 2023

Identifikační číslo: 062 35 522

zapsáno 29. června 2017

Právní forma: Akciová společnost

zapsáno 29. června 2017

Předmět podnikání:

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

zapsáno 29. června 2017

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

zapsáno 29. června 2017

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Pěstitelská 127/5, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Den vzniku funkce: 29. června 2017
Den vzniku členství: 29. června 2017

zapsáno 29. června 2017
vymazáno 15. července 2017

předseda představenstva:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 29. června 2017
Den zániku funkce: 13. září 2022
Den vzniku členství: 29. června 2017
Den zániku členství: 13. září 2022

zapsáno 15. července 2017
vymazáno 6. října 2022

předseda představenstva:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 13. září 2022

Den zániku funkce: 31. prosince 2022
Den zániku členství: 31. prosince 2022

zapsáno 6. října 2022
vymazáno 26. ledna 2023

předseda představenstva:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023
Den vzniku členství: 1. ledna 2023

zapsáno 26. ledna 2023

Počet členů: 1

zapsáno 29. června 2017

Způsob jednání: Za společnost jedná jediný člen představenstva samostatně

zapsáno 29. června 2017

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady:

JUDr. Mgr. Ing. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 29. června 2017
Den zániku funkce: 13. září 2022
Den vzniku členství: 29. června 2017
Den zániku členství: 13. září 2022

zapsáno 29. června 2017
vymazáno 6. října 2022

předseda dozorčí rady:

Dr. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 13. září 2022
Den zániku funkce: 28. února 2023

zapsáno 6. října 2022
vymazáno 25. března 2023

předseda dozorčí rady:

ROMAN PETR , dat. nar. 1. prosince 1993
K výboru 31, Točná, 143 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 1. března 2023
Den vzniku členství: 1. března 2023

zapsáno 25. března 2023

Počet členů: 1

zapsáno 29. června 2017

Jediný akcionář:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 29. června 2017
vymazáno 6. srpna 2017

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 6. srpna 2017

vymazáno 25. října 2023

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Soudní exekutor JUDr. Ing. Petr Kučera vydal exekuční příkaz č.j. 150 EX 2547/2023-56, ze dne 24.10.2023, na základě pověření Obvodního soudu pro Prahu 5, ze dne 10.10.2023, 14 EXE 1888/2023-18 , na povinného PhDr. Romana Petra, o provedení exekuce prodejem akcií u společnosti RP INVEST a.s. Povinnému se zakazuje, aby nakládal s věcmi pojatými do soupisu.

zapsáno 25. října 2023

Akcie:

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

zapsáno 29. června 2017

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

zapsáno 27. března 2018

Základní kapitál:

2 000 000,- Kč
Splaceno: 100%

zapsáno 29. června 2017
vymazáno 27. března 2018

67 000 000,- Kč
Splaceno: 100%

zapsáno 27. března 2018

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 186963

Datum vzniku a zápisu: 7. prosince 2011

Spisová značka: C 186963 vedená u Městského soudu v Praze

zapsáno 7. prosince 2011

Obchodní firma: Fadet s.r.o.

zapsáno 7. prosince 2011

Sídlo: Praha 1, Mezibranská 1579/4, PSČ 11000

zapsáno 7. prosince 2011
vymazáno 13. prosince 2011

Praha 1, Kaprova 42/14, PSČ 11000

zapsáno 13. prosince 2011
vymazáno 20. prosince 2016

Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 20. prosince 2016

Identifikační číslo: 241 88 883

zapsáno 7. prosince 2011

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

zapsáno 7. prosince 2011

Předmět podnikání:

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

zapsáno 7. prosince 2011

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

zapsáno 13. prosince 2011
vymazáno 4. srpna 2023

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to činnosti odpovídající následujícím oborům činnosti náležejícím do živnosti volné dle přílohy č. 4 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů:
i. poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost;
ii. nakládání s reprodukčním materiálem lesních dřevin;
iii. zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků;
iv. přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti;
v. zprostředkování obchodu a služeb;
vi. velkoobchod a maloobchod;
vii. ubytovací služby;
viii. nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí;
ix. pronájem a půjčování věcí movitých;
x. reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení;
xi. služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.

zapsáno 4. srpna 2023

montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení

zapsáno 6. února 2013

výroba elektřiny

zapsáno 4. srpna 2023

Statutární orgán:

jednatel:

ALEŠ FRANK , dat. nar. 15. listopadu 1980
Praha 4, Machovcova 1278/19, PSČ 14700
Den vzniku funkce: 7. prosince 2011
Den zániku funkce: 7. prosince 2011

zapsáno 7. prosince 2011
vymazáno 13. prosince 2011

---

jednatel:

IRENA KNÁPKOVÁ , dat. nar. 23. srpna 1972
Praha 10, Saturnova 1199/5, PSČ 10000
Den vzniku funkce: 7. prosince 2011
Den zániku funkce: 26. listopadu 2012

zapsáno 13. prosince 2011
vymazáno 6. února 2013

---

jednatel:

DOMINIKA MRKOSOVÁ , dat. nar. 8. dubna 1991
Úvaly, Pod Tratí 333, PSČ 25082
Den vzniku funkce: 25. ledna 2012
Den zániku funkce: 26. listopadu 2012

zapsáno 4. dubna 2012
vymazáno 6. února 2013

---

jednatel:

OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Pěstitelská 127/5, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Den vzniku funkce: 26. listopadu 2012

zapsáno 6. února 2013
vymazáno 15. července 2017

---

jednatel:

OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 26. listopadu 2012

zapsáno 15. července 2017

---

jednatel:

DAVID MRKOS , dat. nar. 17. července 1965
Pod Tratí 333, 250 82 Úvaly
Den vzniku funkce: 26. listopadu 2012
Den zániku funkce: 24. května 2013

zapsáno 6. února 2013
vymazáno 3. června 2013

---

jednatel:

JAN ŠVEJKOVSKÝ , dat. nar. 5. listopadu 1970
Františka Kadlece 1259/8, Libeň, 180 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 24. května 2013
Den zániku funkce: 11. září 2013

zapsáno 3. června 2013
vymazáno 9. října 2013

---

jednatel:

DOMINIKA MRKOSOVÁ , dat. nar. 8. dubna 1991
Pod Tratí 333, 250 82 Úvaly
Den vzniku funkce: 11. září 2013
Den zániku funkce: 26. února 2015

zapsáno 9. října 2013

vymazáno 10. března 2015

jednatel:

IRENA KNÁPKOVÁ , dat. nar. 23. srpna 1972
Saturnova 1199/5, Uhříněves, 104 00 Praha 10
Den vzniku funkce: 26. února 2015
Den zániku funkce: 14. prosince 2016

zapsáno 10. března 2015
vymazáno 20. prosince 2016

Počet členů: 2

zapsáno 10. března 2015
vymazáno 20. prosince 2016

1

zapsáno 20. prosince 2016

Způsob jednání: Jednatel jedná jménem společnosti samostatně.

zapsáno 7. prosince 2011
vymazáno 20. prosince 2016

Jednatel jedná za společnost samostatně

zapsáno 20. prosince 2016

Společníci:

Společník: Kastelis a.s., IČ: 248 11 661
Praha 1, Mezibranská 1579/4, PSČ 11000

zapsáno 7. prosince 2011
vymazáno 13. prosince 2011

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 7. prosince 2011
vymazáno 13. prosince 2011

Společník: IRENA KNÁPKOVÁ , dat. nar. 23. srpna 1972
Praha 10, Saturnova 1199/5, PSČ 10000

zapsáno 13. prosince 2011
vymazáno 4. dubna 2012

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 13. prosince 2011
vymazáno 4. dubna 2012

Společník: IRENA KNÁPKOVÁ , dat. nar. 23. srpna 1972
Praha 10 - Uhříněves, Saturnova 1199/5, PSČ 10000

zapsáno 4. dubna 2012
vymazáno 18. října 2013

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 4. dubna 2012
vymazáno 18. října 2013

Společník: IRENA KNÁPKOVÁ , dat. nar. 23. srpna 1972
Saturnova 1199/5, Uhříněves, 104 00 Praha 10

zapsáno 18. října 2013
vymazáno 23. ledna 2014

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 18. října 2013
vymazáno 23. ledna 2014

Společník: IRENA KNÁPKOVÁ , dat. nar. 23. srpna 1972
Saturnova 1199/5, Uhříněves, 104 00 Praha 10

zapsáno 23. ledna 2014
vymazáno 20. prosince 2016

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 25 %

zapsáno 23. ledna 2014
vymazáno 20. prosince 2016

Společník: DOMINIKA MRKOSOVÁ , dat. nar. 8. dubna 1991
Úvaly, Pod Tratí 333, PSČ 25082

zapsáno 4. dubna 2012
vymazáno 6. února 2013

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 4. dubna 2012
vymazáno 6. února 2013

Společník: ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 6. února 2013
vymazáno 6. srpna 2017

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 6. února 2013
vymazáno 20. prosince 2016

Podíl: Vklad: 5 309 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 20. prosince 2016
vymazáno 6. srpna 2017

Společník: ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 27. března 2018

Podíl: Vklad: 5 309 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 27. března 2018

Společník: FLORIMONT s.r.o., IČ: 242 07 551
Chvalova 1091/7, Žižkov, 130 00 Praha 3

zapsáno 23. ledna 2014
vymazáno 10. března 2015

Podíl: Vklad: 5 109 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 25 %

zapsáno 23. ledna 2014
vymazáno 10. března 2015

Společník: Zinfandel, SE, IČ: 291 42 954
Saturnova 1199/5, Uhříněves, 104 00 Praha 10

zapsáno 10. března 2015
vymazáno 6. srpna 2015

Podíl: Vklad: 5 109 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 25%
Druh podílu: základní

zapsáno 10. března 2015
vymazáno 6. srpna 2015

Společník: KNAP HOLDING, SE, IČ: 291 42 954
Saturnova 1199/5, Uhříněves, 104 00 Praha 10

zapsáno 6. srpna 2015
vymazáno 20. prosince 2016

Podíl: Vklad: 5 109 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 25%
Druh podílu: základní

zapsáno 6. srpna 2015
vymazáno 20. prosince 2016

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 27. března 2018
vymazáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 5 309 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 27. března 2018
vymazáno 4. března 2020

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 4. března 2020
vymazáno 1. února 2023

Podíl: Vklad: 5 309 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 4. března 2020
vymazáno 1. února 2023

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 1. února 2023

Podíl: Vklad: 5 309 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 1. února 2023
vymazáno 4. srpna 2023

Podíl: Vklad: 2 654 500,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 4. srpna 2023

Společník: Ing. JAN ČERVINKA , dat. nar. 9. prosince 1968
Želivská 1947/7, 251 01 Říčany

zapsáno 4. srpna 2023

Podíl: Vklad: 2 654 500,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 4. srpna 2023

Základní kapitál: 200 000,- Kč

zapsáno 7. prosince 2011
vymazáno 23. ledna 2014

5 309 000,- Kč

zapsáno 23. ledna 2014

Ostatní skutečnosti:

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

zapsáno 1. února 2016

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 174613

Datum vzniku a zápisu: 5. ledna 2011

Spisová značka: C 174613 vedená u Městského soudu v Praze

zapsáno 5. ledna 2011

Obchodní firma: DARFAPRAG s.r.o.

zapsáno 5. ledna 2011
vymazáno 26. září 2019

RP CLINIC s.r.o.

zapsáno 26. září 2019

Sídlo: Praha 2 - Vinohrady, Budečská 851/28, PSČ 12000

zapsáno 5. ledna 2011
vymazáno 2. února 2011

Praha 6, U Letiště 527, PSČ 16100

zapsáno 2. února 2011
vymazáno 26. července 2016

U letiště 527, Ruzyně, 161 00 Praha 6

zapsáno 26. července 2016
vymazáno 8. července 2017

Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 8. července 2017
vymazáno 15. března 2020

Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 15. března 2020
vymazáno 2. února 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 2. února 2023

Identifikační číslo: 247 91 971

zapsáno 5. ledna 2011

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

zapsáno 5. ledna 2011

Předmět podnikání:

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

zapsáno 5. ledna 2011

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

zapsáno 2. února 2011

Statutární orgán:

jednatel:

PAVEL KOS , dat. nar. 8. března 1973
Praha 10 - Záběhlice, Chmelová 2812/5, PSČ 10600
Den vzniku funkce: 5. ledna 2011
Den zániku funkce: 24. ledna 2011

zapsáno 5. ledna 2011
vymazáno 2. února 2011

jednatel:

RADEK CHRASTIL , dat. nar. 10. května 1971
Praha 8 - Troja, Povltavská 158/26, PSČ 18200
Den vzniku funkce: 25. ledna 2011

zapsáno 2. února 2011

vymazáno 10. srpna 2015

jednatel:

RADEK CHRASTIL , dat. nar. 10. května 1971
Povltavská 158/26, Troja, 182 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 25. ledna 2011
Den zániku funkce: 12. srpna 2015

zapsáno 10. srpna 2015
vymazáno 3. září 2015

Jednatel:

MATYÁŠ LAFEK , dat. nar. 26. října 1993
Macešková 2017/12, Záběhlice, 106 00 Praha 10
Den vzniku funkce: 12. srpna 2015

zapsáno 3. září 2015
vymazáno 26. července 2016

Jednatel:

MATYÁŠ LAFEK , dat. nar. 26. října 1993
Macešková 2017/12, Záběhlice, 106 00 Praha 10
Den vzniku funkce: 12. srpna 2015
Den zániku funkce: 6. dubna 2017

zapsáno 26. července 2016
vymazáno 21. dubna 2017

jednatel:

JUDr. Mgr. Ing. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Okružní 1956/48, Žďár nad Sázavou 3, 591 01 Žďár nad Sázavou
Den vzniku funkce: 21. července 2016

zapsáno 26. července 2016
vymazáno 19. srpna 2016

jednatel:

JUDr. Mgr. Ing. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 21. července 2016
Den zániku funkce: 31. prosince 2022

zapsáno 19. srpna 2016
vymazáno 26. ledna 2023

Jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Pěstitelská 127/5, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Den vzniku funkce: 6. dubna 2017
Den zániku funkce: 31. prosince 2022

zapsáno 21. dubna 2017
vymazáno 26. ledna 2023

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023

zapsáno 26. ledna 2023

jednatel:

ROMAN PETR , dat. nar. 1. prosince 1993
K výboru 31, Točná, 143 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023

zapsáno 26. ledna 2023

Počet členů: 1

zapsáno 3. září 2015
vymazáno 26. července 2016

2

zapsáno 26. července 2016

Způsob jednání: Jednatel jedná jménem společnosti samostatně. Je-li jmenováno více jednatelů, je každý z nich oprávněn jednat jménem společnosti samostatně.

zapsáno 5. ledna 2011
vymazáno 25. června 2014

Jednatel zastupuje společnost samostatně.

zapsáno 25. června 2014
vymazáno 26. července 2016

Za společnost je oprávněn jednat každý z jednatelů samostatně.

zapsáno 26. července 2016

Společníci:

Společník: HOTOVÉ FIRMY a.s., IČ: 289 14 660
Praha 1, Lodecká 1181/4, PSČ 11000

zapsáno 5. ledna 2011
vymazáno 2. února 2011

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 5. ledna 2011
vymazáno 2. února 2011

Společník: TAMARA PROKEŠOVÁ , dat. nar. 11. ledna 1974
Mohelnice, nám. Kosmonautů 1128/10, PSČ 78985

zapsáno 2. února 2011
vymazáno 25. června 2014

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 2. února 2011
vymazáno 25. června 2014

Společník: TAMARA PROKEŠOVÁ , dat. nar. 11. ledna 1974
nám. Kosmonautů 1128/10, 789 85 Mohelnice

zapsáno 25. června 2014
vymazáno 6. září 2014

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 25. června 2014
vymazáno 6. září 2014

Společník: TAMARA PROKEŠOVÁ , dat. nar. 11. ledna 1974
Vítězné náměstí 774/14, Bubeneč, 160 00 Praha 6

zapsáno 6. září 2014
vymazáno 26. července 2016

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 6. září 2014
vymazáno 26. července 2016

Společník: RADEK CHRASTIL , dat. nar. 10. května 1971
Praha 8 - Troja, Povltavská 158/26, PSČ 18200

zapsáno 2. února 2011
vymazáno 25. června 2014

Podíl: Vklad: 50 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 25%

zapsáno 2. února 2011
vymazáno 25. června 2014

Společník: RADEK CHRASTIL , dat. nar. 10. května 1971
Povltavská 158/26, Troja, 182 00 Praha 8

zapsáno 25. června 2014
vymazáno 3. září 2015

Podíl: Vklad: 50 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 25%

zapsáno 25. června 2014
vymazáno 3. září 2015

Společník: Ing. Mgr. JANA RAJCHLOVÁ , dat. nar. 11. června 1977
Hradec Králové - Pražské předměstí, Gočárova třída 1261/40, PSČ 50002

zapsáno 2. února 2011
vymazáno 25. června 2014

Podíl: Vklad: 50 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 25%

zapsáno 2. února 2011
vymazáno 25. června 2014

Společník: Ing. Mgr. JANA RAJCHLOVÁ , dat. nar. 11. června 1977
Povltavská 829/36a, Troja, 171 00 Praha 7

zapsáno 25. června 2014
vymazáno 3. září 2015

Podíl: Vklad: 50 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 25%

zapsáno 25. června 2014
vymazáno 3. září 2015

Společník: MATYÁŠ LAFEK , dat. nar. 26. října 1993
Macešková 2017/12, Záběhlice, 106 00 Praha 10

zapsáno 3. září 2015
vymazáno 26. července 2016

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%
Druh podílu: základní kapitál

zapsáno 3. září 2015

vymazáno 26. července 2016

Společník: MATYÁŠ LAFEK , dat. nar. 26. října 1993
Macešková 2017/12, Záběhlice, 106 00 Praha 10

zapsáno 26. července 2016
vymazáno 21. dubna 2017

Podíl: Vklad: 70 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 1/3

zapsáno 26. července 2016
vymazáno 21. dubna 2017

Společník: JUDr. Mgr. Ing. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Okružní 1956/48, Žďár nad Sázavou 3, 591 01 Žďár nad Sázavou

zapsáno 26. července 2016
vymazáno 19. srpna 2016

Podíl: Vklad: 70 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 1/3

zapsáno 26. července 2016
vymazáno 19. srpna 2016

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 26. července 2016
vymazáno 6. srpna 2017

Podíl: Vklad: 70 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 1/3

zapsáno 26. července 2016
vymazáno 21. dubna 2017

Podíl: Vklad: 140 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 2/3

zapsáno 21. dubna 2017
vymazáno 6. srpna 2017

Společník: JUDr. Mgr. Ing. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6

zapsáno 19. srpna 2016
vymazáno 24. prosince 2019

Podíl: Vklad: 70 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 1/3

zapsáno 19. srpna 2016
vymazáno 21. prosince 2017

Podíl: Vklad: 21 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 10%

zapsáno 21. prosince 2017
vymazáno 24. prosince 2019

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967

U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 27. března 2018

Podíl: Vklad: 189 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 90%

zapsáno 21. prosince 2017
vymazáno 27. března 2018

Podíl: Vklad: 140 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 2/3

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 21. prosince 2017

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 27. března 2018
vymazáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 189 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 90%

zapsáno 27. března 2018
vymazáno 24. prosince 2019

Podíl: Vklad: 210 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 24. prosince 2019
vymazáno 4. března 2020

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 210 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 4. března 2020

Základní kapitál: 200 000,- Kč

zapsáno 5. ledna 2011
vymazáno 26. července 2016

210 000,- Kč

zapsáno 26. července 2016

Ostatní skutečnosti:

Počet členů statutárního orgánu: 1

zapsáno 25. června 2014
vymazáno 3. září 2015

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

zapsáno 25. června 2014

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 182070

Datum vzniku a zápisu: 6. srpna 2011

Spisová značka: C 182070 vedená u Městského soudu v Praze
zapsáno 6. srpna 2011

Obchodní firma: EsthéDent, s.r.o.
zapsáno 6. srpna 2011
vymazáno 25. ledna 2014

DesignDent, s.r.o.
zapsáno 25. ledna 2014
vymazáno 11. března 2020

RP Dent s.r.o.
zapsáno 11. března 2020
vymazáno 11. března 2020

RP DENT s.r.o.
zapsáno 11. března 2020

Sídlo: Praha - Staré Město, Na příkopě 1047/17, PSČ 11000
zapsáno 6. srpna 2011
vymazáno 6. března 2014

Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2
zapsáno 6. března 2014
vymazáno 18. května 2016

Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2
zapsáno 18. května 2016
vymazáno 11. března 2020

Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 11. března 2020
vymazáno 2. února 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 2. února 2023

Identifikační číslo: 241 37 804
zapsáno 6. srpna 2011

Právní forma: Společnost s ručením omezeným
zapsáno 6. srpna 2011

Předmět podnikání:

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
zapsáno 6. srpna 2011

nestátní zdravotnické zařízení
zapsáno 25. ledna 2012

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
zapsáno 18. května 2016

Statutární orgán:

jednatel:

Ing. LUBOMÍR SVOBODA , dat. nar. 30. srpna 1955
Čelákovice, Na Stráni 1625, PSČ 25088
Den vzniku funkce: 6. srpna 2011
Den zániku funkce: 28. srpna 2012
zapsáno 6. srpna 2011
vymazáno 19. října 2012

jednatel:

RADEK CHRASTIL , dat. nar. 10. května 1971
Povltavská 158/26, Troja, 182 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 19. září 2012
Den zániku funkce: 12. srpna 2015

zapsáno 19. října 2012
vymazáno 3. září 2015

Jednatel:

MATYÁŠ LAFEK , dat. nar. 26. října 1993
Macešková 2017/12, Záběhlice, 106 00 Praha 10
Den vzniku funkce: 12. srpna 2015

zapsáno 3. září 2015
vymazáno 18. května 2016

Jednatel:

MATYÁŠ LAFEK , dat. nar. 26. října 1993
Macešková 2017/12, Záběhlice, 106 00 Praha 10
Den vzniku funkce: 12. srpna 2015
Den zániku funkce: 6. dubna 2017

zapsáno 18. května 2016
vymazáno 13. dubna 2017

---

jednatel:

JUDr. Ing. Mgr. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Okružní 1956/48, Žďár nad Sázavou 3, 591 01 Žďár nad Sázavou
Den vzniku funkce: 18. května 2016

zapsáno 18. května 2016
vymazáno 19. srpna 2016

---

jednatel:

JUDr. Ing. Mgr. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 18. května 2016
Den zániku funkce: 31. prosince 2022

zapsáno 19. srpna 2016
vymazáno 24. ledna 2023

Jednatel:

OLDŘICH VÁVRA, Ing. , dat. nar. 18. března 1969
Pěstitelská 127/5, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Den vzniku funkce: 6. dubna 2017

zapsáno 13. dubna 2017
vymazáno 15. července 2017

Jednatel:

OLDŘICH VÁVRA, Ing. , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 6. dubna 2017
Den zániku funkce: 31. prosince 2022

zapsáno 15. července 2017
vymazáno 24. ledna 2023

---

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023

zapsáno 24. ledna 2023

---

jednatel:

ROMAN PETR , dat. nar. 1. prosince 1993
K výboru 31, Točná, 143 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023

zapsáno 24. ledna 2023

Počet členů: 1

zapsáno 3. září 2015
vymazáno 18. května 2016

2

zapsáno 18. května 2016

Způsob jednání: Jednatel jedná jménem společnosti ve všech věcech samostatně.

zapsáno 6. srpna 2011
vymazáno 3. září 2015

Jednatel jedná za společnost samostatně.

zapsáno 3. září 2015
vymazáno 18. května 2016

Za společnost je oprávněn jednat každý z jednatelů samostatně

zapsáno 18. května 2016

Společníci:

Společník: Esthé,a.s., IČ: 284 25 626
Praha 1 - Staré Město, Na Příkopě 1047/17, PSČ 11000

zapsáno 6. srpna 2011
vymazáno 2. ledna 2014

Podíl: Vklad: 48 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 24%

zapsáno 6. srpna 2011
vymazáno 2. ledna 2014

Společník: ALDENTE CLINIC, s.r.o., IČ: 283 27 616
Kroměříž, Gen.Svobody 1193/25, PSČ 76701

zapsáno 6. srpna 2011
vymazáno 7. července 2015

Podíl: Vklad: 48 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 24%

zapsáno 6. srpna 2011
vymazáno 7. července 2015

Společník: ALDENTE CLINIC s.r.o., IČ: 283 27 616
Gen. Svobody 1193/25, 767 01 Kroměříž

zapsáno 7. července 2015
vymazáno 3. září 2015

Podíl: Vklad: 48 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 24%

zapsáno 7. července 2015
vymazáno 3. září 2015

Společník: DARFAPRAG, s.r.o., IČ: 247 91 971
Praha 6 - Ruzyně, U Letiště 527, PSČ 16100

zapsáno 6. srpna 2011

vymazáno 2. ledna 2014

Podíl: Vklad: 104 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 52%

zapsáno 6. srpna 2011
vymazáno 2. ledna 2014

Společník: DARFAPRAG, s.r.o., IČ: 247 91 971
Praha 6 - Ruzyně, U Letiště 527, PSČ 16100

zapsáno 2. ledna 2014
vymazáno 3. září 2015

Podíl: Vklad: 152 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 76 %

zapsáno 2. ledna 2014
vymazáno 3. září 2015

Společník: DARFAPRAG s.r.o., IČ: 247 91 971
Praha, U Letiště 527, okres Hlavní město Praha, PSČ 16100

zapsáno 3. září 2015
vymazáno 13. července 2017

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

zapsáno 3. září 2015
vymazáno 13. července 2017

Společník: DARFAPRAG s.r.o., IČ: 247 91 971
Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 13. července 2017
vymazáno 28. září 2019

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

zapsáno 13. července 2017
vymazáno 28. září 2019

Společník: RP CLINIC s.r.o., IČ: 247 91 971
Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 28. září 2019
vymazáno 21. března 2020

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

zapsáno 28. září 2019
vymazáno 21. března 2020

Společník: RP CLINIC s.r.o., IČ: 247 91 971
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 21. března 2020
vymazáno 2. února 2023

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

zapsáno 21. března 2020
vymazáno 2. února 2023

Společník: RP CLINIC s.r.o., IČ: 247 91 971
Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 2. února 2023

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

zapsáno 2. února 2023
vymazáno 30. listopadu 2023

Podíl: Vklad: 90 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 45%

zapsáno 30. listopadu 2023

Zástavní právo: K podílu je zřízené zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele Ing. Jana Červinky, nar. 9. 12. 1968, bytem Želivská 1947/7, 251 01 Říčany ("Věřitel"), k zajištění pohledávky Věřitele na vrácení Záloh, včetně příslušenství (zahrnujícího zejména úroky z prodlení a povinnosti splatit náhradu nákladů Věřitele), která vznikne v případě, bude-li vypočtená kupní cena dle Smlouvy o podmínkách převodu podílu, uzavřené mezi Věřitelem jako kupujícím a společností RP Invest, a.s., IČO: 062 35 522, se sídlem Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 dne 20. 7. 2023, jako prodávajícím, ohledně 50% podílu ve společnosti Fadet s.r.o., IČO: 241 88 883, se sídlem Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, nižší než celková výše zaplacených Záloh nebo v případě odstoupení od Smlouvy o podmínkách převodu podílu, a to do celkové částky 150.000.000 Kč, podle a ve smyslu Smlouvy o zastavení podílu, uzavřené dne 20. 7. 2023 mezi RP Clinic s.r.o., IČO: 247 91 971, se sídlem Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, jako zástavcem a Věřitelem jako zástavním věřitelem.

zapsáno 30. listopadu 2023

Podíl: Vklad: 110 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 55%

zapsáno 30. listopadu 2023

Základní kapitál: 200 000,- Kč

zapsáno 6. srpna 2011

Ostatní skutečnosti:

Počet členů statutárního orgánu: 1

zapsáno 12. června 2014
vymazáno 3. září 2015

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.
zapsáno 12. června 2014

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 199214

Datum vzniku a zápisu: 10. září 2012

Spisová značka: C 199214 vedená u Městského soudu v Praze

zapsáno 10. září 2012

Obchodní firma: Veramedica s.r.o.

zapsáno 10. září 2012
vymazáno 11. března 2020

RP MEDICA s.r.o.

zapsáno 11. března 2020

Sídlo: Praha 8 - Karlín, U Sluncové 666/12a, PSČ 18000

zapsáno 10. září 2012
vymazáno 17. září 2012

Praha 8 - Karlín, U Sluncové 666/12a, PSČ 18600

zapsáno 17. září 2012
vymazáno 22. ledna 2020

U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

zapsáno 22. ledna 2020
vymazáno 11. března 2020

Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 11. března 2020
vymazáno 3. února 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 3. února 2023

Identifikační číslo: 242 68 968

zapsáno 10. září 2012

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

zapsáno 10. září 2012

Předmět podnikání:

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

zapsáno 10. září 2012

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

zapsáno 9. ledna 2015

poskytování zdravotních služeb v oboru dermatovenerologie a korektivní dermatologie

zapsáno 9. ledna 2015

Statutární orgán:

jednatel:

MUDr. VĚRA SEKYROVÁ TERZIJSKÁ , dat. nar. 9. května 1957
Praha 8, Nad Rokoskou 2237/9, PSČ 18200
Den vzniku funkce: 10. září 2012

zapsáno 10. září 2012
vymazáno 17. září 2012

jednatel:

MUDr. VĚRA SEKYROVÁ TERZIJSKÁ , dat. nar. 9. května 1957
Praha 8 - Libeň, Nad Rokoskou 2237/9a, PSČ 18200
Den vzniku funkce: 10. září 2012

zapsáno 17. září 2012
vymazáno 12. června 2015

jednatel:

MUDr. VĚRA SEKYROVÁ TERZIJSKÁ , dat. nar. 9. května 1957
Nad Rokoskou 2237/9a, Libeň, 180 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 10. září 2012

zapsáno 12. června 2015
vymazáno 12. června 2020

jednatel:

MUDr. VĚRA SEKYROVÁ TERZIJSKÁ , dat. nar. 9. května 1957
Milevská 2094/3, Krč, 140 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 10. září 2012

zapsáno 12. června 2020

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 22. ledna 2020
Den zániku funkce: 31. prosince 2022

zapsáno 22. ledna 2020
vymazáno 1. února 2023

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023

zapsáno 1. února 2023

Způsob jednání: Jednatel jedná jménem společnosti ve všech věcech samostatně.

zapsáno 10. září 2012
vymazáno 22. ledna 2020

Společnost zastupují vždy dva jednatelé společně v případě právního jednání s finanční hodnotou přesahující 250.000,-- Kč, v ostatních případech jsou jednatelé oprávněni Společnost zastupovat samostatně.

zapsáno 22. ledna 2020

Společníci:

Společník: MUDr. VĚRA SEKYROVÁ TERZIJSKÁ , dat. nar. 9. května 1957
Praha 8, Nad Rokoskou 2237/9, PSČ 18200

zapsáno 10. září 2012
vymazáno 17. září 2012

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100 %

zapsáno 10. září 2012
vymazáno 17. září 2012

Společník: MUDr. VĚRA SEKYROVÁ TERZIJSKÁ , dat. nar. 9. května 1957
Praha 8 - Libeň, Nad Rokoskou 2237/9a, PSČ 18200

zapsáno 17. září 2012
vymazáno 12. června 2015

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100 %

zapsáno 17. září 2012
vymazáno 12. června 2015

Společník: MUDr. VĚRA SEKYROVÁ TERZIJSKÁ , dat. nar. 9. května 1957

Nad Rokoskou 2237/9a, Libeň, 180 00 Praha 8

zapsáno 12. června 2015
vymazáno 12. června 2020

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100 %

zapsáno 12. června 2015
vymazáno 22. ledna 2020

Podíl: Vklad: 40 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 20%
Druh podílu: základní podíl č.5

zapsáno 22. ledna 2020
vymazáno 12. června 2020

Zástavní právo: Zástavní právo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu uzavřené mezi RP INVEST, a.s., se sídlem Praha 2, Vinohrady, Helénská 1799/4, PSČ 120 00, IČO: 062 35 522, jako zástavním věřitelem a MUDr. Věrou Sekyrovou Terzijskou, nar. 09.05.1957, bydliště Praha 8, Libeň, Nad Rokoskou 2237/9a, jako zástavcem ze dne 22.01.2020, k zajištění pohledávek zástavního věřitele RP INVEST, a.s., specifikovaných ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k podílu č.5 představující 20 na základním kapitálu a hlasovacích práv Společnosti, který odpovídá vkladu do základního kapitálu Společnosti ve výši 40.000,-- Kč.
Datum zápisu zástavního práva: 22. ledna 2020

zapsáno 22. ledna 2020
vymazáno 11. března 2020

Zástavní právo: Zástavní právo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu uzavřené mezi RP INVEST, a.s., se sídlem Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 35 522, jako zástavním věřitelem a MUDr. Věrou Sekyrovou Terzijskou, nar. 09.05.1957, bydliště Praha 8, Libeň, Nad Rokoskou 2237/9a, jako zástavcem ze dne 22.01.2020, k zajištění pohledávek zástavního věřitele RP INVEST, a.s., specifikovaných ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k podílu č.5 představující 20 na základním kapitálu a hlasovacích práv Společnosti, který odpovídá vkladu do základního kapitálu Společnosti ve výši 40.000,-- Kč.
Datum zápisu zástavního práva: 22. ledna 2020

zapsáno 11. března 2020
vymazáno 12. června 2020

Společník: MUDr. VĚRA SEKYROVÁ TERZIJSKÁ , dat. nar. 9. května 1957
Milevská 2094/3, Krč, 140 00 Praha 4

zapsáno 12. června 2020

Podíl: Vklad: 40 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 20%
Druh podílu: základní podíl č.5

zapsáno 12. června 2020

Zástavní právo: Zástavní právo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu uzavřené mezi RP INVEST, a.s., se sídlem Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 062 35 522, jako zástavním věřitelem a MUDr. Věrou Sekyrovou Terzijskou, nar. 09.05.1957, bydliště Praha 8, Libeň, Nad Rokoskou 2237/9a, jako zástavcem ze dne 22.01.2020, k

zajištění pohledávek zástavního věřitele RP INVEST, a.s., specifikovaných ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k podílu č.5 představující 20 na základním kapitálu a hlasovacích práv Společnosti, který odpovídá vkladu do základního kapitálu Společnosti ve výši 40.000,-- Kč.
Datum zápisu zástavního práva: 22. ledna 2020

zapsáno 12. června 2020

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 22. ledna 2020
vymazáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 40 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 20%
Druh podílu: základní podíl č.1

zapsáno 22. ledna 2020
vymazáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 40 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 20%
Druh podílu: základní podíl č.2

zapsáno 22. ledna 2020
vymazáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 40 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 20%
Druh podílu: základní podíl č.3

zapsáno 22. ledna 2020
vymazáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 40 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 20%
Druh podílu: základní podíl č.4

zapsáno 22. ledna 2020
vymazáno 4. března 2020

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 40 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 20%
Druh podílu: základní podíl č.1

zapsáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 40 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 20%
Druh podílu: základní podíl č.2

zapsáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 40 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 20%
Druh podílu: základní podíl č.3

zapsáno 4. března 2020

Podíl:
Vklad: 40 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 20%
Druh podílu: základní podíl č.4

zapsáno 4. března 2020

Základní kapitál: 200 000,- Kč

zapsáno 10. září 2012

Ostatní skutečnosti:

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

zapsáno 9. ledna 2015

Na základě projektu rozdělení ze dne 18.11.2019, který byl schválen dne 20.12.2019, došlo k odštěpení části jmění společnosti Veramedica s.r.o., když odštěpená část jmění je uvedena v projektu rozdělení, a k přechodu odštěpené části jmění na nástupnickou společnost PEDRANS House s.r.o., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 077 29 430.

zapsáno 20. prosince 2019

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 263781

Datum vzniku a zápisu: 7. října 2016

Spisová značka: C 263781 vedená u Městského soudu v Praze

zapsáno 7. října 2016

Obchodní firma: Helenica s.r.o.

zapsáno 7. října 2016
vymazáno 7. října 2016

HELENICA s.r.o.

zapsáno 7. října 2016

Sídlo: Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 7. října 2016
vymazáno 17. března 2020

Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 17. března 2020
vymazáno 3. února 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 3. února 2023

Identifikační číslo: 054 57 688

zapsáno 7. října 2016

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

zapsáno 7. října 2016

Předmět podnikání:

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

zapsáno 7. října 2016

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

zapsáno 7. října 2016

Statutární orgán:

jednatel:

Ing. MÁRIA SCHOLZOVÁ , dat. nar. 21. října 1954
Buková 2541/14, Žižkov, 130 00 Praha 3
Den vzniku funkce: 7. října 2016
Den zániku funkce: 8. srpna 2017

zapsáno 7. října 2016
vymazáno 6. září 2017

Jednatel:

JANA JURISOVÁ , dat. nar. 23. května 1971
Pod statky 725/17, Kobylisy, 182 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 9. srpna 2017
Den zániku funkce: 8. listopadu 2018

zapsáno 6. září 2017
vymazáno 8. listopadu 2018

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 8. listopadu 2018
Den zániku funkce: 31. prosince 2022

zapsáno 8. listopadu 2018

vymazáno 25. ledna 2023

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023

zapsáno 25. ledna 2023

Počet členů: 1

zapsáno 7. října 2016

Způsob jednání: Jednatel jedná za společnost samostatně

zapsáno 7. října 2016

Společníci:

Společník: JUDr. Mgr. Ing. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6

zapsáno 7. října 2016
vymazáno 8. listopadu 2018

Podíl: Vklad: 105 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 7. října 2016
vymazáno 24. ledna 2018

Podíl: Vklad: 21 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 10%

zapsáno 24. ledna 2018
vymazáno 8. listopadu 2018

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 7. října 2016
vymazáno 6. srpna 2017

Podíl: Vklad: 105 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 7. října 2016
vymazáno 6. srpna 2017

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 27. března 2018

Podíl: Vklad: 105 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 24. ledna 2018

Podíl: Vklad: 189 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 90%

zapsáno 24. ledna 2018
vymazáno 27. března 2018

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522

Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 27. března 2018
vymazáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 189 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 90%

zapsáno 27. března 2018
vymazáno 8. listopadu 2018

Podíl: Vklad: 210 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 8. listopadu 2018
vymazáno 4. března 2020

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 210 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 4. března 2020

Základní kapitál: 210 000,- Kč

zapsáno 7. října 2016

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 335424

Datum vzniku a zápisu: 26. srpna 2020

Spisová značka: C 335424 vedená u Městského soudu v Praze
zapsáno 26. srpna 2020

Obchodní firma: Scholastic Consultancy s.r.o.
zapsáno 26. srpna 2020

Sídlo: Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 26. srpna 2020
vymazáno 2. února 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 2. února 2023

Identifikační číslo: 094 48 250
zapsáno 26. srpna 2020

Právní forma: Společnost s ručením omezeným
zapsáno 26. srpna 2020

Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
zapsáno 26. srpna 2020

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
zapsáno 26. srpna 2020

Statutární orgán:

jednatel:

PETR CHÁRA , dat. nar. 25. srpna 1971
Zdiměřická 823, 252 42 Jesenice
Den vzniku funkce: 26. srpna 2020
Den zániku funkce: 1. února 2024
zapsáno 26. srpna 2020
vymazáno 24. února 2024

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 2. února 2024
zapsáno 24. února 2024

Počet členů: 1
zapsáno 26. srpna 2020

Způsob jednání: Jednatel jedná za společnost samostatně
zapsáno 26. srpna 2020

Společníci:

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 26. srpna 2020

Podíl: Vklad: 60 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 60%
zapsáno 26. srpna 2020
vymazáno 24. února 2024

Podíl: Vklad: 80 000,- Kč

Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 80%

zapsáno 24. února 2024

Společník: PETR CHÁRA , dat. nar. 25. srpna 1971
Zdiměřická 823, 252 42 Jesenice

zapsáno 26. srpna 2020
vymazáno 24. února 2024

Podíl: Vklad: 20 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 20%

zapsáno 26. srpna 2020
vymazáno 24. února 2024

Společník: PETER NITSCHE , dat. nar. 5. dubna 1953
Lohniského 901/7, Hlubočepy, 152 00 Praha 5

zapsáno 26. srpna 2020

Podíl: Vklad: 20 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 20%

zapsáno 26. srpna 2020

Základní kapitál: 100 000,- Kč

zapsáno 26. srpna 2020

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 223282

Datum vzniku a zápisu: 11. března 2014

Spisová značka: C 223282 vedená u Městského soudu v Praze
zapsáno 11. března 2014

Obchodní firma: Bryphoria Capital, s.r.o.
zapsáno 11. března 2014
vymazáno 27. ledna 2016

EMPATHY & Co, s.r.o.
zapsáno 27. ledna 2016

Sídlo: U Kamýku 284/11, Kamýk, 142 00 Praha 4
zapsáno 11. března 2014
vymazáno 19. března 2015

Husitská 107/3, Žižkov, 130 00 Praha 3
zapsáno 19. března 2015
vymazáno 27. ledna 2016

Dukelských hrdinů 564/34, Holešovice, 170 00 Praha 7
zapsáno 27. ledna 2016
vymazáno 18. května 2016

Dukelských hrdinů 564/34, Holešovice, 170 00 Praha 7
zapsáno 18. května 2016
vymazáno 5. července 2017

Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2
zapsáno 5. července 2017
vymazáno 17. března 2020

Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 17. března 2020
vymazáno 2. února 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 2. února 2023

Identifikační číslo: 027 56 111
zapsáno 11. března 2014

Právní forma: Společnost s ručením omezeným
zapsáno 11. března 2014

Předmět podnikání:

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
zapsáno 11. března 2014
vymazáno 24. února 2016

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
zapsáno 19. března 2015

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
zapsáno 24. února 2016

Statutární orgán:

jednatel:

Ing. JÁN DZVONÍK , dat. nar. 19. ledna 1961
Vstavačová 1284/12, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 11. března 2015
Den zániku funkce: 17. února 2016
zapsáno 19. března 2015

vymazáno 24. února 2016

jednatel:

MARTIN ŽIŽKA , dat. nar. 15. března 1970
U Kamýku 284/11, Kamýk, 142 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 11. března 2014
Den zániku funkce: 11. března 2015

zapsáno 11. března 2014
vymazáno 19. března 2015

jednatel:

JUDr. Ing. Mgr. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Okružní 1956/48, Žďár nad Sázavou 3, 591 01 Žďár nad Sázavou
Den vzniku funkce: 16. prosince 2015

zapsáno 27. ledna 2016
vymazáno 18. května 2016

jednatel:

JUDr. Ing. Mgr. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Okružní 1956/48, Žďár nad Sázavou 3, 591 01 Žďár nad Sázavou
Den vzniku funkce: 16. prosince 2015

zapsáno 18. května 2016
vymazáno 19. srpna 2016

jednatel:

Ing. OLGA KRAYZLOVÁ , dat. nar. 3. února 1983
V Olších 429, Mikovice, 278 01 Kralupy nad Vltavou
Den vzniku funkce: 17. února 2016

zapsáno 24. února 2016
vymazáno 18. května 2016

jednatel:

Ing. OLGA KRAYZLOVÁ , dat. nar. 3. února 1983
V Olších 429, Mikovice, 278 01 Kralupy nad Vltavou
Den vzniku funkce: 17. února 2016

zapsáno 18. května 2016
vymazáno 19. srpna 2016

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Pěstitelská 127/5, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Den vzniku funkce: 18. května 2016

zapsáno 18. května 2016
vymazáno 15. července 2017

jednatel:

JUDr. Ing. Mgr. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 16. prosince 2015

zapsáno 19. srpna 2016

jednatel:

Ing. OLGA KRAYZLOVÁ , dat. nar. 3. února 1983
Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 17. února 2016

zapsáno 19. srpna 2016
vymazáno 19. června 2019

jednatel:

Ing. OLGA LUKÁŠKOVÁ , dat. nar. 3. února 1983
Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6

Den vzniku funkce: 17. února 2016

zapsáno 19. června 2019

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 18. května 2016
Den zániku funkce: 31. prosince 2022

zapsáno 15. července 2017
vymazáno 24. ledna 2023

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023

zapsáno 24. ledna 2023

Počet členů: 1

zapsáno 19. března 2015
vymazáno 27. ledna 2016

2

zapsáno 27. ledna 2016
vymazáno 18. května 2016

3

zapsáno 18. května 2016

Způsob jednání: Jednatel zastupuje společnost navenek ve všech záležitostech samostatně.

zapsáno 11. března 2014
vymazáno 27. ledna 2016

Jednatelé zastupují společnost navenek ve všech záležitostech společně.

zapsáno 27. ledna 2016
vymazáno 24. února 2016

Každý z jednatelů zastupuje společnost samostatně s výjimkou: - obchodních transakcí společnosti přesahujících celkový objem v částce 100.000,- Kč pro každý jednotlivý obchodní případ - uzavírání veškerých smluv, jejichž předmět plnění představuje v každém jednotlivém případě minimální částku 100.000,- Kč.

zapsáno 24. února 2016
vymazáno 18. května 2016

Za společnost je oprávněn jednat každý z jednatelů samostatně

zapsáno 18. května 2016

Společníci:

Společník: Ing. JÁN DZVONÍK , dat. nar. 19. ledna 1961
Vstavačová 1284/12, Stodůlky, 155 00 Praha 5

Podíl č. 1

zapsáno 19. března 2015
vymazáno 24. února 2016

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: jedna polovina
Druh podílu: základní

zapsáno 19. března 2015
vymazáno 24. února 2016

Společník: Ing. JÁN DZVONÍK , dat. nar. 19. ledna 1961
Vstavačová 1284/12, Stodůlky, 155 00 Praha 5

Podíl č. 2

zapsáno 19. března 2015
vymazáno 24. února 2016

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: jedna polovina
Druh podílu: základní

zapsáno 19. března 2015
vymazáno 24. února 2016

Společník: MZ consulting s.r.o., IČ: 271 63 342
Praha 1 - Nové Město, Václavské náměstí 846/1, PSČ 11000

Podíl č.1

zapsáno 11. března 2014
vymazáno 19. března 2015

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: jedna polovina
Druh podílu: základní

zapsáno 11. března 2014
vymazáno 19. března 2015

Společník: MZ consulting s.r.o., IČ: 271 63 342
Praha 1 - Nové Město, Václavské náměstí 846/1, PSČ 11000

Podíl č.2

zapsáno 11. března 2014
vymazáno 19. března 2015

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: jedna polovina
Druh podílu: základní

zapsáno 11. března 2014
vymazáno 19. března 2015

Společník: JUDr. Ing. Mgr. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Okružní 1956/48, Žďár nad Sázavou 3, 591 01 Žďár nad Sázavou

zapsáno 24. února 2016
vymazáno 19. srpna 2016

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%
Druh podílu: základní

zapsáno 24. února 2016
vymazáno 18. května 2016

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 18. května 2016
vymazáno 19. srpna 2016

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 18. května 2016
vymazáno 6. srpna 2017

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 18. května 2016
vymazáno 6. srpna 2017

Společník: JUDr. Ing. Mgr. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6

zapsáno 19. srpna 2016

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 19. srpna 2016

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 27. března 2018

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 27. března 2018

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 27. března 2018
vymazáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 27. března 2018
vymazáno 4. března 2020

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 4. března 2020

Základní kapitál: 200 000,- Kč

zapsáno 11. března 2014

Ostatní skutečnosti:

Počet členů statutárního orgánu: 1

zapsáno 11. března 2014
vymazáno 19. března 2015

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 332695

Datum vzniku a zápisu: 10. června 2020

Spisová značka: C 332695 vedená u Městského soudu v Praze

zapsáno 10. června 2020

Obchodní firma: Dům Gama s.r.o.

zapsáno 10. června 2020

Sídlo: Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 10. června 2020
vymazáno 2. února 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 2. února 2023

Identifikační číslo: 092 15 727

zapsáno 10. června 2020

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

zapsáno 10. června 2020

Předmět podnikání:

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

zapsáno 10. června 2020

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

zapsáno 10. června 2020

Statutární orgán:

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 10. června 2020
Den zániku funkce: 31. prosince 2022

zapsáno 10. června 2020
vymazáno 1. února 2023

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023

zapsáno 1. února 2023

Počet členů: 1

zapsáno 10. června 2020

Způsob jednání: Jednatel jedná za společnost samostatně

zapsáno 10. června 2020

Společníci:

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 10. června 2020

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 10. června 2020

Základní kapitál: 100 000,- Kč

zapsáno 10. června 2020

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 270631

Datum vzniku a zápisu: 9. února 2017

Spisová značka: C 270631 vedená u Městského soudu v Praze

zapsáno 9. února 2017

Obchodní firma: Tierto s.r.o.

zapsáno 9. února 2017

Sídlo: Ovocný trh 572/11, Staré Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 9. února 2017
vymazáno 20. prosince 2017

Senovážné náměstí 992/8, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 20. prosince 2017
vymazáno 17. prosince 2018

U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 17. prosince 2018

Identifikační číslo: 057 78 255

zapsáno 9. února 2017

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

zapsáno 9. února 2017

Předmět činnosti:

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

zapsáno 9. února 2017
vymazáno 31. července 2018

Předmět podnikání:

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

zapsáno 5. dubna 2017

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

zapsáno 31. července 2018

Statutární orgán:

jednatel:

INGRID STIRBEROVÁ , dat. nar. 13. července 1967
Lindnerova 998/6, Libeň, 180 00 Praha 8
Den vzniku funkce: 9. února 2017
Den zániku funkce: 22. března 2017

zapsáno 9. února 2017
vymazáno 5. dubna 2017

jednatel:

MICHAL KROFT , dat. nar. 24. listopadu 1969
Levá 392/19, Podolí, 147 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 22. března 2017
Den zániku funkce: 31. července 2018

zapsáno 5. dubna 2017
vymazáno 31. července 2018

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 31. července 2018
Den zániku funkce: 31. prosince 2022
Den zániku členství: 31. prosince 2022

zapsáno 31. července 2018
vymazáno 25. ledna 2023

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023
Den vzniku členství: 1. ledna 2023

zapsáno 25. ledna 2023

Počet členů: 1

zapsáno 9. února 2017

Způsob jednání: Jednatel jedná za společnost samostatně.

zapsáno 9. února 2017
vymazáno 31. července 2018

Jednatel jedná za společnost samostatně

zapsáno 31. července 2018

Společníci:

Společník: EUROMATER, SE, IČ: 282 08 595
Praha 1, Ovocný trh 572/11, PSČ 11000

zapsáno 9. února 2017
vymazáno 5. dubna 2017

Podíl: Vklad: 50 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 9. února 2017
vymazáno 5. dubna 2017

Společník: MICHAL KROFT , dat. nar. 24. listopadu 1969
Levá 392/19, Podolí, 147 00 Praha 4

zapsáno 5. dubna 2017
vymazáno 31. července 2018

Podíl: Vklad: 25 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 5. dubna 2017
vymazáno 31. července 2018

Podíl: Vklad: 25 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 5. dubna 2017
vymazáno 31. července 2018

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 31. července 2018
vymazáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 50 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 31. července 2018

vymazáno 4. března 2020

Zástavní právo: Zástavní právo k podílu ve prospěch zástavního věřitele, společnosti Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, k zajištění veškerých peněžitých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů vzniklých na základě jakékoli zajištěné smlouvy specifikované v článku I smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným č. ZO/30/19/LCD nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, které existují ke dni uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným a které budou vznikat v období ode dne uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným do 30. 6. 2049, a to (i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek, které společnost Česká spořitelna, a.s. vyplatila na základě bankovní záruky či akreditivu a na zaplacení dlužných částek z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích a na vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od kterékoliv zajištěné smlouvy specifikované v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 37.500.000,00 Kč a jejich příslušenství, a (ii) další dluhy vymezené v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným až do nejvyšší výše jistiny těchto 37.500.000,00 Kč, a jejich příslušenství.
Datum zápisu zástavního práva: 19. února 2019

zapsáno 19. února 2019
vymazáno 4. března 2020

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 4. března 2020
vymazáno 1. února 2023

Podíl: Vklad: 50 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 4. března 2020
vymazáno 1. února 2023

Zástavní právo: Zástavní právo k podílu ve prospěch zástavního věřitele, společnosti Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, k zajištění veškerých peněžitých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů vzniklých na základě jakékoli zajištěné smlouvy specifikované v článku I smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným č. ZO/30/19/LCD nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, které existují ke dni uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným a které budou vznikat v období ode dne uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným do 30. 6. 2049, a to (i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek, které společnost Česká spořitelna, a.s. vyplatila na základě bankovní záruky či akreditivu a na zaplacení dlužných částek z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích a na vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od kterékoliv zajištěné smlouvy specifikované v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 37.500.000,00 Kč a jejich příslušenství, a

(ii) další dluhy vymezené v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným až do nejvyšší výše jistiny těchto 37.500.000,00 Kč, a jejich příslušenství.
Datum zápisu zástavního práva: 19. února 2019

zapsáno 4. března 2020
vymazáno 10. května 2022

Zástavní právo: Zástavní právo k podílu ve prospěch zástavního věřitele, společnosti Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, k zajištění veškerých peněžitých podmíněných i nepodmíněných dluhů
vůči společnosti Česká spořitelna, a.s., vzniklých na základě jakékoliv zajištěné
smlouvy specifikované v článku I smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným č. ZO/5038/22/LCD nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, které
existují ke dni uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným a které budou vznikat v období ode dne uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným do 31. 5. 2030, a to (i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek, které společnost Česká
spořitelna, a.s. vyplatila na základě bankovní záruky či akreditivu a na zaplacení dlužných částek z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích a na vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od kterékoliv zajištěné smlouvy
specifikované v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo
nevymahatelností, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 115.000.000,00 Kč (slovy: jedno sto patnáct milionů korun českých) a jejich příslušenství, a (ii) další dluhy vymezené v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 115.000.000,00 Kč (slovy: jedno sto patnáct milionů korun českých) a jejich příslušenství.
Datum zápisu zástavního práva: 2. března 2022

zapsáno 2. března 2022
vymazáno 1. února 2023

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 1. února 2023

Podíl: Vklad: 50 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 1. února 2023

Zástavní právo: Zástavní právo k podílu ve prospěch zástavního věřitele, společnosti Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, k zajištění veškerých peněžitých podmíněných i nepodmíněných dluhů
vůči společnosti Česká spořitelna, a.s., vzniklých na základě jakékoliv zajištěné
smlouvy specifikované v článku I smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným č. ZO/5038/22/LCD nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, které
existují ke dni uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným a které budou vznikat v období ode dne

uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným do 31. 5. 2030, a to (i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek, které společnost Česká spořitelna, a.s. vyplatila na základě bankovní záruky či akreditivu a na zaplacení dlužných částek z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích a na vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od kterékoliv zajištěné smlouvy specifikované v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 115.000.000,00 Kč (slovy: jedno sto patnáct milionů korun českých) a jejich příslušenství, a (ii) další dluhy vymezené v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 115.000.000,00 Kč (slovy: jedno sto patnáct milionů korun českých) a jejich příslušenství.
Datum zápisu zástavního práva: 2. března 2022

zapsáno 1. února 2023
vymazáno 19. července 2024

Základní kapitál: 50 000,- Kč

zapsáno 9. února 2017

Ostatní skutečnosti:

Zákaz zatížení a zcizení podílu na společnosti Tierto s.r.o., Praha, Senovážné náměstí 992/8, PSČ 110 00, IČO: 05778255, na základě smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným č. ZO/30/19/LCD, na dobu trvání zástavního práva dle specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným.

zapsáno 19. února 2019
vymazáno 10. května 2022

Zákaz zatížení a zcizení podílu na společnosti Tierto s.r.o., se sídlem U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 05778255, na základě smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným č. ZO/5038/22/LCD, na dobu trvání zástavního práva dle specifikované smlouvy o zastavení podílu ve společnosti s ručením omezeným.

zapsáno 2. března 2022
vymazáno 19. července 2024

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 222142

Datum vzniku a zápisu: 26. února 2014

Spisová značka: C 222142 vedená u Městského soudu v Praze

zapsáno 26. února 2014

Obchodní firma: HŘEBENKA DEVELOPERS s.r.o.

zapsáno 26. února 2014
vymazáno 18. prosince 2020

GREENFIVE s.r.o.

zapsáno 18. prosince 2020

Sídlo: Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 26. února 2014
vymazáno 19. června 2017

Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 19. června 2017
vymazáno 1. března 2020

Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 1. března 2020
vymazáno 8. února 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 8. února 2023

Identifikační číslo: 026 56 841

zapsáno 26. února 2014

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

zapsáno 26. února 2014

Předmět činnosti:

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

zapsáno 26. února 2014

Předmět podnikání:

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

zapsáno 26. února 2014

Statutární orgán:

jednatel:

ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 26. února 2014
Den zániku funkce: 24. dubna 2014

zapsáno 26. února 2014
vymazáno 26. června 2014

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Pěstitelská 127/5, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Den vzniku funkce: 24. dubna 2014

zapsáno 26. června 2014
vymazáno 15. července 2017

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 24. dubna 2014

Den zániku funkce: 31. prosince 2022

zapsáno 15. července 2017
vymazáno 25. ledna 2023

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023
Den zániku funkce: 2. května 2024

zapsáno 25. ledna 2023
vymazáno 20. května 2024

jednatel:

JUDr. ZDENĚK JUŘINA , dat. nar. 23. června 1954
Generála Šišky 2375/6, Modřany, 143 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 3. května 2024

zapsáno 20. května 2024

Způsob jednání: Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

zapsáno 26. února 2014

Společníci:

Společník: ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 26. února 2014
vymazáno 26. června 2014

Podíl: Vklad: 1,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 26. února 2014
vymazáno 26. června 2014

Společník: ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 26. června 2014
vymazáno 6. srpna 2017

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 26. června 2014
vymazáno 6. srpna 2017

Společník: ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 21. dubna 2018

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 21. dubna 2018

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 21. dubna 2018

vymazáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 21. dubna 2018
vymazáno 4. března 2020

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 4. března 2020

Základní kapitál: 1,- Kč

zapsáno 26. února 2014
vymazáno 26. června 2014

100 000,- Kč

zapsáno 26. června 2014

Ostatní skutečnosti:

Počet členů statutárního orgánu: 1

zapsáno 26. února 2014

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 18999

Datum vzniku a zápisu: 6. února 2012

Spisová značka: B 2033 vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích
zapsáno 6. února 2012
vymazáno 6. března 2013

B 18999 vedená u Městského soudu v Praze
zapsáno 6. března 2013

Obchodní firma: DOWNES a.s.
zapsáno 6. února 2012
vymazáno 5. února 2013

A.K.F. Projekt, a.s.
zapsáno 5. února 2013

Sídlo: České Budějovice, Široká 432/11, PSČ 37001
zapsáno 6. února 2012
vymazáno 5. února 2013

Korunní 1171/79, Vinohrady, 130 00 Praha
zapsáno 5. února 2013

Identifikační číslo: 281 45 593
zapsáno 6. února 2012

Právní forma: Akciová společnost
zapsáno 6. února 2012

Předmět činnosti:

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem
zapsáno 6. února 2012
vymazáno 2. září 2015

Předmět podnikání:

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
zapsáno 5. února 2013

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
zapsáno 2. září 2015

Statutární orgán - představenstvo:

člen představenstva:

Ing. DAVID GROŠUP , dat. nar. 24. dubna 1979
Jetelová 3255/9a, Záběhlice, 106 00 Praha 10
Den vzniku členství: 8. července 2015
Den zániku členství: 15. října 2015
zapsáno 2. září 2015
vymazáno 4. ledna 2016

člen představenstva:

Ing. MARTIN JANOUŠEK , dat. nar. 20. února 1968
České Budějovice, Boletická 2222/1a, PSČ 37001
Den vzniku funkce: 6. února 2012
Den vzniku členství: 6. února 2012
Den zániku členství: 31. ledna 2013
zapsáno 6. února 2012
vymazáno 5. února 2013

Předseda představenstva:

IVAN BUBENÍČEK , dat. nar. 12. ledna 1960
Na zájezdu 2554/18a, Vinohrady, 101 00 Praha
Den vzniku funkce: 24. ledna 2013
Den vzniku členství: 23. ledna 2013

zapsáno 5. února 2013
vymazáno 28. září 2013

Předseda představenstva:

IVAN BUBENÍČEK , dat. nar. 12. ledna 1960
Na zájezdu 2554/18a, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Den vzniku funkce: 24. ledna 2013
Den zániku funkce: 8. července 2015
Den vzniku členství: 23. ledna 2013
Den zániku členství: 8. července 2015

zapsáno 28. září 2013
vymazáno 2. září 2015

Člen představenstva:

JÁN ŠŤASTNÝ , dat. nar. 6. ledna 1927
Sázavská 2032/30, Vinohrady, 120 00 Praha
Den vzniku členství: 23. ledna 2013
Den zániku členství: 18. března 2015

zapsáno 5. února 2013
vymazáno 2. září 2015

Člen představenstva:

DAVID GROŠUP , dat. nar. 24. dubna 1979
Jílovská 1165/65, Braník, 142 00 Praha
Den vzniku členství: 23. ledna 2013

zapsáno 5. února 2013
vymazáno 28. září 2013

Člen představenstva:

DAVID GROŠUP , dat. nar. 24. dubna 1979
Jílovská 1165/65, Braník, 142 00 Praha 4
Den vzniku členství: 23. ledna 2013

zapsáno 28. září 2013
vymazáno 1. srpna 2014

Člen představenstva:

DAVID GROŠUP , dat. nar. 24. dubna 1979
Jetelová 3255/9a, Záběhlice, 106 00 Praha 10
Den vzniku členství: 23. ledna 2013
Den zániku členství: 8. července 2015

zapsáno 1. srpna 2014
vymazáno 2. září 2015

---

předseda představenstva:

Ing. IVAN BUBENÍČEK , dat. nar. 12. ledna 1960
Na zájezdu 2554/18a, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Den vzniku funkce: 8. července 2015
Den zániku funkce: 7. listopadu 2016
Den vzniku členství: 8. července 2015
Den zániku členství: 7. listopadu 2016

zapsáno 2. září 2015
vymazáno 7. listopadu 2016

místopředseda představenstva:

DAVID KAMARÁS , dat. nar. 14. března 1989
Sázavská 2032/30, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Den vzniku funkce: 8. července 2015
Den vzniku členství: 8. července 2015

zapsáno 2. září 2015
vymazáno 25. dubna 2016

místopředseda představenstva:

DAVID KAMARÁS , dat. nar. 14. března 1989
Sázavská 2032/30, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Den vzniku funkce: 8. července 2015
Den zániku funkce: 7. listopadu 2016
Den vzniku členství: 8. července 2015
Den zániku členství: 7. listopadu 2016

zapsáno 25. dubna 2016
vymazáno 7. listopadu 2016

předseda představenstva:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Pěstitelská 127/5, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Den vzniku funkce: 7. listopadu 2016
Den vzniku členství: 7. listopadu 2016

zapsáno 7. listopadu 2016
vymazáno 15. července 2017

předseda představenstva:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 7. listopadu 2016
Den zániku funkce: 13. září 2022
Den vzniku členství: 7. listopadu 2016
Den zániku členství: 13. září 2022

zapsáno 15. července 2017
vymazáno 13. října 2022

předseda představenstva:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 13. září 2022
Den zániku funkce: 31. prosince 2022
Den vzniku členství: 13. září 2022
Den zániku členství: 31. prosince 2022

zapsáno 13. října 2022
vymazáno 25. ledna 2023

předseda představenstva:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967

U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023
Den vzniku členství: 1. ledna 2023

zapsáno 25. ledna 2023

Počet členů: 3

zapsáno 2. září 2015
vymazáno 7. listopadu 2016

1

zapsáno 7. listopadu 2016

Způsob jednání: Člen představenstva jedná za společnost samostatně.

zapsáno 6. února 2012
vymazáno 5. února 2013

Jménem společnosti jednají předseda představenstva a jeden člen představenstva společně.

zapsáno 5. února 2013
vymazáno 2. září 2015

Společnost zastupují předseda představenstva a jeden člen představenstva společně.

zapsáno 2. září 2015
vymazáno 7. listopadu 2016

Za společnost jedná samostatně

zapsáno 7. listopadu 2016

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady:

ZDENĚK KREJČÍ , dat. nar. 29. května 1969
Mratínská 437/26, Prosek, 190 00 Praha
Den vzniku funkce: 24. ledna 2013
Den zániku funkce: 15. října 2015
Den vzniku členství: 23. ledna 2013
Den zániku členství: 15. října 2015

zapsáno 5. února 2013
vymazáno 4. ledna 2016

Člen dozorčí rady:

ANNA MATOUŠKOVÁ , dat. nar. 11. února 1987
Koněvova 2360/203, Žižkov, 130 00 Praha
Den vzniku členství: 23. ledna 2013
Den zániku členství: 15. října 2015

zapsáno 5. února 2013
vymazáno 4. ledna 2016

Člen dozorčí rady:

VĚRA BUBENÍČKOVÁ , dat. nar. 25. února 1960
Na zájezdu 2554/18a, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Den vzniku členství: 23. ledna 2013
Den zániku členství: 15. října 2015

zapsáno 28. září 2013
vymazáno 4. ledna 2016

předseda dozorčí rady:

MARTINA KUBÍKOVÁ , dat. nar. 22. listopadu 1982
České Budějovice, Jizerská 1076/2, PSČ 37011
Den vzniku funkce: 6. února 2012

Den zániku funkce: 30. listopadu 2012
Den vzniku členství: 6. února 2012
Den zániku členství: 30. listopadu 2012

zapsáno 6. února 2012
vymazáno 5. února 2013

člen dozorčí rady:

PETRA JANOUŠKOVÁ , dat. nar. 28. dubna 1974
České Budějovice, Boletická 2222/1a, PSČ 37001
Den vzniku funkce: 6. února 2012
Den vzniku členství: 6. února 2012
Den zániku členství: 30. listopadu 2012

zapsáno 6. února 2012
vymazáno 5. února 2013

člen dozorčí rady:

MARTINA BRŮŽKOVÁ , dat. nar. 3. října 1970
České Budějovice, U Trojice 799/33, PSČ 37004
Den vzniku funkce: 6. února 2012
Den vzniku členství: 6. února 2012
Den zániku členství: 30. listopadu 2012

zapsáno 6. února 2012
vymazáno 5. února 2013

Člen dozorčí rady:

VĚRA BUBENÍČKOVÁ , dat. nar. 25. února 1960
Na zájezdu 2554/18a, Vinohrady, 101 00 Praha
Den vzniku členství: 23. ledna 2013

zapsáno 5. února 2013
vymazáno 28. září 2013

Předseda dozorčí rady:

Ing. DAVID GROŠUP , dat. nar. 24. dubna 1979
Jetelová 3255/9a, Záběhlice, 106 00 Praha 10
Den vzniku funkce: 15. října 2015
Den zániku funkce: 7. listopadu 2016
Den vzniku členství: 15. října 2015
Den zániku členství: 7. listopadu 2016

zapsáno 4. ledna 2016
vymazáno 7. listopadu 2016

Člen dozorčí rady:

Ing. ZDENĚK KREJČÍ , dat. nar. 29. května 1969
Mratínská 437/26, Prosek, 190 00 Praha 9
Den zániku funkce: 7. listopadu 2016
Den vzniku členství: 15. října 2015
Den zániku členství: 7. listopadu 2016

zapsáno 4. ledna 2016
vymazáno 7. listopadu 2016

Člen dozorčí rady:

PaedDr. VĚRA BUBENÍČKOVÁ , dat. nar. 25. února 1960
Na zájezdu 2554/18a, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Den zániku funkce: 7. listopadu 2016
Den vzniku členství: 15. října 2015
Den zániku členství: 7. listopadu 2016

zapsáno 4. ledna 2016

vymazáno 7. listopadu 2016

předseda dozorčí rady:

JUDr. Ing. Mgr. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 7. listopadu 2016
Den zániku funkce: 13. září 2022
Den vzniku členství: 7. listopadu 2016
Den zániku členství: 13. září 2022

zapsáno 7. listopadu 2016
vymazáno 13. října 2022

předseda dozorčí rady:

Dr. LIBOR LUKÁŠEK, Ph.D. , dat. nar. 17. září 1973
Gotthardská 28/8, Bubeneč, 160 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 13. září 2022
Den zániku funkce: 28. února 2023
Den vzniku členství: 13. září 2022
Den zániku členství: 28. února 2023

zapsáno 13. října 2022
vymazáno 1. dubna 2023

předseda dozorčí rady:

ROMAN PETR , dat. nar. 1. prosince 1993
K výboru 31, Točná, 143 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 1. března 2023
Den vzniku členství: 1. března 2023

zapsáno 1. dubna 2023

Počet členů: 3

zapsáno 2. září 2015
vymazáno 7. listopadu 2016

1

zapsáno 7. listopadu 2016

Jediný akcionář:

CEVE s.r.o., IČ: 251 64 988
Praha - Holešovice, Letohradská 711/10, PSČ 17000

zapsáno 6. února 2012
vymazáno 5. února 2013

A.K.F., a.s., IČ: 256 06 409
Praha 3, Korunní 1171/79

zapsáno 5. února 2013
vymazáno 7. listopadu 2016

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 7. listopadu 2016
vymazáno 6. srpna 2017

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 27. března 2018

RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 27. března 2018
vymazáno 4. března 2020

RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 4. března 2020
vymazáno 1. února 2023

RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 1. února 2023

Akcie:

10 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000 ,- Kč

zapsáno 6. února 2012
vymazáno 5. února 2013

10 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč

zapsáno 5. února 2013
vymazáno 23. listopadu 2013

310 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000 ,- Kč

zapsáno 23. listopadu 2013

Základní kapitál:

2 000 000,- Kč
Splaceno: 1 000 000,- Kč

zapsáno 6. února 2012
vymazáno 24. února 2012

2 000 000,- Kč
Splaceno: 2 000 000,- Kč

zapsáno 24. února 2012
vymazáno 23. listopadu 2013

62 000 000,- Kč
Splaceno: 62 000 000,- Kč

zapsáno 23. listopadu 2013

Ostatní skutečnosti:

Obchodní společnost A.K.F., a.s., se sídlem Praha 3, Korunní 1171/79, identifikační číslo 25606409, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 4933 jako jediný akcionář společnosti A.K.F. Projekt, a.s., se sídlem Korunní 1171/79, Vinohrady, 13000 Praha, identifikační číslo 28145593, která je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 18999, vykonávajíc působnost valné hromady dle § 190 obchodního zákoníku, jejím jménem za představenstvo předseda představenstva Ing. Ivan Bubeníček a člen představenstva Ján Šťastný, rozhoduje o zvýšení základního kapitálu společnosti A.K.F. Projekt, a.s. takto:
Důvodem zvýšení základního kapitálu společnosti A.K.F. Projekt, a.s., je získání hospodářské výhody zlepšení pozice u financujících bank.
Základní kapitál společnosti A.K.F. Projekt, a.s., který byl plně splacen, se zvyšuje o částku 60,000.000,- Kč (slovy šedesát milionů korun českých), tedy ze zcela splacené částky 2,000.000,- Kč (slovy dva miliony korun českých) na celkovou novou výši základního kapitálu 62,000.000,-- Kč (slovy šedesát dva miliony korun českých) a to bez veřejné nabídky na úpis akcií. Akcionářům nepřísluší přednostní právo k úpisu akcií, neboť akcie mají být upsány nepeněžitým vkladem. Upisování akcií nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu se nepřipouští.

Zvýšení základního kapitálu bude provedeno úpisem 300 (tři sta) kusů nových kmenových akcií společnosti A.K.F. Projekt, a.s., které budou vydány ve formě na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 200.000,-- Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých). Akcie nebudou kótovány na oficiálním trhu; dosavadní akcie společnosti A.K.F. Projekt, a.s., tedy jejich druh, forma, podoba a jejich jmenovitá hodnota a práva s nimi spojená zůstávají beze změny.
Nově emitované akcie budou upsány nepeněžitým vkladem upisovatele, a to předem určeného a určitého zájemce, kterým je jediný akcionář společnosti A.K.F. Projekt, a.s., a to společnost A.K.F., a.s., se sídlem Praha 3, Korunní 1171/79, identifikační číslo 25606409, která je zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 4933. Nepeněžitý vklad představuje níže uvedené nemovitosti v katastrálním území Vinohrady, zapsané na listu vlastnictví číslo 2463 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Vinohrady a obec Praha, a to:
- budovu čp. 2521 – obč. vyb., část obce Vinohrady, na pozemku parcelní číslo 3261/1;
- budovu č.p. 2541 – obč. vyb., část obce Vinohrady, na pozemku parcelní číslo 3261/2;
- pozemek parcelní číslo 3261/1 zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek parcelní číslo 3261/2 zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek parcelní číslo 3262/1 – ostatní plocha, způsob využití zeleň;
- pozemek parcelní číslo 3262/2 – ostatní plocha, způsob využití zeleň.
Nově emitované akcie budou upsány společností A.K.F., a.s. jako předem vybraným zájemcem s tím, že společnost A.K.F., a.s., jako předem vybraný zájemce je oprávněna nově emitované akcie upsat pouze nepeněžitým vkladem, jehož předmětem jsou výše uvedené nemovitosti ve vlastnictví společnosti A.K.F. a.s., v postavení předem vybraného zájemce.
Předmět nepeněžitého vkladu (výše uvedené nemovitosti) byl oceněn společností NSN Morison znalecký ústav s.r.o., se sídlem Praha 1 – Staré Město, Jakubská 647/2, identifikační číslo 24664651, znalcem pro obor ekonomika, odvětví oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, jmenovaným za tímto účelem Městským soudem v Praze pravomocným usnesením číslo jednací 2Nc 4823/2013-13 ze dne 17.4.2013, který o hodnotě nepeněžitého vkladu vyhotovil dne 21.6.2013 znalecký posudek č. 242-37/2013 ve výši 60,000.000,- Kč (slovy šedesát milionů korun českých).
Emisní kurs všech nově upisovaných akcií se rovná jejich jmenovité hodnotě a tedy činí 60,000.000,-- Kč za nově emitovaných tři sta kusů nových kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě každé jedné akcie 200.000,-- Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých) a společnost A.K.F., a.s., v postavení předem vybraného zájemce je jako upisovatel povinna splatit celý emisní kurs ve výši 100% upsaných akcií. Místo pro splacení nepeněžitého vkladu je sídlo společnosti A.K.F. Projekt, a.s.
Možnost započtení peněžité pohledávky vůči společnosti A.K.F. Projekt, a.s., proti pohledávce na splácení emisního kursu se nepřipouští. Emisní kurs upisovaných nově emitovaných akcií se rovná její jmenovité hodnotě. Upisování nově emitovaných akcií je vázáno na rozvazovací podmínku, jíž je právní moc rozhodnutí o zamítnutí návrhu na zápis rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady o zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku.
Nově emitované akcie budou upsány smlouvou o upsání akcií podle ust. § 204 odst. 5 obchodního zákoníku. Navýšení základního kapitálu společnosti A.K.F. Projekt, as.., shora specifikovaným nepeněžitým vkladem je vedeno skutečností, že společnost A.K.F., a.s. není schopna jako jeho vlastník předmětný nemovitý

majetek přímo plně ekonomicky využít ke svému podnikání a který společnost A.K.F. Projekt, a.s, naopak ke své hospodářské činnosti v rámci svého předmětu podnikání potřebuje. Zvýšení základního kapitálu společnosti nepeněžitým vkladem je v důležitém zájmu společnosti A.K.F. Projekt, a.s., protože tímto zvýšením základního kapitálu společnosti nepeněžitým vkladem nemovitého majetku získá společnost A.K.F. Projekt, a.s., hospodářskou výhodu zlepšení pozice u financujících bank. Vkládaný nemovitý majetek slouží ke stejnému předmětu podnikání jako u společnosti A.K.F. Projekt, a.s., a to zejména k pronájmu bytů a nebytových prostor.
Místem pro upisování nově emitovaných akcií je sídlo společnosti A.K.F. Projekt, a.s., s tím, že akcie budou upsány předem vybraným zájemcem tj. společností A.K.F., a.s., a to na základě smlouvy o upsání akcií, kterou uzavřou jmenované právnické osoby ve smyslu ustanovení § 204 odst. 5 ObchZ, přičemž uzavíraná smlouva musí obsahovat náležitosti dle ustanovení § 205 odst. 3 ObchZ.
Lhůta pro upsání akcií činí 90 (devadesát) dní ode dne doručení návrhu na uzavření smlouvy o upsání akcí společnosti A.K.F. a,s., jako předem vybranému zájemci. Začátek běhu lhůty k upsání akcií bude společnosti A.K.F., a.s, jako předem vybranému zájemci oznámen doručením návrhu smlouvy o upsání akcií.
Společnost A.K.F. Projekt, a.s., je povinna tento návrh odeslat společnosti A.K.F., a.s., jako předem vybranému zájemci nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů od zápisu rozhodnutí o zvýšení základního kapitálu společnosti A.K.F. Projekt, a.s., učiněné v působnosti valné hromady.
Společnost A.K.F., a.s., jako předem vybraný zájemce je povinna splatit nepeněžitý vklad, definovaný ve shora specifikovaném znaleckém posudku, formou uzavření smlouvy o vkladu se společností A.K.F. Projekt a současně jeho předáním společnosti A.K.F. Projekt, a.s., s tím, že o tomto předání bude mezi společností A.K.F. Projekt, a.s., a společnosti A.K.F., a.s,. sepsán zápis.
Společnost A.K.F., a.s, jako předem vybraný zájemce je současně povinna předat společnosti A.K.F. Projekt, a.s., písemné prohlášení podle ustanovení § 60 odst. 1 ObchZ o vkladu předmětných nemovitostí do základního kapitálu společnosti A.K.F. Projekt, a.s. Nepeněžitý vklad musí být společností A.K.F., a.s., jako předem vybraným zájemcem splacen nejpozději do 30 (třiceti) dnů od podpisu smlouvy o upsání akcií.

zapsáno 26. srpna 2013
vymazáno 23. listopadu 2013

Ostatní skutečnosti:

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

zapsáno 2. září 2015

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 187607

Datum vzniku a zápisu: 20. prosince 2011

Spisová značka: C 187607 vedená u Městského soudu v Praze

zapsáno 20. prosince 2011

Obchodní firma: IBC CZ s.r.o.

zapsáno 20. prosince 2011

Sídlo: Praha 4 - Točná, K výboru 31, PSČ 14300

zapsáno 20. prosince 2011
vymazáno 11. listopadu 2015

K výboru 31, Točná, 143 00 Praha 4

zapsáno 11. listopadu 2015

Identifikační číslo: 241 95 626

zapsáno 20. prosince 2011

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

zapsáno 20. prosince 2011

Předmět podnikání:

opravy silničních vozidel

zapsáno 20. prosince 2011

opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů

zapsáno 20. prosince 2011

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

zapsáno 20. prosince 2011

Statutární orgán:

jednatel:

MIROSLAV JANOUŠEK , dat. nar. 30. prosince 1949
Praha 10 - Strašnice, Doubravčická 2332/23, PSČ 10000
Den vzniku funkce: 20. prosince 2011

zapsáno 20. prosince 2011
vymazáno 11. listopadu 2015

jednatel:

MIROSLAV JANOUŠEK , dat. nar. 30. prosince 1949
K výboru 31, Točná, 143 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 20. prosince 2011
Den zániku funkce: 8. ledna 2018

zapsáno 11. listopadu 2015
vymazáno 16. ledna 2018

jednatel:

PAVEL ILLEK , dat. nar. 4. srpna 1970
Revoluční 1173, 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou
Den vzniku funkce: 9. ledna 2018
Den zániku funkce: 7. prosince 2023

zapsáno 16. ledna 2018
vymazáno 13. ledna 2024

jednatel:

PŘEMYSL JAKL , dat. nar. 25. dubna 1974
5. května 838/23, Nusle, 140 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 8. prosince 2023

zapsáno 13. ledna 2024

Počet členů: 1

zapsáno 2. února 2016

Způsob jednání: Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

zapsáno 20. prosince 2011
vymazáno 2. února 2016

Za společnost jedná jednatel samostatně.

zapsáno 2. února 2016

Společníci:

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Praha 6 - Dejvice, Buzulucká 589/1, PSČ 16000

zapsáno 20. prosince 2011
vymazáno 22. srpna 2012

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 20. prosince 2011
vymazáno 22. srpna 2012

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Praha 6 - Dejvice, Buzulucká 589/1, PSČ 16000

zapsáno 22. srpna 2012
vymazáno 25. března 2013

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 22. srpna 2012
vymazáno 25. března 2013

Společník: ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 25. března 2013
vymazáno 6. srpna 2017

Podíl: Vklad: 4 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50 %

zapsáno 25. března 2013
vymazáno 2. února 2016

Podíl: Vklad: 4 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nevydává

zapsáno 2. února 2016
vymazáno 6. srpna 2017

Společník: ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 27. března 2018

Podíl: Vklad: 4 100 000,- Kč
Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 50%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nevydává

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 27. března 2018

Společník: Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Brno - Dolní Heršpice , Pěstitelská 127/5, PSČ 61900

zapsáno 22. srpna 2012
vymazáno 11. listopadu 2015

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 22. srpna 2012
vymazáno 11. listopadu 2015

Společník: Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Pěstitelská 127/5, Dolní Heršpice, 619 00 Brno

zapsáno 11. listopadu 2015
vymazáno 15. července 2017

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 11. listopadu 2015
vymazáno 2. února 2016

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nevydává

zapsáno 2. února 2016
vymazáno 15. července 2017

Společník: Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 15. července 2017
vymazáno 11. března 2020

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nevydává

zapsáno 15. července 2017
vymazáno 11. března 2020

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 27. března 2018
vymazáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 4 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 27. března 2018

vymazáno 4. března 2020

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 4. března 2020
vymazáno 1. února 2023

Podíl: Vklad: 4 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 50%

zapsáno 4. března 2020
vymazáno 11. března 2020

Podíl: Vklad: 4 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 11. března 2020
vymazáno 1. února 2023

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 1. února 2023

Podíl: Vklad: 4 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 1. února 2023

Základní kapitál: 200 000,- Kč

zapsáno 20. prosince 2011
vymazáno 25. března 2013

4 200 000,- Kč

zapsáno 25. března 2013

Ostatní skutečnosti:

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

zapsáno 2. února 2016

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 264096

Datum vzniku a zápisu: 10. října 2016

Spisová značka: C 264096 vedená u Městského soudu v Praze
zapsáno 10. října 2016

Obchodní firma: Dům Beta s.r.o.
zapsáno 10. října 2016
vymazáno 31. května 2018

NEUTECH s.r.o.
zapsáno 31. května 2018

Sídlo: Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6
zapsáno 10. října 2016
vymazáno 20. června 2018

Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2
zapsáno 20. června 2018
vymazáno 1. března 2020

Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 1. března 2020
vymazáno 3. února 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 3. února 2023

Identifikační číslo: 054 64 838
zapsáno 10. října 2016

Právní forma: Společnost s ručením omezeným
zapsáno 10. října 2016

Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
zapsáno 10. října 2016
vymazáno 31. května 2018

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona:
zprostředkování obchodu a služeb
velkoobchod a maloobchod
realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
výroba chemických látek, vláken a přípravků a kosmetických prostředků
výroba plastových a pryžových výrobků
výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd
nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
výroba dalších výrobků zpracovatelského průmyslu
výroba, obchod a služby jinde nezařazené
poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
zapsáno 31. května 2018

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
zapsáno 10. října 2016

Statutární orgán:

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Pěstitelská 127/5, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Den vzniku funkce: 10. října 2016

zapsáno 10. října 2016
vymazáno 15. července 2017

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 10. října 2016
Den zániku funkce: 31. prosince 2022

zapsáno 15. července 2017
vymazáno 10. února 2023

jednatel:

MUDr. MIROSLAV OUZKÝ , dat. nar. 18. srpna 1958
1. máje 1534, 432 01 Kadaň
Den vzniku funkce: 31. května 2018

zapsáno 31. května 2018

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023

zapsáno 10. února 2023

Počet členů: 1

zapsáno 10. října 2016
vymazáno 31. května 2018

2

zapsáno 31. května 2018

Způsob jednání: Jednatel jedná za společnost samostatně

zapsáno 10. října 2016
vymazáno 31. května 2018

Při právním jednání, v jehož důsledku by společnost měla poskytnout či obdržet plnění nebo převzala dluh či závazek (či více souvisejících dluhů či závazků) v hodnotě samostatně nebo v souhrnu nepřevyšující částku 500.000,-Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) zastupuje společnost každý z jednatelů samostatně. Při právním jednání, v jehož důsledku by společnost měla poskytnout či obdržet plnění nebo převzala dluh či závazek (či více souvisejících dluhů či závazků) v hodnotě samostatně nebo v souhrnu převyšující 500.000,-Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) zastupují společnost jednatelé společně.

zapsáno 31. května 2018

Společníci:

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 10. října 2016
vymazáno 6. srpna 2017

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 10. října 2016
vymazáno 6. srpna 2017

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 21. dubna 2018

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 21. dubna 2018

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 21. dubna 2018
vymazáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 21. dubna 2018
vymazáno 31. května 2018

Podíl: Vklad: 67 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 67%
Druh podílu: základní č. 1

zapsáno 31. května 2018
vymazáno 22. září 2019

Podíl: Vklad: 80 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 80%
Druh podílu: základní č. 1

zapsáno 22. září 2019
vymazáno 4. března 2020

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 80 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 80%
Druh podílu: základní č. 1

zapsáno 4. března 2020

Společník: BIG Activity s.r.o., IČ: 038 22 231
Opletalova 1417/25, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 31. května 2018
vymazáno 22. září 2019

Podíl: Vklad: 13 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 13%
Druh podílu: základní č. 2

zapsáno 31. května 2018
vymazáno 22. září 2019

Společník: MUDr. Ing. MARTIN OUZKÝ , dat. nar. 21. srpna 1986
Na Jabloňce 740/3b, Troja, 182 00 Praha 8

zapsáno 31. května 2018
vymazáno 2. září 2020

Podíl: Vklad: 10 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 10%
Druh podílu: základní č. 3

zapsáno 31. května 2018
vymazáno 2. září 2020

Společník: MUDr. Ing. MARTIN OUZKÝ , dat. nar. 21. srpna 1986
28. pluku 128/12, Vršovice, 101 00 Praha 10

zapsáno 2. září 2020

Podíl: Vklad: 10 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 10%
Druh podílu: základní č. 3

zapsáno 2. září 2020

Společník: MUDr. MIROSLAV OUZKÝ , dat. nar. 18. srpna 1958
1. máje 1534, 432 01 Kadaň

zapsáno 31. května 2018

Podíl: Vklad: 10 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 10%
Druh podílu: základní č. 4

zapsáno 31. května 2018

Základní kapitál: 100 000,- Kč

zapsáno 10. října 2016

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 177145

Datum vzniku a zápisu: 11. března 2011

Spisová značka: C 177145 vedená u Městského soudu v Praze
zapsáno 11. března 2011

Obchodní firma: KM - servis Praha, s.r.o.
zapsáno 11. března 2011

Sídlo: Praha 5 - Smíchov, Na Císařce 3222/18, okres Praha Hl.m., PSČ 15000
zapsáno 11. března 2011
vymazáno 16. prosince 2015

Na Císařce 3222/18, Smíchov, 150 00 Praha 5
zapsáno 16. prosince 2015
vymazáno 16. dubna 2020

Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 16. dubna 2020
vymazáno 3. února 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 3. února 2023

Identifikační číslo: 248 18 534
zapsáno 11. března 2011

Právní forma: Společnost s ručením omezeným
zapsáno 11. března 2011

Předmět podnikání:

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
zapsáno 11. března 2011
vymazáno 16. prosince 2015

poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru
zapsáno 11. března 2011
vymazáno 16. prosince 2015

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
zapsáno 16. prosince 2015

Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru
zapsáno 16. prosince 2015

Statutární orgán:

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Praha 6 - Dejvice, Buzulucká 589/1, PSČ 16000
Den vzniku funkce: 11. března 2011
zapsáno 11. března 2011
vymazáno 3. srpna 2015

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6
Den vzniku funkce: 11. března 2011
zapsáno 3. srpna 2015
vymazáno 16. prosince 2015

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

Den vzniku funkce: 11. března 2011

zapsáno 16. prosince 2015
vymazáno 6. srpna 2017

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 11. března 2011

zapsáno 6. srpna 2017

Počet členů: 1

zapsáno 16. prosince 2015

Způsob jednání: Jménem společnosti jedná jednatel samostatně.

zapsáno 11. března 2011
vymazáno 16. prosince 2015

Jednatel jedná za společnost samostatně

zapsáno 16. prosince 2015

Společníci:

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Praha 6 - Dejvice, Buzulucká 589/1, PSČ 16000

zapsáno 11. března 2011
vymazáno 3. srpna 2015

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 11. března 2011
vymazáno 3. srpna 2015

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 3. srpna 2015
vymazáno 16. prosince 2015

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 3. srpna 2015
vymazáno 16. prosince 2015

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 16. prosince 2015
vymazáno 6. srpna 2017

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

zapsáno 16. prosince 2015
vymazáno 6. srpna 2017

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 6. srpna 2017

vymazáno 21. dubna 2018

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

zapsáno 6. srpna 2017
vymazáno 21. dubna 2018

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 21. dubna 2018
vymazáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 21. dubna 2018
vymazáno 4. března 2020

Společník: RP INVEST, a.s., IČ: 062 35 522
Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 4. března 2020

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 4. března 2020

Základní kapitál: 200 000,- Kč

zapsáno 11. března 2011

Ostatní skutečnosti:

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

zapsáno 16. prosince 2015

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 182312

Datum vzniku a zápisu: 19. července 2011

Spisová značka: C 182312 vedená u Městského soudu v Praze
zapsáno 19. července 2011

Obchodní firma: Mizoline s.r.o.
zapsáno 19. července 2011
vymazáno 13. března 2015

Malvazinky Hill s.r.o.
zapsáno 13. března 2015

Sídlo: Praha 1, Mezibranská 1579/4, PSČ 11000
zapsáno 19. července 2011
vymazáno 27. července 2011

Praha 6 - Dejvice, Buzulucká 589/1, PSČ 16000
zapsáno 27. července 2011
vymazáno 20. listopadu 2015

Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6
zapsáno 20. listopadu 2015
vymazáno 19. června 2017

Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2
zapsáno 19. června 2017
vymazáno 17. března 2020

Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 17. března 2020
vymazáno 2. února 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsáno 2. února 2023

Identifikační číslo: 241 40 368
zapsáno 19. července 2011

Právní forma: Společnost s ručením omezeným
zapsáno 19. července 2011

Předmět podnikání:

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
zapsáno 19. července 2011

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
zapsáno 27. července 2011

Statutární orgán:

jednatel:

ALEŠ FRANK , dat. nar. 15. listopadu 1980
Praha 4, Machovcova 1278/19, PSČ 14700
Den vzniku funkce: 19. července 2011
Den zániku funkce: 21. července 2011
zapsáno 19. července 2011
vymazáno 27. července 2011

jednatel:

MAREK PAVLÍČEK , dat. nar. 3. února 1984
Praha 6, Buzulucká 589/1, PSČ 16000
Den vzniku funkce: 22. července 2011
Den zániku funkce: 13. listopadu 2014

zapsáno 27. července 2011
vymazáno 11. prosince 2014

Jednatel:
Ing. OLDŘICH VÁVRA
Pěstitelská 127/5, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Den vzniku funkce: 13. listopadu 2014

zapsáno 11. prosince 2014
vymazáno 20. listopadu 2015

Jednatel:
Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Pěstitelská 127/5, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Den vzniku funkce: 13. listopadu 2014

zapsáno 20. listopadu 2015
vymazáno 15. července 2017

Jednatel:
Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 13. listopadu 2014
Den zániku funkce: 31. prosince 2022

zapsáno 15. července 2017
vymazáno 26. ledna 2023

jednatel:
PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023
Den zániku funkce: 2. května 2024

zapsáno 26. ledna 2023
vymazáno 20. května 2024

jednatel:
JUDr. ZDENĚK JUŘINA , dat. nar. 23. června 1954
Generála Šišky 2375/6, Modřany, 143 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 3. května 2024

zapsáno 20. května 2024

Počet členů: 1

zapsáno 11. prosince 2014

Způsob jednání: Jednatel jedná jménem společnosti samostatně.

zapsáno 19. července 2011

Společníci:

Společník:
Kastelis a.s., IČ: 248 11 661
Praha 1, Mezibranská 1579/4, PSČ 11000

zapsáno 19. července 2011
vymazáno 27. července 2011

Podíl:
Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100 %

zapsáno 19. července 2011
vymazáno 27. července 2011

Společník:
MAREK PAVLÍČEK , dat. nar. 3. února 1984
Praha 6, Buzulucká 589/1, PSČ 16000

zapsáno 27. července 2011

vymazáno 14. března 2014

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 27. července 2011
vymazáno 14. března 2014

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 14. března 2014
vymazáno 6. srpna 2017

Podíl: Vklad: 104 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 52%

zapsáno 14. března 2014
vymazáno 11. prosince 2014

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nevydán

zapsáno 11. prosince 2014
vymazáno 6. srpna 2017

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 6. srpna 2017

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nevydán

zapsáno 6. srpna 2017

Společník: Ing. RADEK ŽIVEC , dat. nar. 9. března 1989
Karlovotýnská 342, 252 16 Nučice

zapsáno 14. března 2014
vymazáno 11. prosince 2014

Podíl: Vklad: 48 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 24%

zapsáno 14. března 2014
vymazáno 11. prosince 2014

Společník: Ing. MICHAL KUHN , dat. nar. 6. května 1988
Lačnovská 375/4, Zličín, 155 21 Praha 5

zapsáno 14. března 2014
vymazáno 11. prosince 2014

Podíl: Vklad: 48 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 24%

zapsáno 14. března 2014

vymazáno 11. prosince 2014

Základní kapitál: 200 000,- Kč

zapsáno 19. července 2011

vymazáno 11. prosince 2014

200 000,- Kč

zapsáno 11. prosince 2014

Ostatní skutečnosti:

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

zapsáno 11. prosince 2014

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 255506

Datum vzniku a zápisu: 16. března 2016

Spisová značka: C 255506 vedená u Městského soudu v Praze

zapsáno 16. března 2016

Obchodní firma: Praha Chodov Invest s.r.o.

zapsáno 16. března 2016

Sídlo: Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 16. března 2016
vymazáno 20. června 2017

Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 20. června 2017
vymazáno 20. března 2020

Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 20. března 2020
vymazáno 6. února 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 6. února 2023

Identifikační číslo: 049 08 490

zapsáno 16. března 2016

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

zapsáno 16. března 2016

Předmět podnikání:

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

zapsáno 16. března 2016

Statutární orgán:

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Pěstitelská 127/5, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Den vzniku funkce: 16. března 2016

zapsáno 16. března 2016
vymazáno 15. července 2017

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 16. března 2016
Den zániku funkce: 31. prosince 2022
Den zániku členství: 31. prosince 2022

zapsáno 15. července 2017
vymazáno 10. února 2023

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023
Den vzniku členství: 1. ledna 2023

zapsáno 10. února 2023

Počet členů: 1

zapsáno 16. března 2016

Způsob jednání: Jednatel je oprávněn zastupovat společnost ve všech věcech samostatně.

zapsáno 16. března 2016

Společníci:

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 16. března 2016
vymazáno 6. srpna 2017

Podíl: Vklad: 65 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 65%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 16. března 2016
vymazáno 6. srpna 2017

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 6. srpna 2017

Podíl: Vklad: 65 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 65%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 6. srpna 2017

Společník: TOMÁŠ ŠUSTA , dat. nar. 6. října 1992
č.p. 37, 289 12 Kostelní Lhota

zapsáno 16. března 2016
vymazáno 3. června 2016

Podíl: Vklad: 35 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 35%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 16. března 2016
vymazáno 3. června 2016

Společník: TOMÁŠ ŠUSTA , dat. nar. 6. října 1992
Holubinková 170/12, Pitkovice, 104 00 Praha 10

zapsáno 3. června 2016
vymazáno 4. ledna 2017

Podíl: Vklad: 35 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 35%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 3. června 2016
vymazáno 4. ledna 2017

Společník: TOMÁŠ ŠUSTA , dat. nar. 6. října 1992
Přátelství 1300/44, Uhříněves, 104 00 Praha 10

zapsáno 4. ledna 2017

vymazáno 7. března 2018

Podíl: Vklad: 35 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 35%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 4. ledna 2017
vymazáno 7. března 2018

Společník: TOMÁŠ ŠUSTA , dat. nar. 6. října 1992
č.p. 37, 289 12 Kostelní Lhota

zapsáno 7. března 2018
vymazáno 14. října 2018

Podíl: Vklad: 35 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 35%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 7. března 2018
vymazáno 14. října 2018

Společník: Mgr. ZUZANA KRATĚNOVÁ , dat. nar. 8. května 1978
Nad Královskou oborou 161/11, Bubeneč, 170 00 Praha 7

zapsáno 14. října 2018
vymazáno 25. července 2020

Podíl: Vklad: 35 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 35%
Druh podílu: základní
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 14. října 2018
vymazáno 25. července 2020

Společník: JUDr. TARAS MOROZ , dat. nar. 8. listopadu 1972
Zálesí 48/60, Lhotka, 142 00 Praha 4

zapsáno 25. července 2020
vymazáno 12. září 2023

Podíl: Vklad: 17 500,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 17,5%
Druh podílu: základní

zapsáno 25. července 2020
vymazáno 12. září 2023

Společník: JUDr. TARAS VIKTOROVIČ MOROZ , dat. nar. 8. listopadu 1972
Zálesí 48/60, Lhotka, 142 00 Praha 4

zapsáno 12. září 2023
vymazáno 9. října 2023

Podíl: Vklad: 17 500,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 17,5%
Druh podílu: základní

zapsáno 12. září 2023

vymazáno 9. října 2023

Společník: JUDr. TARAS MOROZ , dat. nar. 8. listopadu 1972
Zálesí 48/60, Lhotka, 142 00 Praha 4

zapsáno 9. října 2023

Podíl: Vklad: 17 500,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 17,5%
Druh podílu: základní

zapsáno 9. října 2023

Společník: LUCIE HRABALOVÁ , dat. nar. 6. dubna 1986
Veronské nám. 593, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10

zapsáno 25. července 2020

Podíl: Vklad: 17 500,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 17,5%
Druh podílu: základní

zapsáno 25. července 2020

Základní kapitál: 100 000,- Kč

zapsáno 16. března 2016

GOV.UK

Najděte a aktualizujte informace o společnosti

Společnost Companies House neověřuje přesnost poskytnutých informací
(http://resources.companieshouse.gov.uk/serviceInformation.shtml#compInfo)
Pokročilé vyhledávání společností (/advanced-search)

ICONIQUE LIMITED

Číslo firmy **10602753**

Sledujte tuto společnost

Přehled | Historie archivace | Lidé | Více

Adresa sídla
Cardinals Ride, Monks Walk, Ascot, Spojené království, SL5 9AZ

Status společnosti
Rozpuštěno

Rozpuštěno na
30. dubna 2024

Typ společnosti
Společnost s ručením omezeným

Začleněno na
6. února 2017

Účty

Poslední účty provedené do **31. března 2023**

Povaha podnikání (SIC)

- 46190 - Obchodní zástupci zabývající se prodejem různého zboží

Řekněte nám, co si o této službě myslíte (https://www.smartsurvey.co.uk/s/getcompanyinformation/) Je na této stránce něco špatného? (/help/feedback?sourceurl=https://find-and-update.company-information.service.gov.uk/company/10602753)

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 278125

Datum vzniku a zápisu: 29. června 2017

Spisová značka: C 278125 vedená u Městského soudu v Praze

zapsáno 29. června 2017

Obchodní firma: RP HOLDING, s.r.o.

zapsáno 29. června 2017

Sídlo: Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 29. června 2017
vymazáno 25. března 2020

Na poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 25. března 2020
vymazáno 2. února 2023

Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 2. února 2023

Identifikační číslo: 062 35 239

zapsáno 29. června 2017

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

zapsáno 29. června 2017

Předmět podnikání:

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

zapsáno 29. června 2017

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

zapsáno 29. června 2017

Statutární orgán:

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Pěstitelská 127/5, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Den vzniku funkce: 29. června 2017
Den vzniku členství: 29. června 2017

zapsáno 29. června 2017
vymazáno 15. července 2017

jednatel:

Ing. OLDŘICH VÁVRA , dat. nar. 18. března 1969
Kováků 3210/26, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 29. června 2017
Den zániku funkce: 31. prosince 2022
Den vzniku členství: 29. června 2017
Den zániku členství: 31. prosince 2022

zapsáno 15. července 2017
vymazáno 24. ledna 2023

jednatel:

PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 1. ledna 2023

zapsáno 24. ledna 2023

Počet členů: 1

zapsáno 29. června 2017

Způsob jednání: Jednatel jedná za společnost samostatně

zapsáno 29. června 2017

Společníci:

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
Buzulucká 589/1, Dejvice, 160 00 Praha 6

zapsáno 29. června 2017
vymazáno 6. srpna 2017

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 29. června 2017
vymazáno 6. srpna 2017

Společník: PhDr. ROMAN PETR , dat. nar. 14. února 1967
U Nesypky 1178/6, Smíchov, 150 00 Praha 5

zapsáno 6. srpna 2017

Podíl: Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 6. srpna 2017

Základní kapitál: 200 000,- Kč

zapsáno 29. června 2017

Příloha č. 19

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA
v plném rozsahu

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

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

ke dni 30.06.2024
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2024		41145771

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roman Petr

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

PhDr. Roman Petr
U Nesypky 1178/6
Praha 5
150 00

Označení	AKTIVA	čís. řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	414 258		414 258	408 773
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	164 568		164 568	164 568
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek 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 majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	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	23 704		23 704	23 704
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	23 704		23 704	23 704
B.II.1.1.	Pozemky	16	26		26	26
B.II.1.2.	Stavby	17	23 678		23 678	23 678
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 majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	140 864		140 864	140 864
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	136 986		136 986	136 986
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30	3 878		3 878	3 878

Označení	AKTIVA	čís. řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	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	249 690		249 690	244 205
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	249 129		249 129	243 860
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	247 861		247 861	242 619
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	247 861		247 861	242 619
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	247 861		247 861	242 619
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	1 268		1 268	1 241
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	915		915	888
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	353		353	353
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				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	353		353	353
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	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	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	561		561	345
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	1		1	1
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	560		560	344
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74				
D.1.	Náklady příštích období	75				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77				

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	414 258	408 773
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	-638 005	-643 459
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	-644 070	-548 506
A.I.1.	Základní kapitál	81	-644 070	-548 506
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		
A.II.1.	Ážio	85		
A.II.2.	Kapitálové fondy	86		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87		
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 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		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	6 065	-94 953
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	1 052 263	1 052 232
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	1 052 263	1 052 232
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	1 051 965	1 051 965
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	1 051 965	1 051 965
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		
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	298	267
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		1
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	29	29
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	170	138
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131	99	99
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133		
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		
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		
C.II.8.7.	Jiné závazky	140		

Označení a	**PASIVA** b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 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		
D.1.	Výdaje příštích období	142		
D.2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 30.09.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 30.06.2024
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2024		41145771

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roman Petr

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

PhDr. Roman Petr
U Nesypky 1178/6
Praha 5
150 00

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 024	1 847
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	100	4 105
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	3	42
A. 3.	Služby	6	97	4 063
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9		36
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		36
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		36
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	978	1 714
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	978	1 714
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	4	38 614
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		205
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27		12
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	4	38 397
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	1 898	-39 194

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	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	4 203	8 843
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	4 203	8 843
VI. 2.	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		65 126
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		65 126
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		834
K.	Ostatní finanční náklady	47	36	310
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	4 167	-55 759
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	6 065	-94 953
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	6 065	-94 953
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	6 065	-94 953
*	Čistý obrat za účetní období	56	1 024	13 238

Sestaveno dne: 30.09.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023
(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
2023		41145771

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roman Petr

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

PhDr. Roman Petr
U Nesypky 1178/6
Praha 5
150 00

Označení	AKTIVA	čís. řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	408 773		408 773	517 982
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	164 568		164 568	166 063
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek 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 majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	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	23 704		23 704	25 199
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	23 704		23 704	25 199
B.II.1.1.	Pozemky	16	26		26	26
B.II.1.2.	Stavby	17	23 678		23 678	25 173
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 majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	140 864		140 864	140 864
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	136 986		136 986	136 986
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30	3 878		3 878	3 878

Označení	AKTIVA	čís. řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	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	244 205		244 205	351 919
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	243 860		243 860	307 241
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	242 619		242 619	306 953
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	242 619		242 619	306 953
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	242 619		242 619	306 953
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	1 241		1 241	288
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	888		888	42
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	353		353	246
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				29
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	353		353	217
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	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	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	345		345	44 678
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	1		1	11 541
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	344		344	33 137
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74				
D.1.	Náklady příštích období	75				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77				

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	408 773	517 982
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	-643 459	-567 296
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	-548 506	-500 825
A.I.1.	Základní kapitál	81	-548 506	-500 825
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		
A.II.1.	Ážio	85		
A.II.2.	Kapitálové fondy	86		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87		
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 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		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-94 953	-66 471
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	1 052 232	1 085 278
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	1 052 232	1 085 278
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	1 051 965	1 084 194
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	1 051 965	1 084 194
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		
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	267	1 084
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	1	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	29	79
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	138	904
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131	99	99
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133		2
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		2
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		
C.II.8.7.	Jiné závazky	140		

Označení a	**PASIVA** b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 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		
D.1.	Výdaje příštích období	142		
D.2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 24.09.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2023		41145771

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roman Petr

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

PhDr. Roman Petr
U Nesypky 1178/6
Praha 5
150 00

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 847	1 799
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	4 105	7 701
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	42	29
A. 3.	Služby	6	4 063	7 672
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	36	301
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	36	301
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	36	301
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	1 714	2 034
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	1 714	2 034
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	38 614	183
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	205	
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	12	23
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	38 397	160
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-39 194	-4 352

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	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	8 843	9 560
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	8 843	9 560
VI. 2.	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	65 126	72 091
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	65 126	72 091
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	834	584
K.	Ostatní finanční náklady	47	310	172
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-55 759	-62 119
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-94 953	-66 471
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	-94 953	-66 471
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	-94 953	-66 471
*	Čistý obrat za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	13 238	13 977

Sestaveno dne: 24.09.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022
(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
2022		41145771

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roman Petr

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

PhDr. Roman Petr
U Nesypky 1178/6
Praha 5
150 00

Označení	AKTIVA	čís. řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	517 982		517 982	577 829
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	166 063		166 063	166 063
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek 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 majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	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	25 199		25 199	25 199
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	25 199		25 199	25 199
B.II.1.1.	Pozemky	16	26		26	26
B.II.1.2.	Stavby	17	25 173		25 173	25 173
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 majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	140 864		140 864	140 864
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	136 986		136 986	136 986
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30	3 878		3 878	3 878

Označení	AKTIVA	čís. řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	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	351 919		351 919	411 766
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	307 241		307 241	365 031
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	306 953		306 953	364 712
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	306 953		306 953	364 712
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	306 953		306 953	364 712
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	288		288	319
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	42		42	120
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	246		246	199
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	29		29	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	217		217	199
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	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	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	44 678		44 678	46 735
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	11 541		11 541	9 734
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	33 137		33 137	37 001
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74				
D.1.	Náklady příštích období	75				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77				

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	517 982	577 829
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	-567 296	-490 303
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	-500 825	-431 892
A.I.1.	Základní kapitál	81	-500 825	-431 892
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		
A.II.1.	Ážio	85		
A.II.2.	Kapitálové fondy	86		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87		
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 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		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-66 471	-58 411
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	1 085 278	1 068 132
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	1 085 278	1 068 132
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	1 084 194	1 066 968
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	1 084 194	1 066 968
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		
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	1 084	1 164
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	79	79
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	904	979
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131	99	99
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	2	7
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	2	7
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		
C.II.8.7.	Jiné závazky	140		

Označení a	**PASIVA** b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 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		
D.1.	Výdaje příštích období	142		
D.2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 24.09.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2022		41145771

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roman Petr

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

PhDr. Roman Petr
U Nesypky 1178/6
Praha 5
150 00

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 799	2 868
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	7 701	7 289
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	29	168
A. 3.	Služby	6	7 672	7 121
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	301	295
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	301	295
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	301	295
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	2 034	14 426
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		13 198
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	2 034	1 228
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	183	4 852
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		4 772
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	23	27
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	160	53
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-4 352	4 858

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly Součet IV.1. až IV.2.	31		918
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		918
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	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	9 560	9 100
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	9 560	9 100
VI. 2.	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	72 091	73 724
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	72 091	73 724
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	584	1 002
K.	Ostatní finanční náklady	47	172	565
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-62 119	-63 269
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-66 471	-58 411
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	-66 471	-58 411
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	-66 471	-58 411
*	Čistý obrat za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	13 977	28 314

Sestaveno dne: 24.09.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021
(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
2021		41145771

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roman Petr

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

PhDr. Roman Petr
U Nesypky 1178/6
Praha 5
150 00

Označení	AKTIVA	čís. řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	577 829		577 829	609 318
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	166 063		166 063	170 072
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek 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 majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	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	25 199		25 199	29 208
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	25 199		25 199	29 208
B.II.1.1.	Pozemky	16	26		26	26
B.II.1.2.	Stavby	17	25 173		25 173	29 182
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 majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	140 864		140 864	140 864
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	136 986		136 986	136 986
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30	3 878		3 878	3 878

Označení	AKTIVA	čís. řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	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	411 766		411 766	439 246
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	365 031		365 031	391 201
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	364 712		364 712	390 966
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	364 712		364 712	390 966
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	364 712		364 712	390 966
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	319		319	235
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	120		120	70
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	199		199	165
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				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	199		199	165
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	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	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	46 735		46 735	48 045
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	9 734		9 734	69
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	37 001		37 001	47 976
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74				
D.1.	Náklady příštích období	75				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77				

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	577 829	609 318
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	-490 303	-417 553
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	-431 892	-361 345
A.I.1.	Základní kapitál	81	-431 892	-361 345
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		
A.II.1.	Ážio	85		
A.II.2.	Kapitálové fondy	86		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87		
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 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		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-58 411	-56 208
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	1 068 132	1 026 871
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	1 068 132	1 026 871
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	1 066 968	1 025 305
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	1 066 968	1 025 305
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		
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	1 164	1 566
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	79	79
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	979	1 076
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131	99	401
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	7	10
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	7	10
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		
C.II.8.7.	Jiné závazky	140		

Označení a	**PASIVA** b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 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		
D.1.	Výdaje příštích období	142		
D.2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 24.09.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021		41145771

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roman Petr

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

PhDr. Roman Petr
U Nesypky 1178/6
Praha 5
150 00

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	2 868	2 036
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	7 289	5 585
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	168	38
A. 3.	Služby	6	7 121	5 547
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	295	35
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	295	35
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	295	35
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	14 426	1 228
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	13 198	
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	1 228	1 228
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	4 852	166
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	4 772	
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	27	39
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	53	127
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	4 858	-2 522

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly Součet IV.1. až IV.2.	31	918	
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	918	
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	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	9 100	12 420
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	9 100	12 420
VI. 2.	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	73 724	67 491
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	73 724	67 491
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 002	1 471
K.	Ostatní finanční náklady	47	565	86
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-63 269	-53 686
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-58 411	-56 208
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	-58 411	-56 208
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	-58 411	-56 208
*	Čistý obrat za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	28 314	17 155

Sestaveno dne: 24.09.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2020
(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
2020		41145771

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roman Petr

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

PhDr. Roman Petr
U Nesypky 1178/6
Praha 5
150 00

Označení	AKTIVA	čís. řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	609 318		609 318	540 334
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	170 072		170 072	169 258
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek 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 majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	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	29 208		29 208	28 394
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	29 208		29 208	28 394
B.II.1.1.	Pozemky	16	26		26	26
B.II.1.2.	Stavby	17	29 182		29 182	28 368
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 majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	140 864		140 864	140 864
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	136 986		136 986	136 986
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30	3 878		3 878	3 878

Označení	AKTIVA	čís. řád.	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	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	439 246		439 246	371 076
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	391 201		391 201	351 492
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	390 966		390 966	351 449
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	390 966		390 966	351 449
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	390 966		390 966	351 449
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	235		235	43
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	70		70	42
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	165		165	1
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				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	165		165	1
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	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	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	48 045		48 045	19 584
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	69		69	658
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	47 976		47 976	18 926
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74				
D.1.	Náklady příštích období	75				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77				

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	609 318	540 334
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	-417 553	-339 311
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	-361 345	-292 135
A.I.1.	Základní kapitál	81	-361 345	-292 135
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		
A.II.1.	Ážio	85		
A.II.2.	Kapitálové fondy	86		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87		
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 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		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-56 208	-47 176
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	1 026 871	879 637
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	1 026 871	879 637
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	1 025 305	878 845
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	1 025 305	878 845
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		
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	1 566	792
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	79	78
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	1 076	313
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131	401	401
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	10	
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	10	
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		
C.II.8.7.	Jiné závazky	140		

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 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		8
D.1.	Výdaje příštích období	142		
D.2.	Výnosy příštích období	143		8

Sestaveno dne: 24.09.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2020
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2020		41145771

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roman Petr

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

PhDr. Roman Petr
U Nesypky 1178/6
Praha 5
150 00

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	2 036	2 548
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	5 585	3 385
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	38	12
A. 3.	Služby	6	5 547	3 373
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	35	-75
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	35	-75
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	35	-75
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	1 228	720
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	1 228	720
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	166	87
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	39	23
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	127	64
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-2 522	-129

Označení	TEXT	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
a	b	c	1	2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	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	12 420	9 661
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	12 420	9 661
VI. 2.	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	67 491	57 809
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	67 491	57 809
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 471	1 192
K.	Ostatní finanční náklady	47	86	91
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-53 686	-47 047
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-56 208	-47 176
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	-56 208	-47 176
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	-56 208	-47 176
*	Čistý obrat za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	17 155	14 121

Sestaveno dne: 24.09.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

Příloha č. 20



Prodej rodinného domu 168 m², pozemek 281 m²
Na Jarově, Praha - Žižkov

22 000 000 Kč

G Mimořádně nehospodárná

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o celkové ploše 168m2 s pozemkem o výměře 281m2 v širším centru na Praze 3 - Žižkov ul. Na Jarově.

Interiér domu je po rekonstrukci (nové rozvody vody, odpadu, elektřiny a topení. Nový kotel atd.). V přízemí se nachází jednotka 2+1, obývací pokoj s velkou jídelnou, kuchyňským koutem a velkou koupelnou s vanou. Dále v horním patře taky umístěna jednotka 2+1, kde se umístěné dvě ložnici kuchyň a další koupelna.

V těsné blízkosti nemovitosti se nachází veškerá občanská vybavenost. Lokalita nabízí nejen soukromí a pohodu, ale i okolí plné uklidňující zeleně a zároveň možností nákupů, zábavy a širokou škálou kulturních možností jak pro dospělé, tak pro děti. V okolí se nachází několik parků s možností vyžití sportovních a volnočasových aktivit. Další výhodou, kterou jistě oceníte, je vynikající dostupnost do centra Prahy a jiných částí města.

Jelikož není známa energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona uvádíme energetickou třídu G

Pro více informací kontaktujte prosím realitního makléře. Při kontaktu s realitním makléřem uveďte prosím identifikační číslo zakázky - ID: SP56.

Prodejce

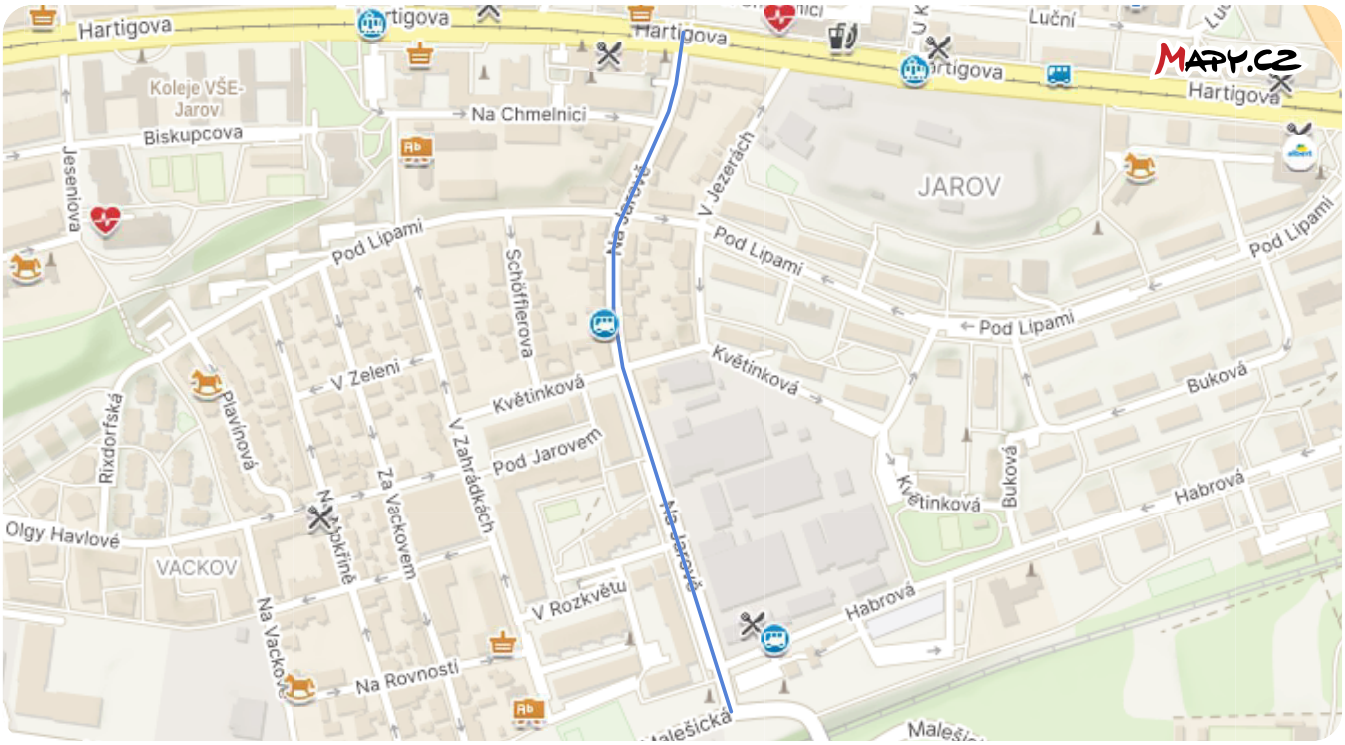


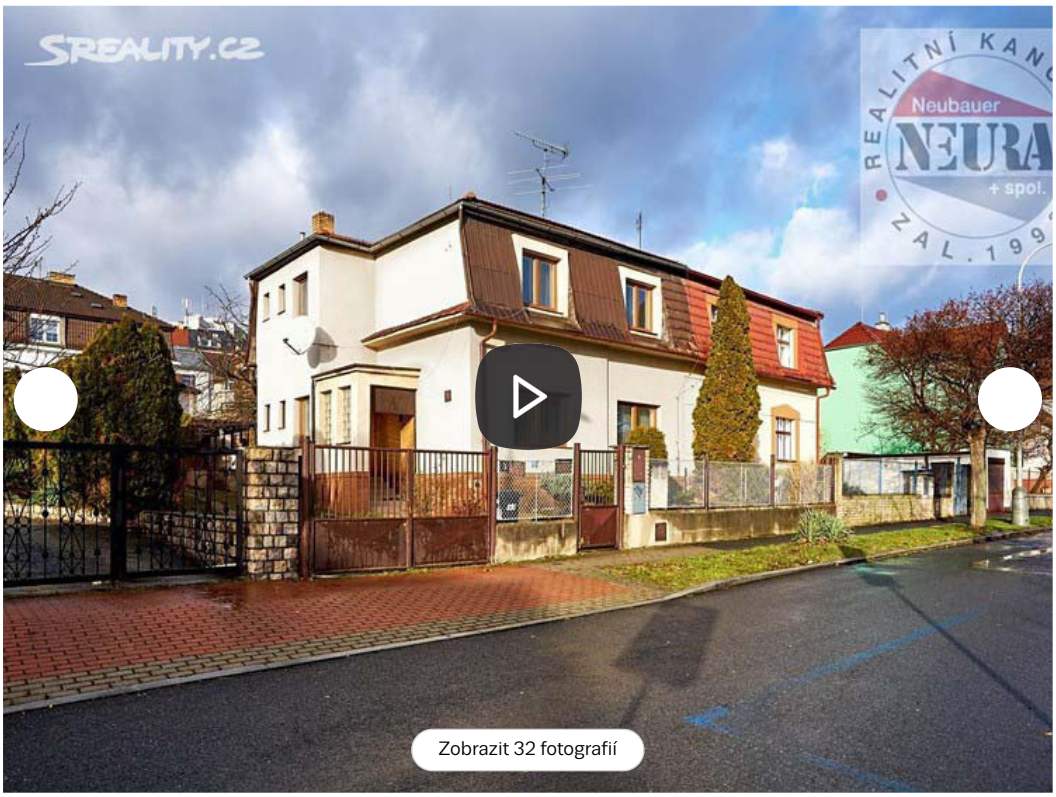
Sergei Gagarin
Přejít na web
+420 775 619 222
+420 777 111 401
gagarin@makers-reality.cz

Makers Reality
★★★★★ 5/5 (13)
Přejít na web

Celková cena:	22 000 000 Kč
Poznámka k ceně:	Včetně DPH, včetně provize, včetně právního servisu
Energetická náročnost:	Mimořádně nehospodárná
Stavba:	Cihlová, V dobrém stavu, 5 a více pokojů, Patrový typ objektu
Plocha:	Plocha pozemku 281 m² Užitná plocha 168 m²

Lokalita





Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 449 m²

Bacháčkova, Praha 10 - Malešice

18 000 000 Kč

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Prodej poloviny dvojdomu 2x 2+1, Praha 10 - Malešice, Bacháčkova,

částečně podsklepený dům z roku 1930 s průběžnou rekonstrukcí, nová plastová okna, sklípek pod schody, nepochozí půda, dům obsahuje 2 samostatné bytové jednotky 2+1 s příslušenstvím, uvolnění domu po dohodě,

na pozemku se dále nachází kůlna, garáž a kryté stání (nyní využíváno jako letní posezení s grilem),

klidné bydlení ve vilové zástavbě, spojení autobusy MHD ke stanicím metra Želivského, Strašnická a Skalka, v okolí veškerá občanská vybavenost

Celková cena:	18 000 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	006965
Aktualizace:	25.09.2024
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	118 m²
Užitná plocha:	140 m²
Plocha podlahová:	140 m²

Plocha pozemku:	449 m²
Plocha zahrady:	331 m²
Sklep:	✔
Parkování:	✔
Garáž:	✔
Voda:	Vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky

Reklama

Služby:

Hypotéka
Česká spořitelna
78 983,3 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační
Spočítat

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Večerka:	BILLA (305 m)
Hospoda:	Hospůdka U Kladiva (1438 m)
Divadlo:	Divadélko Beze Jména (1211 m)
Veterinář:	Altavet (314 m)
Kino:	Kino Aero (2550 m)
Cukrárna:	Dolce Carosello (1142 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Počernická (224 m)
Přírodní zajímavost:	Meandry Rokytky (1645 m)
Restaurace:	Malešický mikropivovar (84 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (300 m)
Lékař:	EGK s.r.o. - Sanatoriu sv. Anny (1173 m)
Metro:	Depo Hostivař (1232 m)
Škola:	Vyšší policejní škola a Střední policejní… (607 m)
Bus MHD:	Univerzitní (222 m)
Obchod:	Kaufland (997 m)
Tram:	Limuzská (840 m)
Pošta:	Pošta Praha 10 - Česká pošta, s.p. (1379 m)
Školka:	MŠ Praha 10, Troilova (229 m)
Lékárna:	Dr.Max Lékárna (993 m)
Vlak:	Praha-Libeň (1803 m)
Sportoviště:	Tělovýchovná jednota Malešice, z.s. (210 m)

Kontaktovat:



Neubauer Karel
+420 603 432 555
neubauer@neura.cz

?

NEURA, s.r.o.
U Písecké brány 255/22, 16000 Praha - Hradčany
https://neura.cz
Více o společnosti »



Prodej garáže 19 m²
V Cibulkách, Praha - Košíře

1 200 000 Kč

G Mimořádně nehospodárná

Nabízíme k prodeji zděnou garáž v jedné z nejžádanějších lokalit Prahy 5 Košíře. Tato garáž se nachází na vlastním pozemku o rozloze 25 m2 a je snadno přístupná z obecní cesty, konkrétně z ulice V Cibulkách. Vjezdová vrata jsou zabezpečena spolehlivým zámkem FAB a otevírají se ručně, což zajišťuje bezpečnost a jednoduchou manipulaci.

Garáž je ideální pro ty, kteří hledají bezpečné místo pro parkování svého vozu, ale také pro ty, kteří potřebují dodatečný skladový prostor. I když není vytápěná a nemá zavedenou elektřinu, její praktičnost a využitelnost zůstávají vysoké. Interiér garáže je nově vybílen, což přidává na svěžesti a připravenosti k okamžitému užívání novým majitelem.

Součástí prodeje je také praktický policový systém umístěný na zadní stěně garáže, který poskytuje dostatek úložného prostoru pro nářadí, sportovní vybavení nebo sezónní potřeby. Vnitřní rozměry garáže jsou 5,3 × 2,6 m, s šířkou a výškou vjezdu 2,07 m, což umožňuje pohodlný vjezd i vyšším vozidlům.

Lokalita Košíře je známá svou dobrou dostupností a klidným prostředím vilové zástavby. Nepropásněte tuto jedinečnou příležitost vlastnit garáž v této atraktivní části Prahy.

Prodejce



Ing. Markéta Brožková

Výhradní zastoupení

Přejít na web

+420 226 256 126

info.reality@4fin.cz

CENTURY 21 4fin Reality

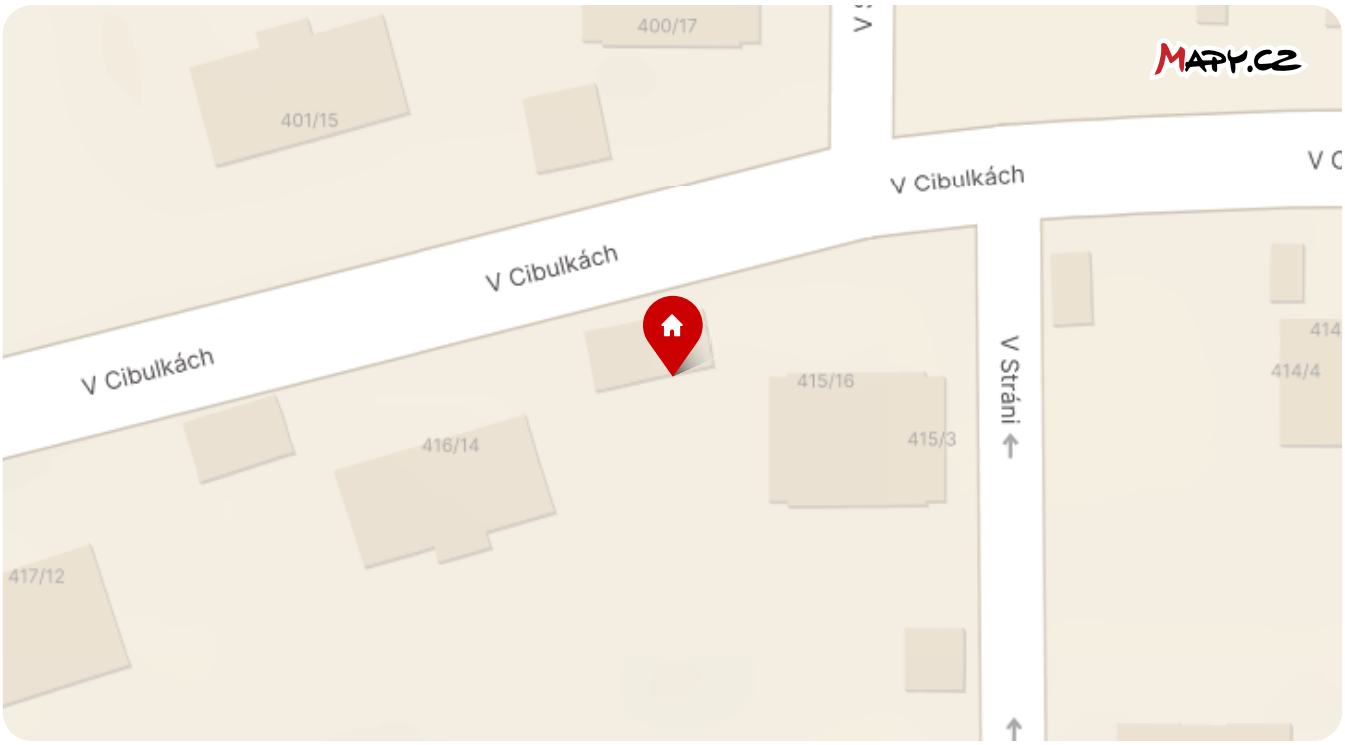
★★★★★ 5/5 (274)

Přejít na web

Odkaz na inzerát:

Celková cena:	1 200 000 Kč
Energetická náročnost:	Mimořádně nehospodárná, č. 148/2007 Sb.
Stavba:	Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, - vyber typ typ objektu
Infrastruktura:	Dlážděná cesta
Plocha:	Užitná plocha 19 m² Zastavěná plocha 19 m² Celková plocha 19 m²
Ostatní:	K nastěhování ihned Rezervováno

Lokalita









Prodej garáže 17 m²
U Klavírky, Praha - Smíchov

1 090 000 Kč

Exkluzivně Vám nabízíme prodej garážového stání ve dvojgaráži. Garáž (garážové stání) je v osobním vlastnictví, a stojí na pozemku parc. č. 1804/29. Garáž se nachází na rozhraní atraktivních prvorepublikových rezidenčních lokalit Václavka/Klavírka, nedaleko křižovatky ulic Na Václavce a U Klavírky. Spolu s garáží se prodává pozemek parc. č. 1802/25, ostatní plocha o výměře 12 m2, nájezd spojující garáž s obecní komunikací. Před garáží je tedy dostatek prostoru pro manipulaci s vozem i pohodlný vjezd/výjezd z garáže. Pro pohodlnější nastupování/vystupování z vozu, byla dohodou s majitelem sousedního stání odstraněna dělící příčka mezi sousedícími garážovými stáními. Garáž je udržována, po prodeji je možné ji tedy bez dalšího začít užívat novým majitelem. Do garáže je zavedena elektřina a její prostor je osvětlen.

Šířka vjezdu: 2,36 m
Výška vjezdu: 2,24 m
Délka stání: 5,78 m
Šířka stání: 2,50 m
Výška stropu: 2,35 m

Ochotně zajistíme prohlídku.

Celková cena:	1 090 000 Kč
Stavba:	Cihlová, Ve špatném stavu, - vyber typ typ objektu
Infrastruktura:	230V, Asfaltová silnice, Silnice, MHD, Autobus
Plocha:	Užitná plocha 17 m²
Lokalita:	Centrum obce, Bydlení

Prodejce

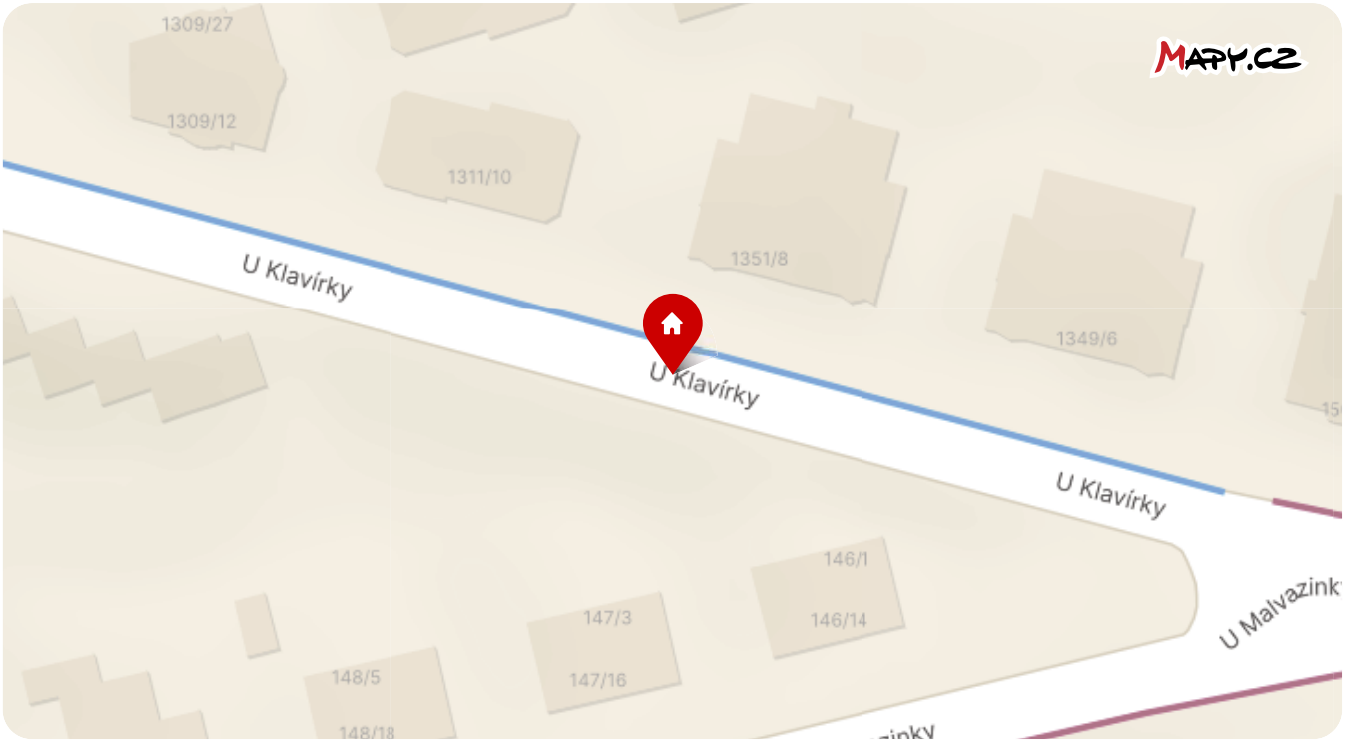


Jaroslav Semerák
Přejít na web
+420 605 492 230
jaroslav@vomastek.cz

Vomastek Real Estate
★★★★★ 5/5 (1)
Přejít na web

Odkaz na inzerát:

Lokalita


1309/27
1309/12
1311/10
1351/8
1349/6
U Klavírky
U Klavírky
U Klavírky
146/1
146/14
147/3
147/16
148/5
U Malvazink





Prodej garáže 16 m²
Nad Turbovou, Praha - Košíře

890 000 Kč

Dovolujeme si Vám nabídnut k prodeji revitalizovanou zděnou řadovou garáž v lokalitě na Praze 5 – Košíře, v ulici Nad Turbovou, s výbornou dopravní dostupností a s vjezdem z hlavní ulice.

Garáž je situována v klidné rodinné zástavbě, ideální pro bezpečné parkování vašeho vozidla nebo jako úložný prostor.

Parametry:
Rozměry vjezdu: šířka 2,45m x výška 2,09m
Rozměry vnitřku: šířka 2,65m x výška 2,35m x délka 5,7m
Nové vrata
Betonová podlaha

Pro více informací a domluvení obhlídky mě neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	890 000 Kč
Poznámka k ceně:	Včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
Stavba:	Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, - vyber typ typ objektu
Plocha:	Užitná plocha 16 m²
Lokalita:	Centrum obce, Bydlení

Prodejce

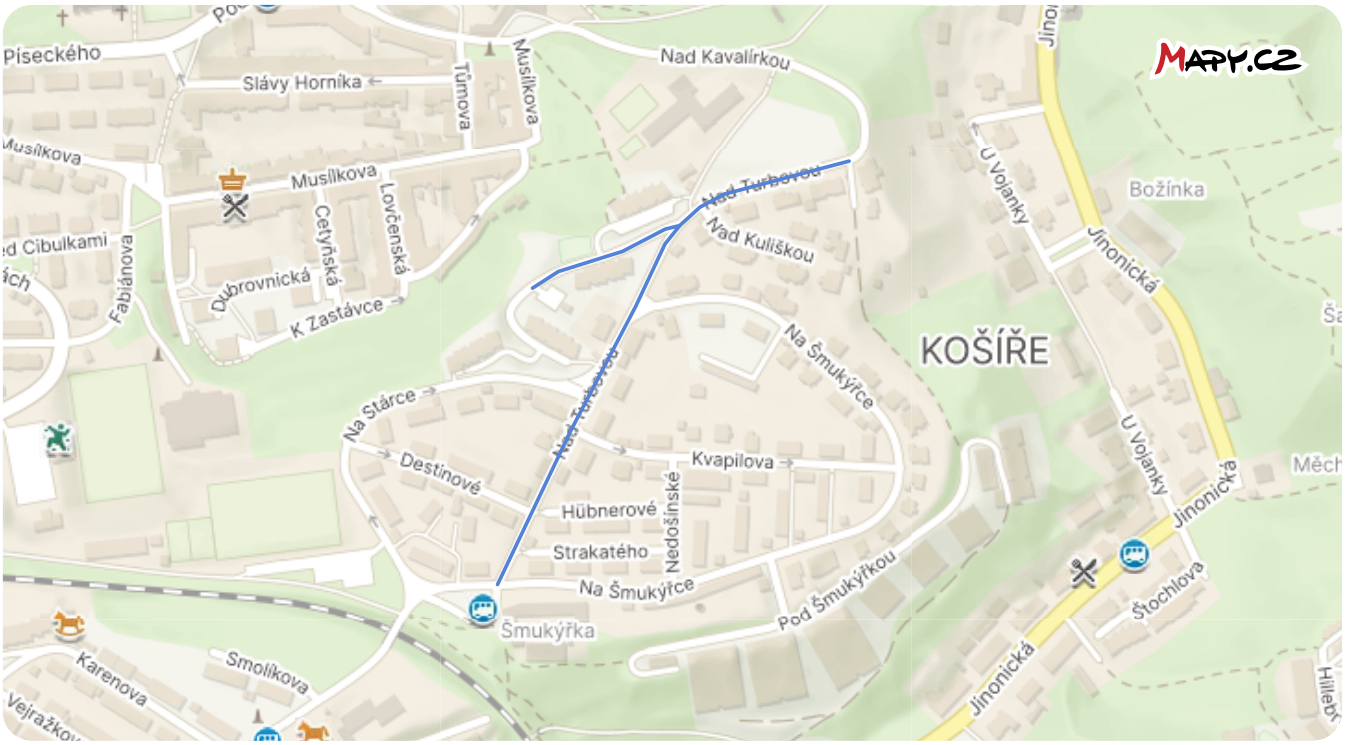


Adam Bennett
Přejít na web
+420 603 200 442
bennett@blancreality.cz

BLANC Reality
★★★★★ 5/5 (3)
Přejít na web

Odkaz na inzerát:

Lokalita


Píseckého
Slávy Hornika
Musílkova
Musílkova
Cibulkami
Fabiánova
Dubrovnická
Cetyňská
Lovčenská
K Zastávce
Tůmova
Musílkova
Nad Kavalírkou
Nad Turbovou
Nad Kuliškou
Na Šmukýřce
KOŠÍŘE
U Vojanky
Jinonická
Božínka
Na Stárce
Destinové
Nad Turbovou
Kvapilova
Hübnerové
Strakatého
Nedošínské
Na Šmukýřce
Pod Šmukýřkou
Šmukýřka
Karenova
Smolíkova
Vejražkova
U Vojanky
Jinonická
Štochlova
Jinonická
Měch
MAPY.CZ






Prodej garážového stání 14 m²
Hornoměcholupská, Praha - Horní Měcholupy
499 000 Kč

Máte problémy s parkováním? Hledáte denně místo pro Váš vůz? Máme pro Vás řešení.
V přímém zastoupení majitele nabízíme na prodej 3 parkovací stání přímo v ulici Hornoměcholupská, v blízkosti obchodní zóny Kaufland. Stání jsou v osobním vlastnictví a nejsou s nimi spojeny žádné pravidelné poplatky.

Každé parkovací stání má svoji uzamykací sklopnou zábranu proti vjezdu cizích vozidel a je v katastru nemovitostí vymezeno jako samostatný pozemek, lze jej tedy koupit samostatně.

Nyní máte ideální příležitost vlastnit parkovací místo v blízkosti svého domova nebo koupit stání jako investici pro následný pronájem.

Cena je uvedena za jedno parkovací stání.

Pro více informací mne neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	499 000 Kč
Stavba:	Smíšená, V dobrém stavu, Přízemní typ objektu
Infrastruktura:	Silnice, MHD
Plocha:	Užitná plocha 14 m² Zastavěná plocha 14 m²
Lokalita:	Rušná část obce, Bydlení

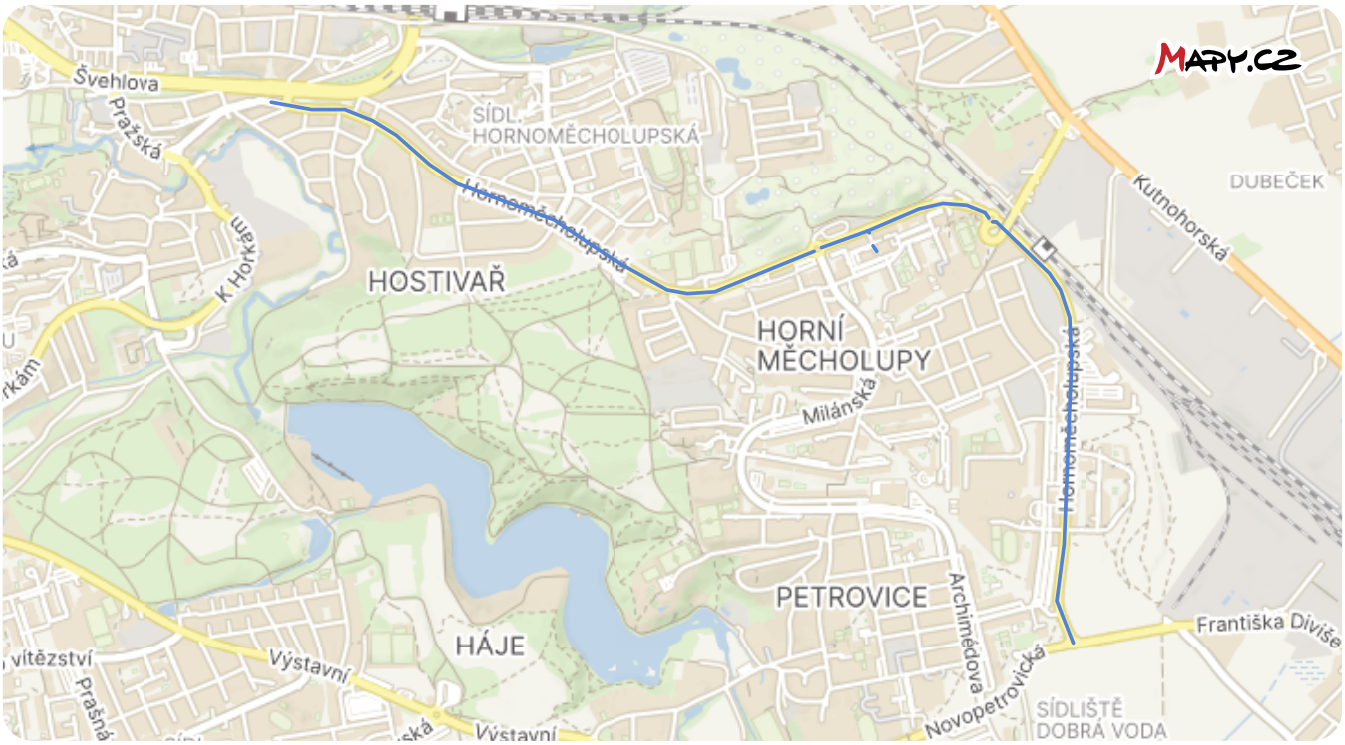
Prodejce

Ing. Lucie Šlesingrová
Přejít na web
+420 800 775 577
info-reality@swisslifeselect.cz

Swiss Life Select Reality
★★★★★ 5/5 (590)
Přejít na web

Odkaz na inzerát:

Lokalita


Švehlova
Pražská
SÍDL. HORNOMĚCHOLUPSKÁ
Hornoměcholupská
K Horkám
HOSTIVAŘ
HORNÍ MĚCHOLUPY
DUBEČEK
Kutnohorská
Milánská
Hornoměcholupská
PETROVICE
HÁJE
Archimédova
Františka Diviše
Novopetrovická
SÍDLIŠTĚ DOBRÁ VODA
Výstavní
Prašná
MAPY.CZ



Prodej specifického typu nemovitosti 15 m²
Zlonická, Praha - Letňany

530 000 Kč

Soccer Reality vám nabízí prodej parkovacího místa na Praze 9. Místo je samostatné, přímo před dome v ul. Zlonická. Pozemek je v osobním vlastnictví.

Celková cena:	530 000 Kč
Stavba:	Smíšená, Ve velmi dobrém stavu, - vyber typ typ objektu
Plocha:	Užitná plocha 15 m² Zastavěná plocha 15 m²
Ostatní:	K nastěhování ihned

Prodejce

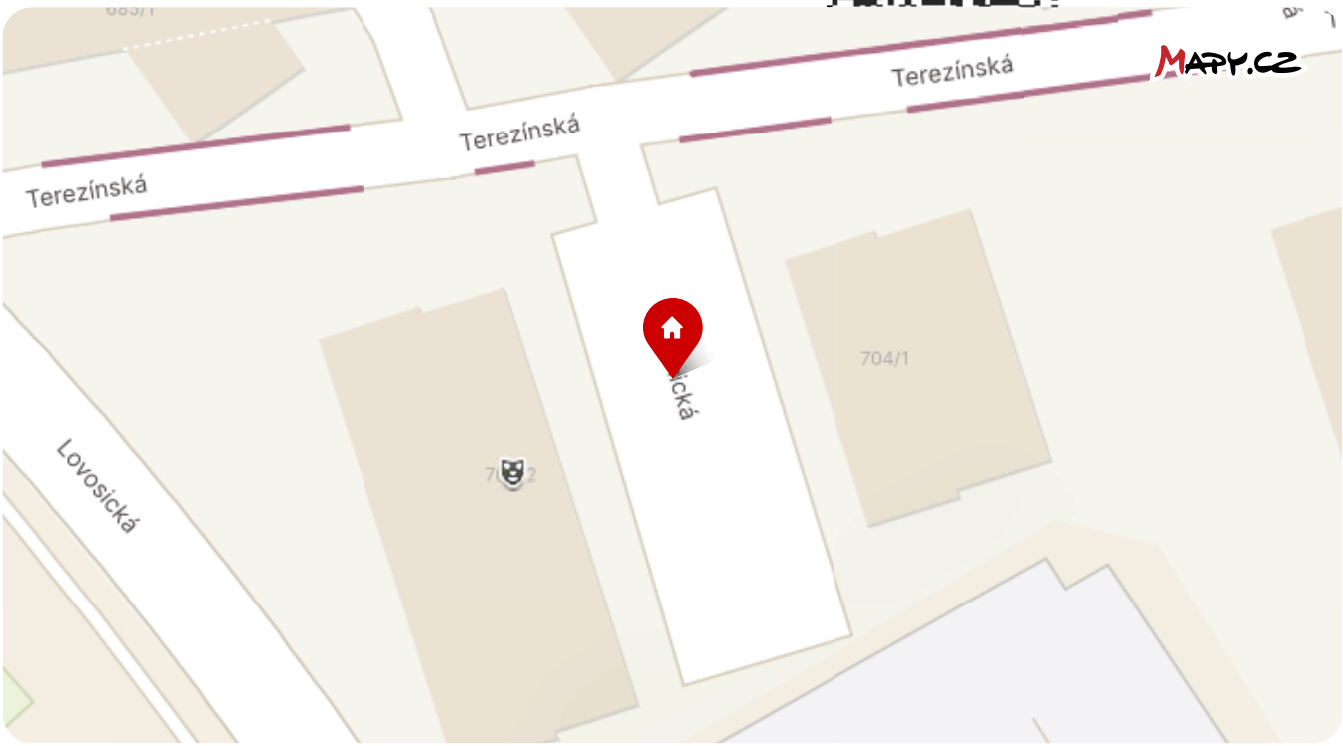


Jiří Novák
Přejít na web
+420 777 276 667
novak@soccer-reality.cz

SOCCER REALITY
4.5/5 (100)
Přejít na web

Odkaz na inzerát:

Lokalita










Prodej specifického typu nemovitosti 16 m²
Limuzská, Praha - Strašnice

550 000 Kč

Nabízíme k prodeji parkovací stání v klidné lokalitě Limuzská v Praze - Strašnicích.

Jedná se o o podélné uzamykatelné stání, hned vedle domu. Ulice je slepá, u MHD Limuzská, Černokostelecká.

Celková cena:	550 000 Kč
Energetická náročnost:	č. 264/2020 Sb.
Stavba:	Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 6 podlaží, Přízemní typ objektu
Infrastruktura:	Betonová silnice, Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Plocha:	Užitná plocha 16 m² Zastavěná plocha 16 m² Celková plocha 16 m²
Lokalita:	Centrum obce, Bydlení a kanceláře
Ostatní:	K nastěhování ihned
Historie:	Rok kolaudace 2021

Prodejce



Jakub Bakeš

Výhradní zastoupení

Přejít na web

+420 725 381 211

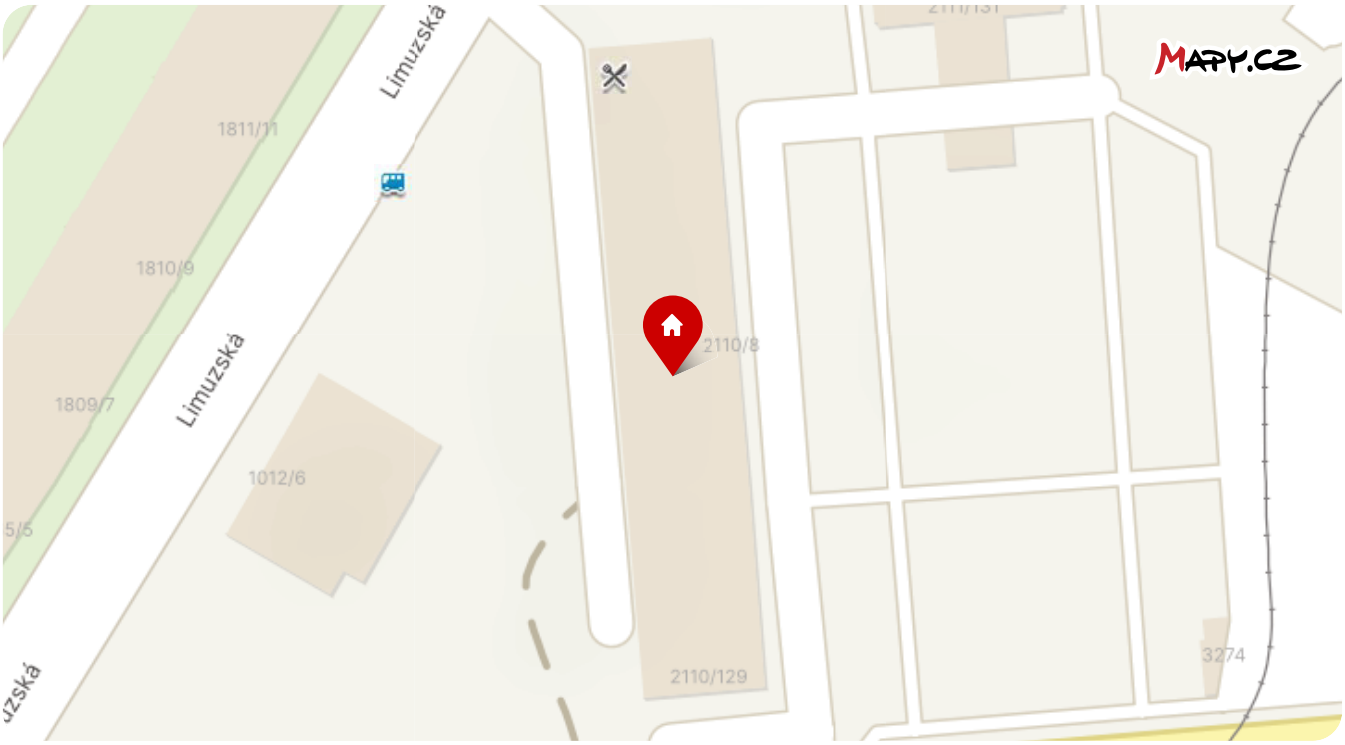
realitomat@gmail.com

REALITOMAT

Přejít na web

Odkaz na inzerát:

Lokalita


Limuzská
1811/11
1810/9
Limuzská
1809/7
1012/6
5/5
2110/8
2110/129
3274
MAPY.CZ



Prodej stavebního pozemku 648 m²
Na Hřebenkách, Praha - Smíchov
39 900 000 Kč (61 574 Kč/m²)

Jedinečný rohový pozemek o celkové rozloze 648 m2, vhodný k výstavbě rodinného domu, se nachází na jižním svahu v klidné části rezidenční čtvrti Na Hřebenkách se spoustou zeleně.

Přístup na pozemek je ze dvou stran a veškeré inženýrské sítě jsou na něj přivedeny. Pro inspiraci může sloužit vizualizace velkoryse pojaté vily přístupné z dolní části pozemku, okna a terasa v nejvyšším podlaží budoucího domu umožní působivé výhledy na metropoli. Vizualizace byla připravena architektem v souladu s urbanistickým stylem oblasti, k její realizaci bude nutné zažádat o stavební povolení. Případně lze využít nyní platné stavební povolení na dvoupodlažní dům se suterénem, jehož základová deska (v horní části pozemku) je již vybudovaná.

Pozemek se nachází v tzv. stabilizovaném území, s funkčním využitím OB – tj. čistě obytné s určením pro stavby pro bydlení. Stabilizované území znamená, že se v území nepředpokládá žádný větší rozvoj a počítá se spíše s dostavbou v souladu s kapacitou sousedních staveb.

Pozemek leží v místě bohaté na zeleň, mezi historickými vznešenými vilami a u moderního rezidenčního projektu. Čtvrť obklopuje hned několik parků: Ladronka, zahrada Klamovka, Petřínské sady nebo přírodní památka Skalka. V blízkosti funguje mateřská i základní škola, další občanská vybavenost je v krátké dojezdové vzdálenosti. Autobusem je možné za 7 minut dojet ke stanici metra Anděl, autem

Prodejce



Michaela Koudelová

Přejít na web

+420 257 328 281
+420 724 551 238

info@svoboda-williams.com

Svoboda & Williams

★★★★★ 4.5/5 (49)

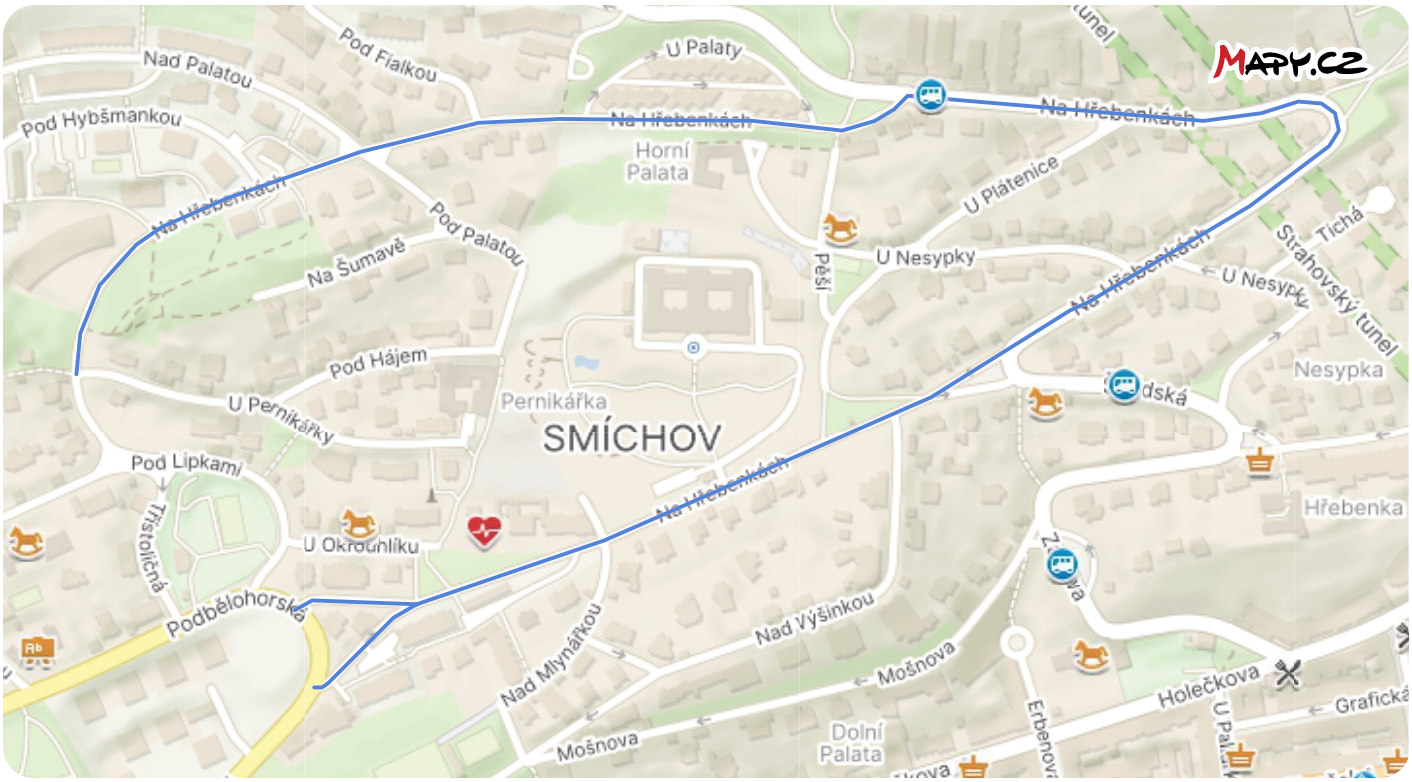
Přejít na web

Odkaz na inzerát:

se během chvíle napojit na Městský i Pražský okruh nebo dojet do centra.
Celková plocha 648 m2.

Celková cena:	39 900 000 Kč (61 574 Kč/m²)
Plocha:	Plocha pozemku 648 m²

Lokalita





Pronájem výrobní haly, prostoru 269 m²
Přechodná, Neratovice

45 000 Kč/měsíc (167 Kč/m²)

G Mimořádně nehospodárná

Pronájem prostorného objektu v Neratovicích. Budova o celkové vnitřní ploše 269 m2 může sloužit více účelům, nejvíce se hodí jako skladovací prostory, případě jako zázemí nerušící výroby (ideální např. jako truhlářská dílna či kovovýroba). Hlavní velká plocha má přes 194 m2 a podél ní jsou umístěny další místnosti, jež mohou sloužit jako kanceláře, sklady či jiné zázemí. Je jich celkem pět a mají dohromady 69 m2. Zbytek tvoří sociální zázemí, které může být oddělené na dámské a pánské. Pro provoz lze počítat se 400V elektrickými rozvody a vytápění plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů. Na pozemku náležícím k budově je možné zaparkovat až čtyři automobily. Objekt se nachází v okrajové části města a částečně je obklopena dalšími komerčními budovami, z části pak obytnými domy.

Prodejce



Viktor Janovský

Výhradní zastoupení

Přejít na web

+420 607 588 961
+420 607 588 961

viktor.janovsky@aktivreality.cz

Aktivreality

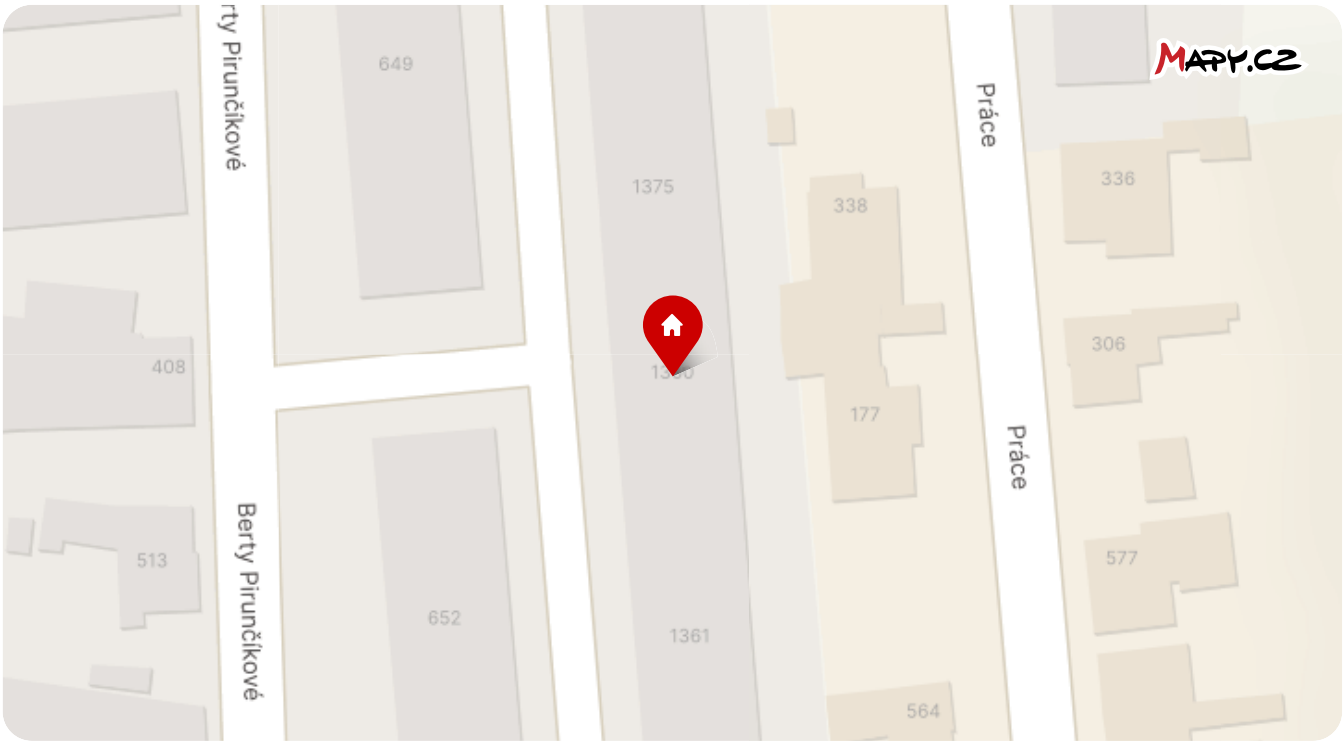
★★★★★ 5/5 (1)

Přejít na web

Odkaz na inzerát:

Cena:	45 000 Kč/měsíc (167 Kč/m²)
Poznámka k ceně:	+ náklady na provoz (elektro + plyn). Kauce: 90.000 Kč, Provize RK: 45.000 Kč (+DPH)
Příslušenství:	Bez výtahu Bezbariérový přístup Nezařízeno Parkovací stání s 4 místy
Energetická náročnost:	Mimořádně nehospodárná
Stavba:	Cihlová, V dobrém stavu, Přízemní typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod: Vodovod Plyn: Plynovod Elektřina: 400V Vytápění: Ústřední plynové Zdroj vytápění: Plynový kondenzační kotel Kanalizace: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet Doprava: Vlak, Silnice, Autobus
Plocha:	Užitná plocha 269 m² Celková plocha 269 m²
Lokalita:	Okraj obce, Bydlení a kanceláře
Ostatní:	K nastěhování ihned

Lokalita


649
1375
338
336
306
177
408
513
652
1361
564
577
Práce
Práce
Berty Piručíkové
Mapy.cz







Pronájem výrobní haly, prostoru 278 m²
Velkoveská, Odolena Voda

40 000 Kč/měsíc (144 Kč/m²)

G Mimořádně nehospodárná

Zprostředkuje pronájem plně zařízené truhlářské dílny v obci Odolena Voda. Dílna je plně vybavena truhlářským zařízením a disponuje vybaveným sociálním zázemím (šatny, sprchy, jídelna, 2x toaleta). Dílna má bezproblémový přístup z ulice.
V truhlárně je zavedeno centrální odsávání pilin a 2x mobilní odsávací zařízení.
Díky umístění objektu je možná činnost bez omezení.
Parkování aut je zajištěno před areálem - min. pro 3 auta.
Vybavení - hoblovačka, protahovačka, fréza, pásová pila, cirkulárka, formátovací pila, olepovačka hran, kolíkovačka, dlabačka, bruska nářadí, stolní vrtačka, soustruh na dřevo, hranová bruska, kompresor, strojovna s ruční dílnou. Volné od 1.12.2024. Nájemné 40.000,-Kč (včetně vybavení), zálohy za energie po dohodě, vratná kauce 50.000,-Kč a provize RK.V blízké dostupnosti tak najdeme kompletní občanskou vybavenost. Pro více informací nebo prohlídku volejte realitního specialistu. Ev. číslo: 649181.

Prodejce



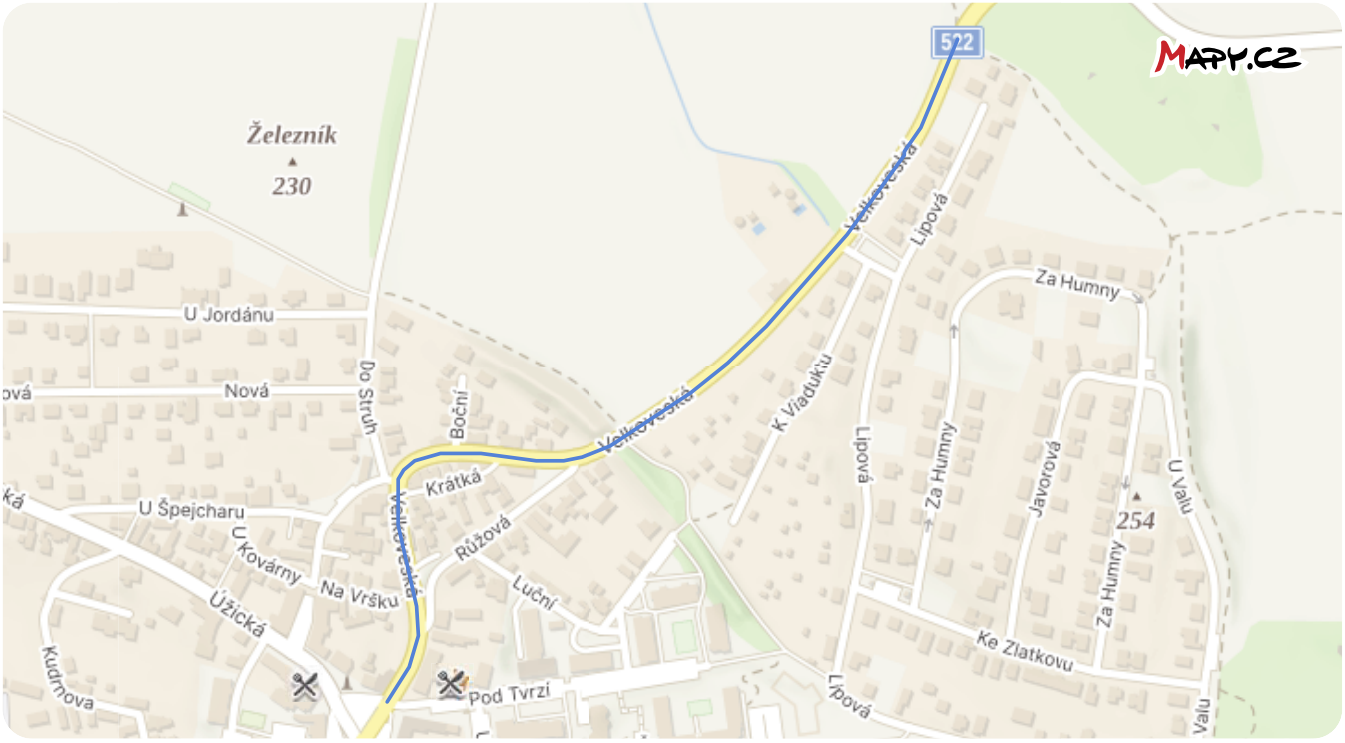
Jana Humlová, DiS.
Přejít na web
+420 603 776 931
humlova@dumrealit.cz

Dumrealit.cz Progres
★★☆☆☆ 2/5 (6)
Přejít na web

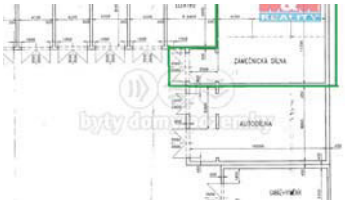
Odkaz na inzerát:

Cena:	40 000 Kč/měsíc (144 Kč/m²)
Příslušenství:	Zařízeno
Energetická náročnost:	Mimořádně nehospodárná, 111 kWh/m² rok
Stavba:	Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	Místní zdroj vody, Plynovod, 230V, Ústřední plynové vytápění, Veřejná kanalizace
Plocha:	Užitná plocha 278 m²
Lokalita:	Klidná část obce
Ostatní:	K nastěhování ihned

Lokalita






Pronájem výrobní haly, prostoru 160 m²
Neratovice

28 000 Kč/měsíc (175 Kč/m²)

K dlouhodobému pronájmu nabízíme nadstandartně velkou dílnu 160 m² s vlastním parkováním v areálu v ulici Palackého v Neratovicích. Celá hala je prázdná a čistá, připravená k pronájmu.

Prostory jsou součástí průmyslového areálu a lze je využít jako dílnu, výrobní místo, sklad nebo servis. K "dílně" patří jedno parkovací místo ve dvoře a k dispozici je sociální zařízení v areálu.

Dílna je prostorná 160 m², uprostřed jsou litinové sloupy viz nákres v příloze, vjezd do dílny je bez problému vraty o šířce 350 cm (výška 350 cm) .

Hala je připojena na vodu, vytápění prostor je v režii zájemce.

Měsíční nájem činí 28.000,- Kč + energie / měsíc + 40.000,- Kč kauce + 14.000,- Kč provize RK.

Zavolejte si o detaily nebo rovnou o prohlídku.

Pokud by měl zájemce požadavek na větší plochu, lze využít i vedlejší sklad, plocha 34m2, nájem 7.000 Kč měsíčně.

Prodejce



Horáková Jitka
Přejít na web
+420 296 399 006
+420 731 404 040
info@mmreality.cz

M&M reality
★★★★★ 3/5 (739)
Přejít na web

Odkaz na inzerát:

Cena:	28 000 Kč/měsíc (175 Kč/m²)
Příslušenství:	Bez výtahu Nemá bezbariérový přístup Nezařízeno
Energetická náročnost:	č. 148/2007 Sb.
Stavba:	Cihlová, Po rekonstrukci, 1. podlaží z 1, Přízemní typ objektu
Infrastruktura:	120V, Nespecifikované vytápění, Silnice
Plocha:	Užitná plocha 160 m²
Lokalita:	Klidná část obce
Ostatní:	K nastěhování ihned

Lokalita





Pronájem výrobní haly, prostoru 185 m²
Komerční, Horoměřice

39 000 Kč/měsíc (211 Kč/m²)

C Úsporná

K pronájmu horní část nově vybudovaných a zkolaudovaných prostorů v roce 2021, které se nacházejí v žádané části obce Horoměřice, okres Praha - západ. Prostor se nachází ve 2. nadzemním podlaží ze dvou a jeho výměra činí 185 m2. Tyto prostory jsou aktuálně připravené na výrobu kabelových svazků a také k tomuto účelu jsou zde vydaná veškerá bezpečnostní povolení. Samostatná kancelář, sklad, šatna a kuchyňka pro zaměstnance. Je zde také možnost vytvořit čtyři oddělené pracovní sekce. Objekt nabízí více možností pro podnikání např. školící centrum, krejčovská dílna, skladový objekt, výrobní objekt nebo menší průmyslová výroba. V objektu rozvody elektřiny 230 a 400 V, rozvody vzduchu, úsporné led osvětlení, kompletně zateplená fasáda a střešní krytina. Velmi dobrá dostupnost, občanská vybavenost v místě. Bližší informace u makléře.

Prodejce



Svatý Jan

Přejít na web

+420 296 399 006
+420 731 404 040

info@mmreality.cz

M&M reality

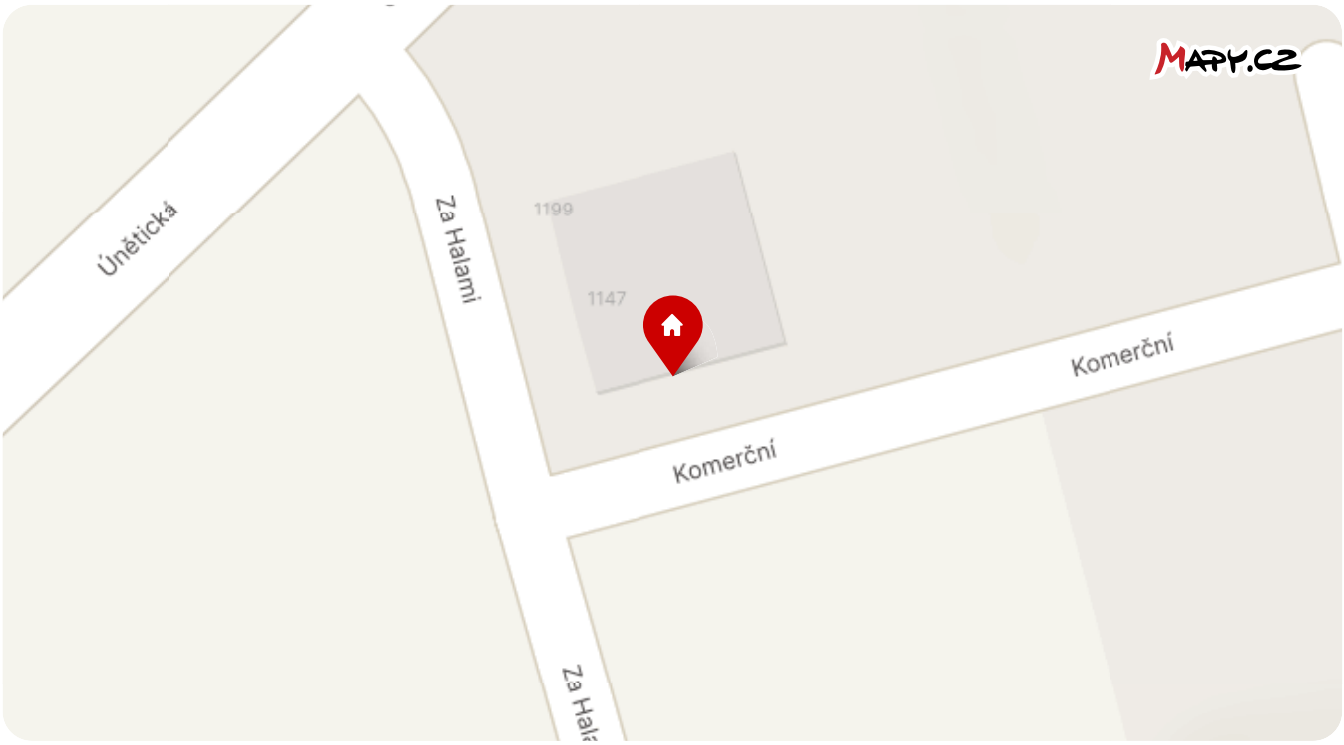
★★★★★ 3/5 (739)

Přejít na web

Odkaz na inzerát:

Cena:	39 000 Kč/měsíc (211 Kč/m²)
Poznámka k ceně:	Cena bez záloh na energie a bez provize RK.
Příslušenství:	Bez výtahu Nemá bezbariérový přístup Nezařízeno Parkovací stání s 2 místy
Energetická náročnost:	Úsporná, č. 148/2007 Sb.
Stavba:	Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 2. podlaží z 2, Patrový typ objektu
Infrastruktura:	Plyn: Plynovod Elektřina: 120V, 230V, 400V Vytápění: Lokální plynové Zdroj vytápění: Plynový kondenzační kotel Kanalizace: Veřejná kanalizace Doprava: Silnice, MHD, Autobus
Plocha:	Užitná plocha 185 m²
Lokalita:	Klidná část obce
Ostatní:	K nastěhování ihned

Lokalita



Příloha č. 21

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **594741 Rudlice**

Kat.území: **743305 Rudlice** List vlastnictví: **86**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 18/2	**134**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Rudlice, č.p. 34, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 18/2**

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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

  Povinnost k

  Parcela: St. 18/2

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-222/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:30. Zápis proveden dne 19.01.2024. Z-712/2024-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

  Povinnost k

  Parcela: St. 18/2

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-207/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:45. Zápis proveden**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **594741 Rudlice**

Kat.území: **743305 Rudlice** List vlastnictví: **86**

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

Typ vztahu

dne 19.01.2024.

Z-713/2024-713

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 21.10.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2015 10:24:38. Zápis proveden dne 24.08.2015.**

V-9088/2015-713

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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 Znojmo, kód: 713.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 10:53:49

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **732451 Malešice** List vlastnictví: **144**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
468	**309**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**památkově chráněné území**
Součástí je stavba: **Malešice, č.p. 179, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **468**				
469	**134**	**zahrada**		**památkově chráněné území, zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  veškeré pohledávky do výše 10.000.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 31.10.2038

  Oprávnění pro

  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

  Povinnost k

  Parcela: 468, Parcela: 469

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.ZN/0538955159 ze dne 03.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015 16:44:19. Zápis proveden dne 02.09.2015.**

  V-59611/2015-101

  Pořadí k **03.08.2015 16:44**

- **Zákaz zcizení**

  po dobu trvání zástavního práva V-59611/2015-101

  Oprávnění pro

  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

  Povinnost k

  Parcela: 468, Parcela: 469

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.ZN/0538955159 ze dne 03.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2015 16:44:19. Zápis proveden dne 02.09.2015.**

  V-59611/2015-101

  Pořadí k **03.08.2015 16:44**

- **Zástavní právo smluvní**

  pohledávky ve výši 8 000 000 Kč s příslušenstvím budoucí pohledávky do výše 8 000 000 Kč, vzniklé do 30.4.2038

  Oprávnění pro

  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **732451 Malešice** List vlastnictví: **144**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 468, Parcela: 469

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN2/0327027109 ze dne 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 13:39:08. Zápis proveden dne 21.09.2023; uloženo na prac. Praha**
V-45597/2023-101

Pořadí k **29.08.2023 13:39**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN2/0327027109 ze dne 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 13:39:08. Zápis proveden dne 21.09.2023; uloženo na prac. Praha**
V-45597/2023-101

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN2/0327027109 ze dne 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 13:39:08. Zápis proveden dne 21.09.2023; uloženo na prac. Praha**
V-45597/2023-101

- **Zákaz zcizení**

po dobu trvání zástavního práva V-29224/2023-101
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
Povinnost k
Parcela: 468, Parcela: 469

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN2/0327027109 ze dne 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 13:39:08. Zápis proveden dne 21.09.2023; uloženo na prac. Praha**
V-45597/2023-101

Pořadí k **29.08.2023 13:39**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno
Povinnost k
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **732451 Malešice** List vlastnictví: **144**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo
Z-6699/2023-713

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

Oprávnění pro

Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325
Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

Povinnost k

Parcela: 468, Parcela: 469

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-204/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:49. Zápis proveden dne 19.01.2024.**
Z-2596/2024-101

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

dne: 12.01.2024

Oprávnění pro

Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

Povinnost k

Parcela: 468, Parcela: 469

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-225/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:27. Zápis proveden dne 01.02.2024.**
Z-2593/2024-101

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 02.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.02.2006.**

V-7655/2006-101

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
469	**22644**	**134**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **732451 Malešice** List vlastnictví: **144**

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 10:58:34

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0804 Nový Jičín** Obec: **568406 Slatina**

Kat.území: **749729 Slatina u Bílovce** List vlastnictví: **145**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 110/1	**282**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Slatina, č.p. 43, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 110/1**

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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

  Oprávnění pro

  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

  Povinnost k

  Parcela: St. 110/1

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva čj. 124 EX 219/24-7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:33. Zápis proveden dne 29.01.2024. Z-254/2024-804**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

  Oprávnění pro

  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

  Povinnost k

  Parcela: St. 110/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0804 Nový Jičín** Obec: **568406 Slatina**

Kat.území: **749729 Slatina u Bílovce** List vlastnictví: **145**

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

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva čj. 124 EX 209/24-7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:44. Zápis proveden dne 31.01.2024.**

Z-253/2024-804

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 068 EX 01702/2009-071/MG ze dne 03.10.2011. Právní moc ke dni 02.11.2011.**

Z-17775/2011-804

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 10:59:44

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **593991 Dyje**

Kat.území: **634174 Dyje** List vlastnictví: **175**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
56	**227**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
60	**441**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Dyje, č.p. 19, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **60**				
61	**1068**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	

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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Parcela: 56, Parcela: 60, Parcela: 61

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -58 ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:37. Zápis proveden dne 31.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6698/2023-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

  Povinnost k

  Parcela: 56, Parcela: 60, Parcela: 61

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-228/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:24. Zápis proveden dne 19.01.2024. Z-705/2024-713**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **593991 Dyje**

Kat.území: **634174 Dyje** List vlastnictví: **175**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

  Povinnost k

  Parcela: 56, Parcela: 60, Parcela: 61

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-202/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:51. Zápis proveden dne 19.01.2024.**

  Z-706/2024-713

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Zlín 012 EX-2087/2010 -134 ze dne 13.02.2012. Právní moc ke dni 20.03.2012.**

  Z-5777/2012-713

  Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
56	**00840**	**227**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:00:31

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0805 Opava** Obec: **507016 Hlučín**

Kat.území: **639869 Darkovičky** List vlastnictví: **182**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
159/1	**178**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
159/2	**159**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	
160/1	**1049**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Darkovičky, č.p. 35, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **160/1**				
161	**322**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Parcela: 159/1, Parcela: 159/2, Parcela: 160/1, Parcela: 161

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 150 EX-2547/2023 -61 Exekutorský úřad Kladno, JUDr. Ing. Petr Kučera ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:49. Zápis proveden dne 03.11.2023; uloženo na prac. Opava Z-5007/2023-806**

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 150EX-2547/2023 - 61. Právní moc ke dni 25.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2024 19:10:56. Zápis proveden dne 17.01.2024; uloženo na prac. Opava Z-160/2024-806**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0805 Opava** Obec: **507016 Hlučín**

Kat.území: **639869 Darkovičky** List vlastnictví: **182**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 159/1, Parcela: 159/2, Parcela: 160/1, Parcela: 161

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124EX-229/2024 -7 ze dne 12.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:23. Zápis proveden dne 18.01.2024.**

Z-222/2024-806

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

Oprávnění pro

Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

Povinnost k

Parcela: 159/1, Parcela: 159/2, Parcela: 160/1, Parcela: 161

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124EX-201/2024 -7 Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš ze dne 12.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:52. Zápis proveden dne 23.01.2024.**

Z-224/2024-806

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 057 EX-1504/2010 -137 ze dne 19.07.2012. Právní moc ke dni 14.08.2012.**

Z-11100/2012-806

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
159/1	**61400**	**178**
161	**61400**	**322**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0805 Opava** Obec: **507016 Hlučín**

Kat.území: **639869 Darkovičky** List vlastnictví: **182**

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:01:28

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **505269 Těšetice**

Kat.území: **766704 Těšetice u Olomouce** List vlastnictví: **188**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 11/1	**488**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Těšetice, č.p. 41, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 11/1**				
50/1	**293**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení distribuční soustavy - přípojkové skříně na budově č.p. 41**

  Oprávnění pro

  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

  Povinnost k

  Parcela: St. 11/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. OBNOVA_IE-12-8003568/VB/39 ze dne 22.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2018 08:10:00. Zápis proveden dne 03.04.2018.**

  V-3947/2018-805

  Pořadí k **09.03.2018 08:10**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo**

  Z-6699/2023-713

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **505269 Těšetice**

Kat.území: **766704 Těšetice u Olomouce** List vlastnictví: **188**

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 11/1, Parcela: 50/1

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad v Litoměřicích, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-212/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:40. Zápis proveden dne 24.01.2024.**

Z-772/2024-805

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

Oprávnění pro

Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

Povinnost k

Parcela: St. 11/1, Parcela: 50/1

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad v Litoměřicích, JUDr. Ondřej Mareš, L.L.M. 124 EX-217/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:35. Zápis proveden dne 24.01.2024.**

Z-771/2024-805

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 09.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.01.2012.**

V-641/2012-805

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
50/1	**35700**	**293**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0712 Olomouc** Obec: **505269 Těšetice**

Kat.území: **766704 Těšetice u Olomouce** List vlastnictví: **188**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:02:16

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **594148 Hrádek**

Kat.území: **647349 Hrádek u Znojma** List vlastnictví: **210**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 452/1	**177**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Hrádek, č.p. 160, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 452/1**				
5701/185	**281**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
5701/186	**77**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

  zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelového vedení NN a pojistkové skříně
  dle ZPMZ č. 914

  Oprávnění pro

  EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400

  Povinnost k

  Parcela: St. 452/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. ZN-014330035020/002 ze dne 04.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2016 08:54:34. Zápis proveden dne 12.08.2016.**

  V-7977/2016-713

  Pořadí k **22.07.2016 08:54**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo**

  Z-6699/2023-713

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **594148 Hrádek**

Kat.území: **647349 Hrádek u Znojma** List vlastnictví: **210**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

Povinnost k

Parcela: St. 452/1, Parcela: 5701/185, Parcela: 5701/186

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-227/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:25. Zápis proveden dne 19.01.2024.**

Z-699/2024-713

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

Oprávnění pro

Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

Povinnost k

Parcela: St. 452/1, Parcela: 5701/185, Parcela: 5701/186

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-203/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:50. Zápis proveden dne 19.01.2024.**

Z-715/2024-713

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 05.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2011.**

V-5315/2011-713

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

- **Smlouva kupní ze dne 03.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2019 10:24:06. Zápis proveden dne 25.04.2019.**

V-3081/2019-713

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
5701/185	**02110**	**281**
5701/186	**02110**	**77**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **594148 Hrádek**

Kat.území: **647349 Hrádek u Znojma** List vlastnictví: **210**

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

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:03:14

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0631 Havlíčkův Brod** Obec: **569615 Tis**

Kat.území: **767051 Tis u Habrů** List vlastnictví: **320**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 41	**327**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Tis, č.p. 46, zem.used**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 41**				
89/2	**29**	**ostatní plocha**	**zeleň**	

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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  povinný Petr Roman PhDr., nar. 14.02.1967
  návrh podán ke dni 12.1.2024

  Oprávnění pro

  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

  Povinnost k

  Parcela: St. 41, Parcela: 89/2

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-218/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:34. Zápis proveden dne 22.01.2024.**

  Z-353/2024-601

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  povinný Petr Roman PhDr., nar. 14.02.1967
  návrh podán dne 12.1.2024

  Oprávnění pro

  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

  Povinnost k

  Parcela: St. 41, Parcela: 89/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0631 Havlíčkův Brod** Obec: **569615 Tis**

Kat.území: **767051 Tis u Habrů** List vlastnictví: **320**

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

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-213/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:39. Zápis proveden dne 22.01.2024.**

Z-354/2024-601

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  povinný Petr Roman PhDr., nar. 14.02.1967
  návrh podán dne 12.1.2024
  Oprávnění pro
  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780
  Povinnost k
  Parcela: St. 41, Parcela: 89/2

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-213/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:39. Zápis proveden dne 22.01.2024.**

Z-354/2024-601

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Povinnost k
  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 31.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.11.2011.**

V-5119/2011-601

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0631 Havlíčkův Brod** Obec: **569615 Tis**

Kat.území: **767051 Tis u Habrů** List vlastnictví: **320**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:13:47

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**

Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **360**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2703	**538**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Součástí je stavba: **Šenov, č.p. 221, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2703**				
2704	**460**	**zahrada**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**
2705	**625**	**zahrada**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**
2706	**611**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**
2707	**3429**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**
2708/2	**76**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**
2709	**560**	**trvalý travní porost**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**
2710	**384**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

cesty

Oprávnění pro

Parcela: 2703, Parcela: 2704, Parcela: 2705, Parcela: 2706, Parcela: 2707, Parcela: 2708/2, Parcela: 2709, Parcela: 2710

Povinnost k

Parcela: 2699, Parcela: 2700

Listina **Usnesení soudu číslo deníku 4820/1874.**

POLVZ:112/1986 **Z-10300112/1986-802**

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**

Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **360**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno
  Povinnost k
  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo**
  Z-6699/2023-713

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  dne 12.01.2024
  Oprávnění pro
  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843
  Povinnost k
  Parcela: 2703, Parcela: 2704, Parcela: 2705, Parcela: 2706, Parcela: 2707, Parcela: 2708/2, Parcela: 2709, Parcela: 2710
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 Ex-220/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:32. Zápis proveden dne 19.01.2024.**
  Z-541/2024-807

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  dne 12.01.2024
  Oprávnění pro
  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325
  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780
  Povinnost k
  Parcela: 2703, Parcela: 2704, Parcela: 2705, Parcela: 2706, Parcela: 2707, Parcela: 2708/2, Parcela: 2709, Parcela: 2710
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 Ex-211/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:41. Zápis proveden dne 19.01.2024.**
  Z-540/2024-807

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Povinnost k
  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598798 Šenov**

Kat.území: **762342 Šenov u Ostravy** List vlastnictví: **360**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-17674/2010 -54 (98 EXE 11092/2010) ze dne 13.06.2012. Právní moc ke dni 17.07.2012.**

Z-13626/2012-807

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2704	**64400**	**285**
	64742	**175**
2705	**64742**	**625**
2706	**64742**	**611**
2707	**64400**	**1360**
	64742	**2069**
2708/2	**64742**	**76**
2709	**64400**	**539**
	64742	**21**
2710	**64400**	**384**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:20:02

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **594750 Rybníky**

Kat.území: **744026 Rybníky na Moravě** List vlastnictví: **370**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
251	**238**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Rybníky, č.p. 16, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **251**

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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Parcela: 251

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -58 ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:37. Zápis proveden dne 31.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6698/2023-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

  Povinnost k

  Parcela: 251

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-208/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:45. Zápis proveden dne 19.01.2024. Z-701/2024-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **594750 Rybníky**

Kat.území: **744026 Rybníky na Moravě** List vlastnictví: **370**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

Povinnost k

Parcela: 251

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-221/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:31. Zápis proveden dne 19.01.2024.**

Z-710/2024-713

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Liberec 131 EX-3276/2010 -158 ze dne 11.01.2012. Právní moc ke dni 27.01.2012.**

Z-1895/2012-713

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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 Znojmo, kód: 713.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:20:50

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **593788 Bohutice**

Kat.území: **606677 Bohutice** List vlastnictví: **385**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 4/3	**163**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Bohutice, č.p. 104, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 4/3**

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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Parcela: St. 4/3

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -58 ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:37. Zápis proveden dne 31.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6698/2023-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

  Povinnost k

  Parcela: St. 4/3

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-230/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:22. Zápis proveden dne 19.01.2024. Z-709/2024-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **593788 Bohutice**

Kat.území: **606677 Bohutice** List vlastnictví: **385**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

Povinnost k

Parcela: St. 4/3

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-200/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:53. Zápis proveden dne 19.01.2024.**

Z-707/2024-713

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Břeclav 123 EX-1441/2010 -39 ze dne 15.02.2012. Právní moc ke dni 12.03.2012.**

Z-5152/2012-713

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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 Znojmo, kód: 713.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:22:18

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **593753 Bítov**

Kat.území: **604861 Bítov** List vlastnictví: **609**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 761	**121**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**
Součástí je stavba: **Bítov, č.p. 29, rod.dům** *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **St. 761**				
704/1	**495**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**
704/2	**254**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Parcela: St. 761, Parcela: 704/1, Parcela: 704/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -58 ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:37. Zápis proveden dne 31.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6698/2023-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

  Povinnost k

  Parcela: St. 761, Parcela: 704/1, Parcela: 704/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **593753 Bítov**

Kat.území: **604861 Bítov** List vlastnictví: **609**

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

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-199/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:54. Zápis proveden dne 19.01.2024.**

Z-708/2024-713

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

  Povinnost k

  Parcela: St. 761, Parcela: 704/1, Parcela: 704/2

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-231/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:21. Zápis proveden dne 19.01.2024.**

Z-714/2024-713

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Třebíč 042 Ex-2577/2008 -50 ze dne 8.12.2011, právní moc ke dni 30.12.2011 a opravné usnesení 042 Ex 2577/08-56 ze dne 9.2.2012.**

Z-2355/2012-713

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **593753 Bítov**

Kat.území: **604861 Bítov** List vlastnictví: **609**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:23:34

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0646 Vyškov** Obec: **593117 Ivanovice na Hané**

Kat.území: **655848 Ivanovice na Hané** List vlastnictví: **635**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1107	**160**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Ivanovice na Hané, č.p. 138, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **1107**

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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  - návrh podán dne 12.01.2024

  Oprávnění pro

  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

  Povinnost k

  Parcela: 1107

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva EÚ v Litoměřicích, JUDr. Mareš, LL.M. 124 EX-226/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:26. Zápis proveden dne 19.01.2024. Z-376/2024-712**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  - návrh podán dne 12.01.2024

  Oprávnění pro

  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

  Povinnost k

  Parcela: 1107

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0646 Vyškov** Obec: **593117 Ivanovice na Hané**

Kat.území: **655848 Ivanovice na Hané** List vlastnictví: **635**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

zástavního práva EÚ v Litoměřicích, JUDr. Mareš, LL.M. 124 EX-215/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:37. Zápis proveden dne 19.01.2024.

Z-377/2024-712

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu EÚ Hodonín (Mgr. Brančík) 007 EX-2685/2008 -106 ze dne 14.02.2012. Právní moc ke dni 21.03.2012.**

Z-4464/2012-712

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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 Vyškov, kód: 712.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:25:51

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **846**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3315/13	**30**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3315/13**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávka ve výši 10.500.000,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852
  Povinnost k
  Parcela: 3315/13
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2008.**
  V-40423/2008-101
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  budoucí pohledávka do výše 10.500.000,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852
  Povinnost k
  Parcela: 3315/13
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2008.**
  V-40423/2008-101
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno
  Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  podán dne 12.01.2024

Oprávnění pro
Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

Povinnost k
Parcela: 3315/13

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-232/2024 -14 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:20. Zápis proveden dne 23.02.2024. Z-2591/2024-101**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  podáno dne 12.01.2024

Oprávnění pro
Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325
Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

Povinnost k
Parcela: 3315/13

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-210/2024 -14 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:43. Zápis proveden dne 23.02.2024. Z-2595/2024-101**

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

- **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k
Parcela: 3315/13

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 21.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.05.2007. V-26232/2007-101**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **846**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:40:07

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0713 Prostějov** Obec: **590193 Vrchoslavice**

Kat.území: **786381 Vrchoslavice** List vlastnictví: **927**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
817	**279**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná značka geodetického bodu**
Součástí je stavba: **Vrchoslavice, č.p. 96, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **817**				
818	**462**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Parcela: 817, Parcela: 818

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Kladno č.j. 150 EX-2547/2023 -59 JUDr. Ing. Petr Kučera, ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:43. Zápis proveden dne 30.10.2023; uloženo na prac. Prostějov Z-4134/2023-709**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

  Povinnost k

  Parcela: 817, Parcela: 818

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Litoměřice č.j. 124 EX-216/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:36. Zápis proveden dne 19.01.2024. Z-371/2024-709**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0713 Prostějov** Obec: **590193 Vrchoslavice**

Kat.území: **786381 Vrchoslavice** List vlastnictví: **927**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

  Povinnost k

  Parcela: 817, Parcela: 818

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu v Litoměřicích č.j. 124 EX-214/2024 -7 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:38. Zápis proveden dne 19.01.2024.**

  Z-372/2024-709

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Zlín č.j.: 012 EX 100/10-188, JUDr. Ivo Dědek, ze dne 27.07.2012. Právní moc ke dni 28.08.2012.**

  Z-10187/2012-709

  Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
818	**30110**	**462**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:27:31

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0805 Opava** Obec: **508128 Markvartovice**

Kat.území: **691895 Markvartovice** List vlastnictví: **1114**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
61	**260**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Součástí je stavba: **Markvartovice, č.p. 198, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **61**				
62	**73**	**zahrada**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**

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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Parcela: 61, Parcela: 62

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 150 EX-2547/2023 -61 Exekutorský úřad Kladno, JUDr. Ing. Petr Kučera ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:49. Zápis proveden dne 03.11.2023; uloženo na prac. Opava Z-5007/2023-806**

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 150EX-2547/2023 -61. Právní moc ke dni 25.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2024 19:10:56. Zápis proveden dne 17.01.2024; uloženo na prac. Opava Z-160/2024-806**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

  Povinnost k

  Parcela: 61, Parcela: 62

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0805 Opava** Obec: **508128 Markvartovice**

Kat.území: **691895 Markvartovice** List vlastnictví: **1114**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-224/2024 -7 Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL. M ze dne 12.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:28. Zápis proveden dne 23.01.2024.**

Z-225/2024-806

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  Oprávnění pro

  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325
  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

  Povinnost k

  Parcela: 61, Parcela: 62

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124EX-205/2024 -7 Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr.Ondřej Mareš, LL.M ze dne 12.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:48. Zápis proveden dne 23.01.2024.**

Z-223/2024-806

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu -oprava 014 EX-4396/2010 -46 ze dne 12.04.2012. Právní moc ke dni 26.04.2012.**

Z-6225/2012-806

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 014 EX-4396/2010 -43 ze dne 13.03.2012. Právní moc ke dni 30.03.2012.**

Z-6225/2012-806

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
62	**64610**	**73**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0805 Opava** Obec: **508128 Markvartovice**

Kat.území: **691895 Markvartovice** List vlastnictví: **1114**

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:29:03

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0724 Zlín** Obec: **585599 Otrokovice**

Kat.území: **716731 Otrokovice** List vlastnictví: **3881**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 509/2	**37**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Otrokovice, č.p. 5182, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 509/2**				
448/182	**95**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  - povinný: Petr Roman PhDr., r.č. 670214/0313

  Povinnost k

  Parcela: St. 509/2, Parcela: 448/182

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 150 EX-2547/2023 -60 vydaný soudním exekutorem JUDr. Ing. Petrem Kučerou se sídlem v Kladně ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:46. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Zlín Z-5969/2023-705**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  dne 12.1.2024

  - povinný: Petr Roman PhDr., RČ: 670214/0313

  Oprávnění pro

  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

  Povinnost k

  Parcela: St. 509/2, Parcela: 448/182

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0724 Zlín** Obec: **585599 Otrokovice**

Kat.území: **716731 Otrokovice** List vlastnictví: **3881**

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

Typ vztahu

zástavního práva 124 EX-223/2024 -7 vydané soudním exekutorem JUDr. Ondřejem Marešem, LL.M. se sídlem v Litoměřicích ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:29. Zápis proveden dne 19.01.2024.

Z-383/2024-705

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva dne 12.1.2024**
  - povinný: Petr Roman PhDr., RČ: 670214/0313

  Oprávnění pro

  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325
  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

  Povinnost k

  Parcela: St. 509/2, Parcela: 448/182

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-206/2024 -7 vydané soudním exekutorem JUDr. Ondřejem Marešem, LL.M. se sídlem v Litoměřicích ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:47. Zápis proveden dne 19.01.2024.**

Z-384/2024-705

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 77 Ex-2359/2004 -176 ze dne 13.02.2012. Právní moc ke dni 04.04.2012.**

Z-6242/2012-705

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
448/182	**35800**	**95**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0724 Zlín** Obec: **585599 Otrokovice**

Kat.území: **716731 Otrokovice** List vlastnictví: **3881**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:31:09

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **4337**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
1178/3	**byt**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**	**byt.z.**	**901/7110**
Vymezeno v:				
Budova	**Smíchov, č.p. 1178, byt.dům, LV 3186**			
na parcele	**3314, LV 3186**			
Parcela	**3314**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**358m2**
1178/4	**byt**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**	**byt.z.**	**1117/7110**
Vymezeno v:				
Budova	**Smíchov, č.p. 1178, byt.dům, LV 3186**			
na parcele	**3314, LV 3186**			
Parcela	**3314**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**358m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  pohledávka ve výši 10.500.000,- Kč s příslušenstvím

  Oprávnění pro

  Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852

  Povinnost k

  Jednotka: 1178/4

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2008.**

  V-40423/2008-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**

  budoucí pohledávka do výše 10.500.000,- Kč s příslušenstvím

  Oprávnění pro

  Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852

  Povinnost k

  Jednotka: 1178/4

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2008. Právní**

Typ vztahu

účinky vkladu práva ke dni 24.07.2008.

V-40423/2008-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávky do výše 40 000 000,00 Kč
  Oprávnění pro
  Červinka Jan Ing., Želivská 1947/7, 25101 Říčany, RČ/IČO: 681209/1704
  Povinnost k
  Jednotka: 1178/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2023 14:07:00. Zápis proveden dne 16.08.2023.**

V-38848/2023-101

Pořadí k **21.07.2023 14:07**

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávky do výše 35 000 000,00 Kč
  Oprávnění pro
  Novotná Blanka Ing. MBA, Plánická 1623/10, Radotín, 15300 Praha 5, RČ/IČO: 775822/0162
  Povinnost k
  Jednotka: 1178/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2023 14:09:11. Zápis proveden dne 16.08.2023.**

V-38846/2023-101

Pořadí k **21.07.2023 14:09**

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávky do výše 14 000 000,00 Kč
  Oprávnění pro
  Vlachová Jana, Za Knihovnou 188, Lhota, 25241 Dolní Břežany, RČ/IČO: 695914/0551
  Povinnost k
  Jednotka: 1178/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2023 14:10:10. Zápis proveden dne 16.08.2023.**

V-38886/2023-101

Pořadí k **21.07.2023 14:10**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno
  Povinnost k
  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **4337**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo
Z-6699/2023-713

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  podán dne 12.01.2024

  Oprávnění pro
  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843
  Povinnost k
  Jednotka: 1178/3, Jednotka: 1178/4

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-232/2024 -14 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:20. Zápis proveden dne 23.02.2024.**
  Z-2591/2024-101

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  podáno dne 12.01.2024
  Oprávnění pro
  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325
  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780
  Povinnost k
  Jednotka: 1178/3, Jednotka: 1178/4

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-210/2024 -14 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:43. Zápis proveden dne 23.02.2024.**
  Z-2595/2024-101

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Povinnost k
  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 21.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.05.2007.**
  V-26232/2007-101
  Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**
- **Smlouva kupní ze dne 30.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.05.2008.**
  V-23741/2008-101
  Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **4337**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:36:51

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **846**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 **670214/0313**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3315/13	**30**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3315/13**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávka ve výši 10.500.000,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852
  Povinnost k
  Parcela: 3315/13
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2008.**
  V-40423/2008-101
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  budoucí pohledávka do výše 10.500.000,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852
  Povinnost k
  Parcela: 3315/13
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2008.**
  V-40423/2008-101
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno
  Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **846**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva podán dne 12.01.2024**

Oprávnění pro
Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

Povinnost k
Parcela: 3315/13

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-232/2024 -14 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:20. Zápis proveden dne 23.02.2024. Z-2591/2024-101**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva podáno dne 12.01.2024**

Oprávnění pro
Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325
Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

Povinnost k
Parcela: 3315/13

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-210/2024 -14 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:43. Zápis proveden dne 23.02.2024. Z-2595/2024-101**

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

- **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k
Parcela: 3315/13

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 21.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.05.2007. V-26232/2007-101**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **846**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:40:07

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3188**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Klouda Vladimír Ing. a Kloudová Pavla Bc., Na dolnici 494/62, Stodůlky, 15500 Praha 5	**630108/0027 665609/0815**	**2/4**
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5	**670214/0313**	**1/4**
SJM Šimek Radomír Ing. a Šimková Jana Ing., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5	**580212/0753 595611/0666**	**1/4**

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3315/11	**56**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 10.500.000,- Kč s příslušenstvím k podílu 1/4

Oprávnění pro

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Parcela: 3315/11

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2008.**

V-40424/2008-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 10.500.000,- Kč s příslušenstvím k podílu 1/4

Oprávnění pro

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Parcela: 3315/11

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2008.**

V-40424/2008-101

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3188**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno
  Povinnost k
  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6699/2023-713**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  podán dne 12.01.2024
  k podílu 1/4
  Oprávnění pro
  Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843
  Povinnost k
  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313
  Parcela: 3315/11
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-232/2024 -14 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:20. Zápis proveden dne 23.02.2024. Z-2591/2024-101**

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  podáno dne 12.01.2024
  k podílu 1/4
  Oprávnění pro
  Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325
  Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780
  Povinnost k
  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313
  Parcela: 3315/11
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-210/2024 -14 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:43. Zápis proveden dne 23.02.2024. Z-2595/2024-101**

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Povinnost k
  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3188**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: 3315/11

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Kupní smlouva V11 9653/1998.**

  POLVZ:707/1998 **Z-13300707/1998-101**

  Pro: **Šimek Radomír Ing. a Šimková Jana Ing., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **580212/0753 595611/0666**

- **Smlouva kupní ze dne 21.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.05.2007.**

  V-26232/2007-101

  Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

- **Smlouva kupní ze dne 02.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.04.2007.**

  V-17408/2007-101

  Pro: **Klouda Vladimír Ing. a Kloudová Pavla Bc., Na dolnici 494/62, Stodůlky, 15500 Praha 5** *RČ/IČO:* **630108/0027 665609/0815**

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:41:13

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **4333**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5	**670214/0313**	

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
3142/19	**byt**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**	**byt.z.**	**1265/22864**

Vymezeno v:

Budova **Smíchov, č.p. 3142, byt.dům, LV 3178**

na parcele **3315/2, LV 3178**

Parcela	**3315/2**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**991m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  pohledávka ve výši 11 200 000,00 Kč a příslušenství

  Oprávnění pro

  ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

  Povinnost k

  Jednotka: 3142/19

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.03.2013.**

  V-12923/2013-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo**

  Z-6699/2023-713

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

  podán dne 12.01.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **4333**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

Povinnost k

Jednotka: 3142/19

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-232/2024 -14 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:20. Zápis proveden dne 23.02.2024.**

Z-2591/2024-101

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

podáno dne 12.01.2024

Oprávnění pro

Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

Povinnost k

Jednotka: 3142/19

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-210/2024 -14 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:43. Zápis proveden dne 23.02.2024.**

Z-2595/2024-101

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní NZ 201/2013 ze dne 28.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2013.**

V-13308/2013-101

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **4333**

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:39:22

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3592**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Bernardová Soňa Mgr., Högrova 2892/25, Královo Pole, 61200 Brno	**765202/3951**	**221/10166**
SJM Božek Ivan a Božková Ivanka, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	**450805/419 475413/073**	**221/5083**
Colombo Luca, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	**510425/426**	**221/5083**
SJM Doležal Jiří JUDr. a Doležalová Marie JUDr., č.p. 86, 33843 Trokavec, Komenského 354, 33203 Šťáhlavy	**530124/175 516206/230**	**221/5083**
MCP Gregush Eugene Ervin a Gregushová Jane, Šermířská 2378/7a, Břevnov, 16900 Praha 6	**470310/953 515405/059**	**221/5083**
Gryndlerová Kateřina Ing., Kardinála Trochty 514/3, Pokratice, 41201 Litoměřice	**655626/1459**	**221/10166**
Hakr Tomáš Ing., Ludvíkov pod Smrkem 183, 46365 Nové Město pod Smrkem	**710721/0044**	**221/10166**
Hoskovec Nicolas, č.p. 243, 66434 Jinačovice	**950704/4140**	**221/10166**
Jurečková Kateřina, Na hřebenech II 1204/7b, Podolí, 14700 Praha 4	**426126/953**	**1/23**
SJM Kalášek Pavel RNDr. CSc. a Kalášková Jitka, Hošťálkova 1124/95, Břevnov, 16900 Praha 6	**500325/163 475308/414**	**221/5083**
SJM Kneppo Pavel Dr. Ing. a Kneppová Christa MUDr., An der Ziegelhütte 18, D-69469 Weinheim, Německo	**391128/716 435619/040**	**221/5083**
Konečná Karolina, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	**755516/0294**	**1/23**
SJM Kotík Petr a Kotíková Kateřina, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	**750730/0009 765302/0067**	**442/5083**
SJM Kotora Oldřich a Kotorová Helena, Zrušen trvalý pobyt na území ČR	**341021/083 396214/085**	**221/5083**
SJM Myšička Martin a Myšičková Martina, K Verneráku 511, Kunratice, 14800 Praha 4, 395 Arden Place, Waterloo, Ontario, Kanada	**630218/0599 646206/1540**	**221/5083**
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5	**670214/0313**	**442/5083**
Sakuma International, s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	**25610791**	**442/5083**
Seidl Jiří, Na Stárce 622/1, Košíře, 15000 Praha 5	**580604/1879**	**3/115**
Seidlová Dagmar, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6	**665725/1986**	**2/115**
SELECTA REALITY s.r.o., Česká 1108/11, Košíře, 15800 Praha 5	**25621505**	**221/5083**
Šibrava Richard Joseph, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	**440509/122**	**2/23**
Vrána Petr, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	**850329/5845**	**221/5083**

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
3142/6	**garáž**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**	**byt.z.**	**5083/22864**

Vymezeno v:

Budova **Smíchov, č.p. 3142, byt.dům, LV 3178**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3592**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

na parcele **3315/2, LV 3178**

Parcela **3315/2** **zastavěná plocha a nádvoří** **991m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  pohledávka ve výši 1 500 000,- Kč s příslušenstvím
  k podílu 442/5083

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Sakuma International, s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 25610791
  Jednotka: 3142/6

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2006.**

  V-58148/2006-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**

  pohledávky ve výši 11.000.000,-Kč s příslušenstvím
  budoucí pohledávky do výše 11.000.000,-Kč
  k podílu 422/5083

  Oprávnění pro

  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

  Povinnost k

  Sakuma International, s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 25610791
  Jednotka: 3142/6

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2008.**

  V-27615/2008-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**

  pro pohledávku ve výši 7 390 000.-Kč s příslušenstvím
  na podíl 221/5083

  Oprávnění pro

  ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

  Povinnost k

  Myšička Martin a Myšičková Martina, K Verneráku 511, Kunratice, 14800 Praha 4, 395 Arden Place, Waterloo, Ontario, Kanada, RČ/IČO: 630218/0599 646206/1540
  Jednotka: 3142/6

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.04.2007.**

V-21412/2007-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávka ve výši 11 200 000,00 Kč a příslušenství
  k podílu 221/5083
  Oprávnění pro
  ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324
  Povinnost k
  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313
  Jednotka: 3142/6

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.03.2013.**

V-12923/2013-101

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  budoucí pohledávky do výše 15 270 840 Kč, které budou vznikat do 19.01.2057
  k podílu 221/5083
  Oprávnění pro
  Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901
  Povinnost k
  Vrána Petr, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 850329/5845
  Jednotka: 3142/6

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 110/00797/21/2/02 ze dne 30.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2021 13:03:02. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Praha**

V-25603/2021-101

Pořadí k **07.04.2021 13:03**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 110/00797/21/2/02 ze dne 30.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2021 13:03:02. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Praha**

V-25603/2021-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 110/00797/21/2/02 ze dne 30.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2021 13:03:02. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Praha**

V-25603/2021-101

- **Zákaz zcizení**
  po dobu trvání zástavního práva V-25603/2021-101, nejpozději do 19.01.2057

Typ vztahu

k podílu 221/5083

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Vrána Petr, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 850329/5845

Jednotka: 3142/6

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 110/00797/21/2/02 ze dne 30.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2021 13:03:02. Zápis proveden dne 30.04.2021; uloženo na prac. Praha**

V-25603/2021-101

Pořadí k **07.04.2021 13:03**

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A
a) pohledávky ve výši 3 300 000,- Kč s příslušenstvím
b) budoucí pohledávky do výše 3 665 000,- Kč vzniklé do 20.6.2043
Pohledávky B
budoucí pohledávky do výše 429 000,- Kč vzniklé do 20.6.2043
k podílu 1/23

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Kotík Petr a Kotíková Kateřina, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 750730/0009 765302/0067

Jednotka: 3142/6

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 10000881507 ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2023 11:55:13. Zápis proveden dne 25.07.2023; uloženo na prac. Praha**

V-35755/2023-101

Pořadí k **03.07.2023 11:55**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 10000881507 ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2023 11:55:13. Zápis proveden dne 25.07.2023; uloženo na prac. Praha**

V-35755/2023-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 10000881507 ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2023 11:55:13. Zápis proveden dne 25.07.2023; uloženo na prac. Praha**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3592**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-35755/2023-101

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 10000881507 ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2023 11:55:13. Zápis proveden dne 25.07.2023; uloženo na prac. Praha**

V-35755/2023-101

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo**

Z-6699/2023-713

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

podán dne 12.01.2024
k podílu 442/5083

Oprávnění pro

Baroš Milan, č.p. 248, 75661 Vigantice, RČ/IČO: 811028/5843

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Jednotka: 3142/6

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-232/2024 -14 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2024 06:03:20. Zápis proveden dne 23.02.2024.**

Z-2591/2024-101

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

podáno dne 12.01.2024
k podílu 442/5083

Oprávnění pro

Kopečná Lea, Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 735623/4325

Kopečný Petr Ing., Polní 1636, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 630302/1780

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Jednotka: 3142/6

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 124 EX-210/2024 -14 ze dne 16.01.2024. Právní účinky zápisu k**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3592**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

okamžiku 17.01.2024 06:03:43. Zápis proveden dne 23.02.2024.

Z-2595/2024-101

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

  Povinnost k

  Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

- **MCP: manželé cizího práva**

  Majetkový režim manželů se řídí cizím právem v souladu s § 49 zákona č. 91/2012 Sb. nebo příslušnou mezinárodní smlouvou.

  Povinnost k

  Gregush Eugene Ervin a Gregushová Jane, Šermířská 2378/7a, Břevnov, 16900 Praha 6, RČ/IČO: 470310/953 515405/059; manželé cizího práva

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 9664/1998 2/23 = 442/22864.**

  POLVZ:692/1998 **Z-13300692/1998-101**

  Pro: **Sakuma International, s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **25610791**

- **Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 9658/1998 dle V4-9665/98 pol.vz 690/98 spoluvl.podíl na garáži 1/23 dle V4-9658/98 pol.vz 698/98 spoluvl.podíl na garáži 1/23.**

  POLVZ:698/1998 **Z-13300698/1998-101**

  Pro: **SELECTA REALITY s.r.o., Česká 1108/11, Košíře, 15800 Praha 5** *RČ/IČO:* **25621505**

- **Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 9661/1998 1/23 = 221/22864.**

  POLVZ:698/1998 **Z-13300698/1998-101**

  Pro: **Kneppo Pavel Dr. Ing. a Kneppová Christa MUDr., An der Ziegelhütte 18, D-69469 Weinheim, Německo** *RČ/IČO:* **391128/716 435619/040**

- **Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 9652/1998 1/23 = 221/22864.**

  POLVZ:707/1998 **Z-13300707/1998-101**

  Pro: **Kotora Oldřich a Kotorová Helena, Zrušen trvalý pobyt na území ČR** *RČ/IČO:* **341021/083 396214/085**

- **Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 9654/1998 1/23 = 221/22864.**

  POLVZ:707/1998 **Z-13300707/1998-101**

  Pro: **Doležal Jiří JUDr. a Doležalová Marie JUDr., č.p. 86, 33843 Trokavec, Komenského 354, 33203 Šťáhlavy** *RČ/IČO:* **530124/175 516206/230**

- **Smlouva kupní ze dne 26.04.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.05.2002.**

  V-17870/2002-101

  Pro: **Šibrava Richard Joseph, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **440509/122**

- **Smlouva kupní ze dne 09.12.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2002.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3592**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-45724/2002-101

Pro: **Kotík Petr a Kotíková Kateřina, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **750730/0009 765302/0067**

- **Smlouva kupní ze dne 11.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.05.2004.**

V-19492/2004-101

Pro: **Kalášek Pavel RNDr. CSc. a Kalášková Jitka, Hošťálkova 1124/95, Břevnov, 16900 Praha 6** *RČ/IČO:* **500325/163 475308/414**

- **Smlouva kupní ze dne 11.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.05.2004.**

V-20090/2004-101

Pro: **Gregush Eugene Ervin a Gregushová Jane, Šermířská 2378/7a, Břevnov, 16900 Praha 6; manželé cizího práva** *RČ/IČO:* **470310/953 515405/059**

- **Smlouva kupní ze dne 04.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2006.**

V-31185/2006-101

Pro: **Šibrava Richard Joseph, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **440509/122**

- **Smlouva kupní ze dne 09.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.05.2007.**

V-23084/2007-101

Pro: **Myšička Martin a Myšičková Martina, K Verneráku 511, Kunratice, 14800 Praha 4, 395 Arden Place, Waterloo, Ontario, Kanada** *RČ/IČO:* **630218/0599 646206/1540**

- **Smlouva kupní ze dne 30.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.05.2008.**

V-23741/2008-101

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

- **Smlouva kupní ze dne 25.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.06.2008.**

V-34443/2008-101

Pro: **Konečná Karolina, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **755516/0294**

- **Smlouva kupní ze dne 17.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.05.2010.**

V-23581/2010-101

Pro: **Colombo Luca, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **510425/426**

- **Smlouva kupní NZ 201/2013 ze dne 28.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2013.**

V-13308/2013-101

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **670214/0313**

- **Smlouva kupní ze dne 18.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2013.**

V-33490/2013-101

Pro: **Vrána Petr, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **850329/5845**

- **Smlouva kupní ze dne 01.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2014 10:05:33. Zápis proveden dne 10.10.2014.**

V-57738/2014-101

Pro: **Kotík Petr a Kotíková Kateřina, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **750730/0009 765302/0067**

- **Smlouva kupní ze dne 09.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2016 10:59:01. Zápis proveden dne 04.11.2016.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3592**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-65135/2016-101

Pro: **Bernardová Soňa Mgr., Högrova 2892/25, Královo Pole, 61200 Brno** *RČ/IČO:* **765202/3951**

- **Smlouva kupní ze dne 06.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2017 13:38:52. Zápis proveden dne 06.10.2017.**

V-65751/2017-101

Pro: **Božek Ivan a Božková Ivanka, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **450805/419 475413/073**

- **Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 32 D-1212/2017 165 ze dne 12.03.2018. Právní moc ke dni 12.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2018 15:32:08. Zápis proveden dne 10.04.2018.**

V-18043/2018-101

Pro: **Seidl Jiří, Na Stárce 622/1, Košíře, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **580604/1879**
Seidlová Dagmar, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6 **665725/1986**

- **Smlouva kupní ze dne 11.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2019 08:28:01. Zápis proveden dne 23.10.2019.**

V-60798/2019-101

Pro: **Jurečková Kateřina, Na hřebenech II 1204/7b, Podolí, 14700 Praha 4** *RČ/IČO:* **426126/953**

- **Smlouva (dohoda) darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2021 15:15:43. Zápis proveden dne 18.03.2021.**

V-13193/2021-101

Pro: **Seidlová Dagmar, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6** *RČ/IČO:* **665725/1986**
Seidl Jiří, Na Stárce 622/1, Košíře, 15000 Praha 5 **580604/1879**

- **Usnesení soudu o dědictví 32 D-753/2021 124 ze dne 14.12.2021. Právní moc ke dni 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2021 14:11:20. Zápis proveden dne 28.12.2021.**

V-94347/2021-101

Pro: **Hakr Tomáš Ing., Ludvíkov pod Smrkem 183, 46365 Nové Město pod Smrkem** *RČ/IČO:* **710721/0044**
Gryndlerová Kateřina Ing., Kardinála Trochty 514/3, Pokratice, 41201 Litoměřice **655626/1459**

- **Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) č. 1374-ODD/22 ze dne 20.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2022 11:25:02. Zápis proveden dne 21.06.2022.**

V-32927/2022-101

Pro: **Hoskovec Nicolas, č.p. 243, 66434 Jinačovice** *RČ/IČO:* **950704/4140**

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3592**

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:41:40

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727164 Vinohrady** List vlastnictví: **16376**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

A.K.F. Projekt, a.s., Korunní 1171/79, Vinohrady, 13000 Praha 3 **28145593**

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2583/14	**byt**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**	**obč.z.**	**3628/45767**

Vymezeno v:

Parcela	**3261/1**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**876m2**
Součástí je stavba:	***Vinohrady, č.p. 2583, byt.dům, LV 2463***			
	3262/1	**ostatní plocha**	**zeleň**	**1038m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 85.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2026

Oprávnění pro

CASPER CONSULTING a.s., náměstí Borise Němcova 510/3, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 63980401

Povinnost k

Jednotka: 2583/14

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. NDP/0001/NCINV/01/28145593/ZN ze dne 28.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2021 11:16:32. Zápis proveden dne 03.06.2021.**

V-35865/2021-101

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2024 11:52:59. Zápis proveden dne 22.05.2024.**

V-23815/2024-101

Pořadí k **12.05.2021 11:16**

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 23.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2024 09:49:49. Zápis proveden dne 24.04.2024; uloženo na prac. Praha**

Z-8807/2024-101

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák oprava ze dne 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2024 09:49:49. Zápis proveden dne 24.04.2024; uloženo na prac. Praha**

Z-8807/2024-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727164 Vinohrady** List vlastnictví: **16376**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zákaz zcizení a zatížení
po dobu trvání zástavního práva V-35865/2021-101

Oprávnění pro
CASPER CONSULTING a.s., náměstí Borise Němcova 510/3, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 63980401

Povinnost k
Jednotka: 2583/14

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. NDP/0001/NCINV/01/28145593/ZN ze dne 28.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2021 11:16:32. Zápis proveden dne 03.06.2021.**
V-35865/2021-101

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2024 11:52:59. Zápis proveden dne 22.05.2024.**
V-23815/2024-101

Pořadí k **12.05.2021 11:16**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 12.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2019 15:30:35. Zápis proveden dne 04.10.2019.
V-58256/2019-101

Pro: **A.K.F. Projekt, a.s., Korunní 1171/79, Vinohrady, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **28145593**

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727164 Vinohrady** List vlastnictví: **16376**

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:46:17

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727164 Vinohrady** List vlastnictví: **16422**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
A.K.F. Projekt, a.s., Korunní 1171/79, Vinohrady, 13000 Praha 3	**28145593**	**9/50**
Baudišová Monika, Brabcova 1159/2, Podolí, 14700 Praha 4	**895504/0160**	**2/50**
Hrubý Michal MgA., U milosrdných 849/6, Staré Město, 11000 Praha 1	**750528/0156**	**3/50**
MONZAS, spol. s r.o., Blahoslavova 937/62, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	**44222734**	**7/50**
Opportunus s.r.o., U Uranie 1583/23, Holešovice, 17000 Praha 7	**24260746**	**9/50**
Popelíková Jitka Ing., Korunní 810/104, Vinohrady, 10100 Praha 10	**795519/3697**	**2/50**
Rückerová Lenka, č.p. 319, 28103 Radim	**755928/1004**	**5/50**
Sobotková Jaroslava, č.p. 13, 40002 Chuderov	**685129/0050**	**11/50**
TRAVELLER, spol. s r.o., Hradešínská 2583/52, Vinohrady, 10100 Praha 10	**00676942**	**2/50**

B *Nemovitosti*

Jednotky *Č.p./ Č.jednotky*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
2583/15	**garáž**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**	**obč.z.**	**17045/45767**
Vymezeno v:				
Parcela	**3261/1**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**876m2**
Součástí je stavba:	***Vinohrady, č.p. 2583, byt.dům, LV 2463***			
	3262/1	**ostatní plocha**	**zeleň**	**1038m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A
a) pohledávka ve výši 18 000 000 Kč s příslušenstvím
b) budoucí pohledávky do výše 19 100 000 Kč vzniklé do 20.04.2045
Pohledávky B
budoucí pohledávky do výše 2 340 000 Kč vzniklé do 20.04.2045
k podílu 3/50

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Hrubý Michal MgA., U milosrdných 849/6, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 750528/0156
Jednotka: 2583/15

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 10000702379 ze dne**

Typ vztahu

30.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2019 14:26:31. Zápis proveden dne 26.11.2019; uloženo na prac. Praha

V-68438/2019-101

Pořadí k **31.10.2019 14:26**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 10000702379 ze dne 30.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2019 14:26:31. Zápis proveden dne 26.11.2019; uloženo na prac. Praha**

V-68438/2019-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 10000702379 ze dne 30.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2019 14:26:31. Zápis proveden dne 26.11.2019; uloženo na prac. Praha**

V-68438/2019-101

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 10000702379 ze dne 30.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2019 14:26:31. Zápis proveden dne 26.11.2019; uloženo na prac. Praha**

V-68438/2019-101

o Zástavní právo smluvní

poledávky ve výši 52 146 000 Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 52 146 000 Kč vzniklé do 24.10.2039
k podílu 6/50

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

MONZAS, spol. s r.o., Blahoslavova 937/62, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 44222734
Jednotka: 2583/15

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 2019015715 ze dne 30.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2019 14:26:31. Zápis proveden dne 26.11.2019.**

V-68436/2019-101

Pořadí k **31.10.2019 14:26**

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 11 300 000,00 Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 11 300 000,00 Kč vzniklé do 31.12.2035
k podílu 1/50

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
TRAVELLER, spol. s r.o., Hradešínská 2583/52, Vinohrady, 10100 Praha 10, RČ/IČO: 00676942
Jednotka: 2583/15

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č. 1366/18T-880/18-120 ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2019 14:38:47. Zápis proveden dne 06.12.2019; uloženo na prac. Praha**
V-72363/2019-101

Pořadí k **14.11.2019 14:38**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č. 1366/18T-880/18-120 ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2019 14:38:47. Zápis proveden dne 06.12.2019; uloženo na prac. Praha**
V-72363/2019-101

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č. 1366/18T-880/18-120 ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2019 14:38:47. Zápis proveden dne 06.12.2019; uloženo na prac. Praha**
V-72363/2019-101

o Zákaz zcizení a zatížení
po dobu trvání zástavního práva V-72363/2019-101
k podílu 1/50

Oprávnění pro
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k
TRAVELLER, spol. s r.o., Hradešínská 2583/52, Vinohrady, 10100 Praha 10, RČ/IČO: 00676942
Jednotka: 2583/15

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č. 1366/18T-880/18-120 ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2019 14:38:47. Zápis proveden dne 06.12.2019; uloženo na prac. Praha**
V-72363/2019-101

Pořadí k **14.11.2019 14:38**

o Zástavní právo smluvní
budoucí pohledávky do výše 85.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2026
k podílu 9/50

Oprávnění pro
CASPER CONSULTING a.s., náměstí Borise Němcova 510/3, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 63980401

Povinnost k
A.K.F. Projekt, a.s., Korunní 1171/79, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 28145593
Jednotka: 2583/15

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.**

Typ vztahu

NDP/0001/NCINV/01/28145593/ZN ze dne 28.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2021 11:16:32. Zápis proveden dne 03.06.2021.

V-35865/2021-101

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2024 11:52:59. Zápis proveden dne 22.05.2024.**

V-23815/2024-101

Pořadí k **12.05.2021 11:16**

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 23.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2024 09:49:49. Zápis proveden dne 24.04.2024; uloženo na prac. Praha**

Z-8807/2024-101

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák oprava ze dne 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2024 09:49:49. Zápis proveden dne 24.04.2024; uloženo na prac. Praha**

Z-8807/2024-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-35865/2021-101
k podílu 9/50

Oprávnění pro

CASPER CONSULTING a.s., náměstí Borise Němcova 510/3, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 63980401

Povinnost k

A.K.F. Projekt, a.s., Korunní 1171/79, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 28145593
Jednotka: 2583/15

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml.**
NDP/0001/NCINV/01/28145593/ZN ze dne 28.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2021 11:16:32. Zápis proveden dne 03.06.2021.

V-35865/2021-101

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2024 11:52:59. Zápis proveden dne 22.05.2024.**

V-23815/2024-101

Pořadí k **12.05.2021 11:16**

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 30 000 000 Kč a příslušenství
budoucí pohledávky do výše 30 000 000 Kč, vzniklé do 31.12.2032
k podílu 5/50

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Opportunus s.r.o., U Uranie 1583/23, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 24260746
Jednotka: 2583/15

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727164 Vinohrady** List vlastnictví: **16422**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 1566/21T-1055/21-D ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2021 11:34:49. Zápis proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Praha**

V-90315/2021-101

Pořadí k **01.12.2021 11:34**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 1566/21T-1055/21-D ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2021 11:34:49. Zápis proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Praha**

V-90315/2021-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 1566/21T-1055/21-D ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2021 11:34:49. Zápis proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Praha**

V-90315/2021-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-90315/2021-101
k podílu 5/50

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Opportunus s.r.o., U Uranie 1583/23, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 24260746
Jednotka: 2583/15

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. 1566/21T-1055/21-D ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2021 11:34:49. Zápis proveden dne 30.12.2021; uloženo na prac. Praha**

V-90315/2021-101

Pořadí k **01.12.2021 11:34**

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 35 000 000 CZK a příslušenství
budoucí pohledávky do výše 35 000 000 CZK vzniklé do 30.06.2033
k podílu 4/50

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Opportunus s.r.o., U Uranie 1583/23, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 24260746
Jednotka: 2583/15

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 616/22-365/22-120 ze dne 05.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2022 12:11:04. Zápis proveden dne 07.06.2022.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727164 Vinohrady** List vlastnictví: **16422**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-29642/2022-101

Pořadí k **11.05.2022 12:11**

- **Zákaz zcizení a zatížení**
  po dobu trvání zástavního práva V-29642/2022-101
  k podílu 4/50
  Oprávnění pro
  UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242
  Povinnost k
  Opportunus s.r.o., U Uranie 1583/23, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 24260746
  Jednotka: 2583/15

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 616/22-365/22-120 ze dne 05.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2022 12:11:04. Zápis proveden dne 07.06.2022.**

V-29642/2022-101

Pořadí k **11.05.2022 12:11**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 12.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2019 15:30:35. Zápis proveden dne 04.10.2019.**

V-58256/2019-101

Pro: **A.K.F. Projekt, a.s., Korunní 1171/79, Vinohrady, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **28145593**

- **Smlouva kupní ze dne 27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2019 14:22:49. Zápis proveden dne 30.12.2019.**

V-76415/2019-101

Pro: **TRAVELLER, spol. s r.o., Hradešínská 2583/52, Vinohrady, 10100 Praha 10** *RČ/IČO:* **00676942**

- **Smlouva kupní ze dne 28.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2019 12:58:09. Zápis proveden dne 30.12.2019.**

V-76765/2019-101

Pro: **Hrubý Michal MgA., U milosrdných 849/6, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **750528/0156**

- **Smlouva kupní ze dne 27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 15:33:03. Zápis proveden dne 02.01.2020.**

V-77194/2019-101

Pro: **MONZAS, spol. s r.o., Blahoslavova 937/62, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* **44222734**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727164 Vinohrady** List vlastnictví: **16422**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 15:33:03. Zápis proveden dne 03.01.2020.**

  V-77197/2019-101

  Pro: **MONZAS, spol. s r.o., Blahoslavova 937/62, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* **44222734**

- **Smlouva kupní ze dne 22.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2020 14:48:29. Zápis proveden dne 14.02.2020.**

  V-4395/2020-101

  Pro: **Rückerová Lenka, č.p. 319, 28103 Radim** *RČ/IČO:* **755928/1004**

- **Smlouva kupní ze dne 02.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2020 12:02:32. Zápis proveden dne 28.04.2020.**

  V-19530/2020-101

  Pro: **Sobotková Jaroslava, č.p. 13, 40002 Chuderov** *RČ/IČO:* **685129/0050**

- **Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2020 09:23:10. Zápis proveden dne 21.01.2021.**

  V-80965/2020-101

  Pro: **Sobotková Jaroslava, č.p. 13, 40002 Chuderov** *RČ/IČO:* **685129/0050**

- **Smlouva kupní ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2021 13:00:42. Zápis proveden dne 06.01.2022.**

  V-93575/2021-101

  Pro: **Opportunus s.r.o., U Uranie 1583/23, Holešovice, 17000 Praha 7** *RČ/IČO:* **24260746**

- **Smlouva o zúžení SJM ze dne 24.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2022 10:45:14. Zápis proveden dne 24.03.2022.**

  V-13822/2022-101

  Pro: **Baudišová Monika, Brabcova 1159/2, Podolí, 14700 Praha 4** *RČ/IČO:* **895504/0160**

- **Smlouva kupní ze dne 06.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2022 11:19:14. Zápis proveden dne 07.06.2022.**

  V-30245/2022-101

  Pro: **Sobotková Jaroslava, č.p. 13, 40002 Chuderov** *RČ/IČO:* **685129/0050**

- **Smlouva kupní ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022 10:45:00. Zápis proveden dne 10.06.2022.**

  V-30404/2022-101

  Pro: **Opportunus s.r.o., U Uranie 1583/23, Holešovice, 17000 Praha 7** *RČ/IČO:* **24260746**

- **Smlouva kupní ze dne 15.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2022 08:30:32. Zápis proveden dne 21.07.2022.**

  V-37620/2022-101

  Pro: **TRAVELLER, spol. s r.o., Hradešínská 2583/52, Vinohrady, 10100 Praha 10** *RČ/IČO:* **00676942**

- **Smlouva kupní ze dne 22.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2023 12:06:19. Zápis proveden dne 28.04.2023.**

  V-18322/2023-101

  Pro: **Sobotková Jaroslava, č.p. 13, 40002 Chuderov** *RČ/IČO:* **685129/0050**

- **Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 34 D-100/2021 -522 ze dne 14.09.2023. Právní moc ke dni 18.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2023 08:48:47. Zápis proveden dne 12.10.2023.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727164 Vinohrady** List vlastnictví: **16422**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-49394/2023-101

Pro: **Popelíková Jitka Ing., Korunní 810/104, Vinohrady, 10100 Praha** *RČ/IČO:* **795519/3697 10**

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:47:43

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **1509**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

GREENFIVE s.r.o., Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 11000 Praha 1 **02656841**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3356/2	**672**	**zahrada**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond**
3356/3	**131**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  pohledávky a budoucí pohledávky do výše 75 000 000 Kč s příslušenstvím, vzniklé do 31.12.2024

  Oprávnění pro *Podíl na pohledávce*

  Lukavská Weyrová Renáta, Královny Žofie 1695/23, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 655722/1418 **1/2**

  Lukavský Daniel, Královny Žofie 1695/23, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 720113/2895 **1/2**

  Povinnost k

  Parcela: 3356/2, Parcela: 3356/3

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2023 10:02:59. Zápis proveden dne 15.02.2023.**

  V-4452/2023-101

  Pořadí k **25.01.2023 10:02**

  Související zápisy

  Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

  Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 03.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2024 13:31:35. Zápis proveden dne 16.01.2024; uloženo na prac. Praha**

  Z-358/2024-101

- **Zákaz zcizení a zatížení**

  po dobu trvání zástavního práva V-4452/2023-101

  Oprávnění pro

  Lukavská Weyrová Renáta, Královny Žofie 1695/23,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **1509**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 655722/1418
Lukavský Daniel, Královny Žofie 1695/23, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 720113/2895

Povinnost k

Parcela: 3356/2, Parcela: 3356/3

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2023 10:02:59. Zápis proveden dne 15.02.2023.**

V-4452/2023-101

Pořadí k **25.01.2023 10:02**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 27.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2014 09:17:38. Zápis proveden dne 29.04.2014.**

V-11001/2014-101

Pro: **GREENFIVE s.r.o., Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **02656841**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
3356/2	**22644**	**351**
	24189	**321**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:48:30

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538329 Klíčany**

Kat.území: **666203 Klíčany** List vlastnictví: **180**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

IBC CZ s.r.o., K výboru 31, Točná, 14300 Praha 4 **24195626**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 228	**176**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Klíčany, č.p. 112, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 228**				
68/74	**837**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

inženýrských sítí a vstupu na pozemek z důvodu údržby inženýrských sítí

Oprávnění pro

Parcela: St. 197, Parcela: 68/76

Povinnost k

Parcela: 68/74

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 07.07.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.07.2003.**

V-4209/2003-209

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Zástavní právo smluvní

dluhy stávající, podmíněné nebo budoucí vzniklé v období ode dne uzavření Smlouvy o převzetí dluhu do 30.6.2032, a to do výše 40.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Červinka Jan Ing., Želivská 1947/7, 25101 Říčany, RČ/IČO: 681209/1704

Povinnost k

Parcela: St. 228, Parcela: 68/74

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2023 14:05:00. Zápis proveden dne 30.08.2023.**

V-8171/2023-209

Pořadí k **21.07.2023 14:05**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění

Číslo řízení	*Vztah k*	
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení		
ZDŘ-825/2019-209	**Parcela:**	**68/74**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538329 Klíčany**

Kat.území: **666203 Klíčany** List vlastnictví: **180**

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

Listina

o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 15.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2013.

V-2769/2013-209

Pro: **IBC CZ s.r.o., K výboru 31, Točná, 14300 Praha 4** *RČ/IČO:* **24195626**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
68/74	**22213**	**837**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

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

Vyhotoveno: 18.11.2024 10:33:32

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539252 Hradištko**

Kat.území: **647543 Hradištko pod Medníkem** List vlastnictví: **1626**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Malvazinky Hill s.r.o., Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 11000 Praha 1 **24140368**

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	**St. 262**	**93**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
	Součástí je stavba: **Hradištko, č.e. 1645, rod.rekr**				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 262**				
P	**St. 2801**	**42**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
	Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 2801**				
P	**357/3**	**1833**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
P	**423/14**	**1504**	**lesní pozemek**		**pozemek určený k plnění funkcí lesa**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

veškeré pohledávky až do výše 75.000.000,- Kč vznikající od účinnosti zástavní smlouvy do 31.12.2024

Oprávnění pro *Podíl na pohledávce*

Lukavská Weyrová Renáta, Královny Žofie 1695/23, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 655722/1418 **1/2**

Lukavský Daniel, Královny Žofie 1695/23, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 720113/2895 **1/2**

Povinnost k

Parcela: St. 262, Parcela: St. 2801, Parcela: 357/3, Parcela: 423/14

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 24.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2023 10:10:41. Zápis proveden dne 24.02.2023.**

V-740/2023-210

Pořadí k **25.01.2023 10:10**

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 03.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2024 13:26:35. Zápis proveden dne 17.01.2024; uloženo na prac. Praha-západ**

Z-62/2024-210

- **Zákaz zcizení a zatížení**

na období zajištění

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539252 Hradištko**

Kat.území: **647543 Hradištko pod Medníkem** List vlastnictví: **1626**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Lukavská Weyrová Renáta, Královny Žofie 1695/23, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 655722/1418

Lukavský Daniel, Královny Žofie 1695/23, Kunratice, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 720113/2895

Povinnost k

Parcela: St. 262, Parcela: St. 2801, Parcela: 357/3, Parcela: 423/14

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 24.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2023 10:10:41. Zápis proveden dne 24.02.2023.**

V-740/2023-210

Pořadí k **25.01.2023 10:10**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-4783/2024-210

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2021 10:21:20. Zápis proveden dne 30.11.2021.

V-15702/2021-210

Pro: **Malvazinky Hill s.r.o., Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **24140368**

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:49:31

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728225 Chodov** List vlastnictví: **19231**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Praha Chodov Invest s.r.o., Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 11000 Praha 1	**04908490**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1617	**40**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
1618/1	**9017**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
1618/2	**190**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Chodov, č.p. 2291, jiná st.**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **1618/2**

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

- **Smlouva kupní ze dne 17.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2016 09:11:53. Zápis proveden dne 12.04.2016.**

V-19139/2016-101

Pro: **Praha Chodov Invest s.r.o., Na Poříčí 1076/5, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **04908490**

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:50:30

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://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727415 Žižkov** List vlastnictví: **23805**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Tierto s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5 05778255

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
1894/3	**byt**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území**	**obč.z.**	**385/15055**
Vymezeno v:				
Parcela **1601**		**zastavěná plocha a nádvoří**		**532m2**
Součástí je stavba: ***Žižkov, č.p. 1894, bydlení, LV 2629***				
P 1894/6	**byt**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území**	**obč.z.**	**333/15055**
Vymezeno v:				
Parcela **1601**		**zastavěná plocha a nádvoří**		**532m2**
Součástí je stavba: ***Žižkov, č.p. 1894, bydlení, LV 2629***				
P 1894/10	**byt**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území**	**obč.z.**	**333/15055**
Vymezeno v:				
Parcela **1601**		**zastavěná plocha a nádvoří**		**532m2**
Součástí je stavba: ***Žižkov, č.p. 1894, bydlení, LV 2629***				
P 1894/12	**byt**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území**	**obč.z.**	**427/15055**
Vymezeno v:				
Parcela **1601**		**zastavěná plocha a nádvoří**		**532m2**
Součástí je stavba: ***Žižkov, č.p. 1894, bydlení, LV 2629***				
1894/13	**byt**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území**	**obč.z.**	**640/15055**
Vymezeno v:				
Parcela **1601**		**zastavěná plocha a nádvoří**		**532m2**
Součástí je stavba: ***Žižkov, č.p. 1894, bydlení, LV 2629***				
1894/16	**byt**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území**	**obč.z.**	**647/15055**
Vymezeno v:				
Parcela **1601**		**zastavěná plocha a nádvoří**		**532m2**
Součástí je stavba: ***Žižkov, č.p. 1894, bydlení, LV 2629***				
1894/17	**byt**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území**	**obč.z.**	**646/15055**
Vymezeno v:				
Parcela **1601**		**zastavěná plocha a nádvoří**		**532m2**
Součástí je stavba: ***Žižkov, č.p. 1894, bydlení, LV 2629***				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727415 Žižkov** List vlastnictví: **23805**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

P 1894/24	**byt**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území** **obč.z.**	**389/15055**
Vymezeno v:			
Parcela	**1601**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**532m2**
Součástí je stavba:	***Žižkov, č.p. 1894, bydlení, LV 2629***		
P 1894/28	**rozestavěná jednotka**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území** **obč.z.**	**953/15055**
Vymezeno v:			
Parcela	**1601**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**532m2**
Součástí je stavba:	***Žižkov, č.p. 1894, bydlení, LV 2629***		

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  pohledávky do výše 115 000 000,00 Kč s příslušenstvím, vzniklé do 31.05.2030
  budoucí pohledávky do výše 115 000 000,00 Kč s příslušenstvím, vzniklé do 31.05.2030

  Oprávnění pro

  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

  Povinnost k

  Jednotka: 1894/10, Jednotka: 1894/12, Jednotka: 1894/13, Jednotka: 1894/16, Jednotka: 1894/17, Jednotka: 1894/24, Jednotka: 1894/28, Jednotka: 1894/3, Jednotka: 1894/6

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZN1/5038/22/LCD ze dne 03.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2022 08:43:35. Zápis proveden dne 10.03.2022; uloženo na prac. Praha**

  V-9875/2022-101

  Pořadí k **14.02.2022 08:43**

  Související zápisy

  Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZN1/5038/22/LCD ze dne 03.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2022 08:43:35. Zápis proveden dne 10.03.2022; uloženo na prac. Praha**

  V-9875/2022-101

  Související zápisy

  Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZN1/5038/22/LCD ze dne 03.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2022 08:43:35. Zápis proveden dne 10.03.2022; uloženo na prac. Praha**

  V-9875/2022-101

- **Zástavní právo smluvní**

  pohledávky ve výši 6 294 250 Kč s příslušenstvím
  budoucí pohledávky do výše 6 294 250 Kč, vzniklé do 10.1.2054

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727415 Žižkov** List vlastnictví: **23805**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k
Jednotka: 1894/12

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.ZN/0824016179 ze dne 10.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 13:22:41. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo na prac. Praha**

V-56894/2023-101

Pořadí k **26.10.2023 13:22**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.ZN/0824016179 ze dne 10.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 13:22:41. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo na prac. Praha**

V-56894/2023-101

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.ZN/0824016179 ze dne 10.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 13:22:41. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo na prac. Praha**

V-56894/2023-101

o Zákaz zcizení
po dobu trvání zástavního práva V-56894/2023-101

Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k
Jednotka: 1894/12

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.ZN/0824016179 ze dne 10.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 13:22:41. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo na prac. Praha**

V-56894/2023-101

Pořadí k **26.10.2023 13:22**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-33985/2024-101
V-35643/2024-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2024 00:00:00*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727415 Žižkov** List vlastnictví: **23805**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

V-35900/2024-101
V-35901/2024-101
V-37598/2024-101
V-37601/2024-101

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 17.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2018 09:18:10. Zápis proveden dne 12.06.2018.**

  V-33779/2018-101

  Pro: **Tierto s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **05778255**

- **Smlouva kupní ze dne 03.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2018 14:13:11. Zápis proveden dne 03.10.2018.**

  V-60729/2018-101

  Pro: **Tierto s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **05778255**

- **Smlouva kupní ze dne 03.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2018 14:13:11. Zápis proveden dne 03.10.2018.**

  V-60732/2018-101

  Pro: **Tierto s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **05778255**

- **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona - změna prohlášení ze dne 08.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2024 14:25:02. Zápis proveden dne 02.05.2024.**

  V-20586/2024-101

  Pro: **Tierto s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **05778255**

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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

Vyhotoveno: 04.11.2024 11:51:39

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://www.cuzk.cz/.

Příloha č. 22

LV č. 86 k. ú. Rudlice






LV č. 144 k. ú. Malešice






LV č. 145 k. ú. Slatina u Bílovce








LV č. 175 k. ú. Dyje







LV č. 182 k. ú. Darkovičky






LV č. 188 k. ú. Těšetice u Olomouce







LV č. 210 k. ú. Hrádek u Znojma




LV č. 320 k. ú. Tis u Habrů





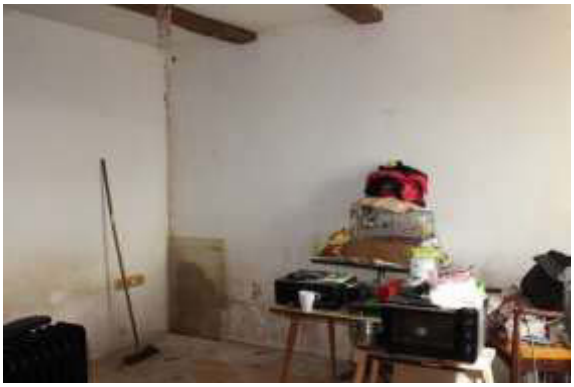

LV č. 360 k. ú. Šenov u Ostravy






LV č. 370 k. ú. Rybníky na Moravě

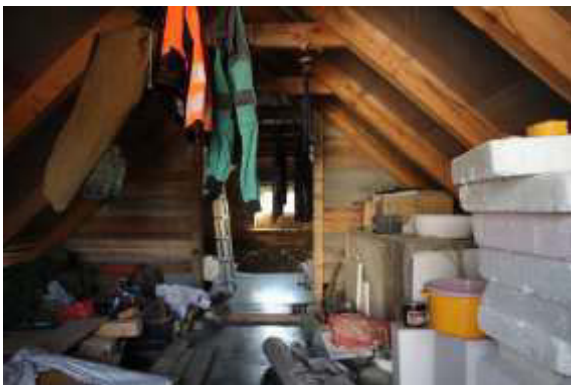


LV č. 385 k. ú. Bohutice





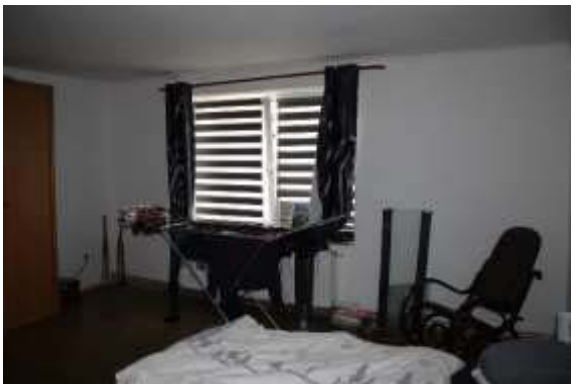



LV č. 609 k. ú. Bítov




LV č. 635 k. ú. Ivanovice na Hané



LV č. 927 k. ú. Vrchoslavice




LV č. 1114 k. ú. Markvartovice




LV č. 3881 k. ú. Otrokovice





LV č. 846, 3180, 3188, 4337 k. ú. Smíchov













LV č. 3592, 4333 k. ú. Smíchov






Nemovitosti ve společnostech

LV č. 16376 k. ú. Vinohrady



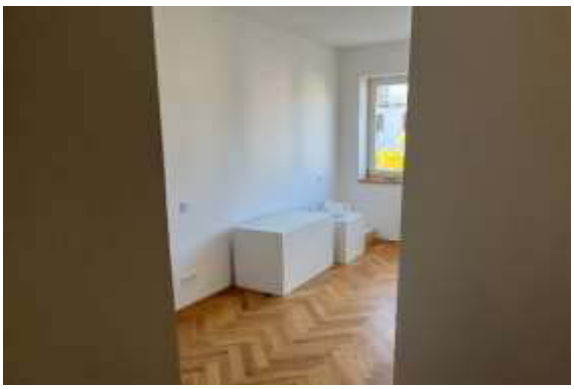






LV č. 16422 k. ú. Vinohrady



LV č. 1509 k. ú. Smíchov




LV č. 180 k. ú. Klíčany



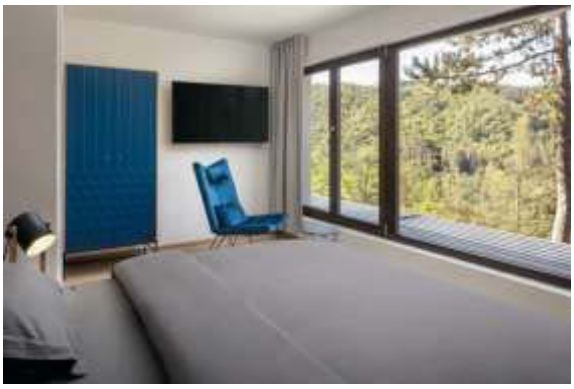





LV č. 1626 k. ú. Hradištko pod Medníkem (fotodokumentace z veřejně dostupných zdrojů)









LV č. 19231 k. ú. Chodov




Příloha č. 23

Další inzeráty Audi A8





Audi A8, 3.0 TDI, NOVÁ CENA, 4X4

Ojeté, 7/2014, 198 653 km

520 000 Kč

Leasing:	460 000 Kč
Poznámka k ceně:	Vůz po slevě 30 000,- Kč, původní cena vozu 550 000,- Kč. Uvedená cena vozu již v sobě zahrnuje slevu.

Vypočítat povinné ručení

Karoserie	**Sedan/limuzína**
Palivo	**Nafta**
Objem	**2 967 ccm**
Převodovka	**Automatická**

Spotřeba/100km
5.9 litrů

Výkon
190 kW

Barva
Hnědá

Popis prodejce:

Audi A8 je luxusní sedan, který nabízí prvotřídní komfort a nejmodernější technologie. Její výjimečná bezpečnost a dynamické jízdní vlastnosti ji řadí mezi špičku v segmentu prémiových vozů. Tato Audi A8 je vy... Zobrazit více

Přidat do oblíbených

Sdílet

Informace o vozu

Stav vozu

Stav:	Ojeté Prověřit vůz technikem
Najeto:	198 653 km Zobrazit historii vozu zdarma
V provozu od:	7/2014
VIN:	WAUZZZ4H4EN015108

Specifikace vozu

Karosérie:	Sedan/limuzína
Barva:	Hnědá, Metalíza
Klimatizace:	Automatická
Počet airbagů:	8
Počet dveří:	4
Počet míst:	5
Úpravy ZTP:	Ne
Tuning:	Ne

Pohon

Palivo:	Nafta
Objem:	2 967 ccm
Výkon:	190 kW (258 koní)
Převodovka:	Automatická

Převodový stupeň:	7 stupňová
Pohon:	4x4
Průměrná spotřeba:	5.9 l / 100 km
Plní EURO:	EURO 6

Historie a dokumenty

Serv. knížka:	Ano
Země původu:	Jiná
STK:	7/2026

Výbava vozu

Bezpečnostní systémy:

ABS, ESP, Hlídání mrtvého úhlu, Protiprokluzový systém kol (ASR), Sledování jízdního pruhu

Asistenční systémy:

360° monitorovací systém (AVM), Adaptivní tempomat, Asistent rozjezdu do kopce, Parkovací kamera, Parkovací senzory, Rozpoznávání dopravních značek, Parkovací senzory přední, Parkovací senzory zadní

Zabezpečení vozidla:

Centrální zamykání, Dálkové centrální zamykání

Vnitřní výbava a komfort:

El. ovládání oken, El. ovládání zrcátek, El. ovládaný kufr, El. parkovací brzda, El. sklopná zrcátka, Multifunkční volant, Nastavitelný volant, Posilovač řízení, Senzor stěračů, Senzor tlaku v pneumatikách, Střešní okno

Zobrazit více

Prodejce

AAA AUTO

(3 556 hodnocení)

Nepřekonatelný výběr, bezkonkurenční ceny, široké garance a výhodné možnosti financování. Více než 19 000 kvalitních a prověřených aut. Až 36 měsíců garance na mechanický stav vozu, kontrola najetých km. Doživotní záruka legálního původu. Výkup všech modelů a značek, férové ceny, peníze ihned a v hotovosti.

Zavolat

Napsat prodejci

Audi A8 3.0 TDI clean diesel quattro

23 890 € (brutto)



Preis

23 890 € (brutto)	**604 083 Kč (brutto)**
DPH nelze vrátit	1 € = 25.286 Kč

Technické údaje

Stav	**Nebourané, Použité**
Kategorie	**Limousine**
Datum první registrace	**04/2014**
Převodovka	**Automatická**
Palivo	**Nafta**
Počet najetých km	**141 800 km**
Výkon	**190 kW (258 PS)**
Objem	**2 967 ccm**
Počet sedadel	**5**
Počet dveří	**4/5**
STK	**Nová**
Barva	**Černá Metalíza**
Název barvy výrobce	**Havannaschwarz Metallic**
Stav vozidla	**Použité vozidlo, Nebourané**
Kategorie	**Limuzína**
Origin	**Německé provedení**
Antriebsart	**Spalovací motor**
Parkovací senzory	**Přední, Zadní, 360° camera**
Typ interiéru	**Celé v kůži, Hnědá**

Výbava

ABS
Adaptive cornering lights
Adaptive Cruise Control
Alarm system
Ambient lighting
Arm rest
Autom. dimming interior mirror
Automatic climatisation, 2 zones
Bi-xenon headlights
Bluetooth
Centrální zamykání
Čelní, boční a další airbagy
Distance warning system
Electric heated rear seats
Electric tailgate
Elektrická boční zrcátka
Elektrické nastavení sedadla
Elektrické ovládání oken
Elektricky vyhřívaná sedadla
Eletric seat adjustment with memory function
Emergency call system
ESP
Fatigue warning system
Filtr pevných částic
Folding exterior mirrors
Glare-free high beam headlights
Handsfree souprava
Headlight washer system
High beam assist
Hill-start assist
Imobilizér
Integrated music streaming
Isofix (ukotvení dětské sedačky)
Leather steering wheel
LED running lights
Litá kola
Lumbar support
Monitor slepého úhlu
Multifunkční volant
Náhon na všechna kola
Navigace
Paddle shifters
Palubní počítač
Pneumatické pérování
Posilovač řízení
Přehrávač CD
Regulace prokluzu kol
Senzor deště
Senzor osvětlení
Sound system
Speed limit control system
Sportovní sedačky
Střešní okno
Systém chránící před střety
Systém start-stop
Systém upozornění na opuštění jízdního pruhu
Traffic sign recognition
Trailer coupling, swiveling
Tuner/rádio
Tyre pressure monitoring
Úplná servisní historie
USB port
Voice control
Winter tyres

Popis vozidla

Sonderausstattung:
Assistenz-Paket inkl. Audi pre sense plus, DVD-Wechsler, Gepäckraumklappe elektr. betätigt (öffnen + schliessen), Innenausstattung: Dekoreinlagen Holz Pappelmaser, Kamerasystem Umgebungsansicht (Top View), Komfortsitz-Paket vorn, LM-Felgen 7,5x17 (6-Arm), LM-Felgen 8x18 (10-Speichen, V-Design), LM-Felgen 9x19 (10-Speichen, Y-Design), Metallic-Lackierung, Multi-Media-Interface MMI Navigation Plus, Nichtraucher-Paket, Schiebe-/Hebedach elektr. (Glas) mit Vorwahlautomatik, Sonnenschutzrollo an Heckscheibe und Seitenscheibe hinten elektr., Sport-Fahrwerk (adaptive air suspension - sport)

Weitere Ausstattung:

Adaptives Bremslicht, Airbag Fahrer-/Beifahrerseite, Antriebs-Schlupfregelung (ASR), Audi Drive Select, Außenlicht- und Innenlicht-Paket, Außenspiegel asphärisch, links, Außenspiegel asphärisch, rechts, Außenspiegel elektr. verstell-, heiz- und anklappbar, mit Abblendautomatik und Bordsteinautomatik, Außenspiegel Wagenfarbe, Blinkleuchten LED in Außenspiegel integriert, Bremsanlage mit Rekuperationssystem, Bremsassistent, Dachhimmel Stoff, Silber, Diebstahlsicherung für Räder (Felgenschlösser), Einstiegsleisten mit Aluminiumeinlage, Elektron. Differentialsperre (EDS), Fahrassistenz-System: Anfahr-Assistent (hold assist), Fahrassistenz-System: Insassen-Schutzsystem (Audi pre sense basic), Fahrer-Informations-System (FIS) mit Farbdisplay, Fondsitzanlage (3 Sitzplätze), Fußmatten Velours, Heckleuchten LED, Innenausstattung: Aluminium-Optik, Innenausstattung: Dekoreinlagen unten hochglänzend, schwarz, Innenspiegel mit Abblendautomatik, Isofix-Aufnahmen für Kindersitz, Karosserie: 4-türig, Komfort-Klimaautomatik 2-Zonen, Kopf-Airbag-System (Sideguard), Lendenwirbelstützen vorn, elektr. verstellbar, Lenksäule (Lenkrad) höhenverstellbar, Motor 3,0 Ltr. - 190 kW V6 24V TDI, Multi-Media-Interface MMI, Multi-Media-Interface MMI Basic Plus / MMI Radio Plus, Parkbremse elektro-mechanisch, Reifen-Reparaturkit, Reifenkontroll-Anzeige, Schadstoffarm nach Abgasnorm Euro 6, Schalt-/Wählhebelgriff Leder, SCR-System (AdBlue-Technologie), Seitenairbag vorn und hinten, Servoschliessung für Kofferraumdeckel, Sitz vorn links höhenverstellbar, Sitz vorn rechts höhenverstellbar, Sitzbezug / Polsterung: Stoff Verdi, Sound-System DSP / Audi Sound-System, Start/Stop-Anlage, Wärmeschutzverglasung grün getönt, Xenon-Scheinwerfer Plus (Abblend- und Fernlicht)

Haben Sie noch Fragen oder möchten vorbeischauen? dann kontaktieren Sie uns bitte,
-
• Tel. : +49 (0)351 43888844
• WhatsApp.: +49 (0)173 1402306 (Bild/Video,Verkaufsberatung)
-
U N S E R S E R V I C E
• Finanzierung (auch ohne Anzahlung) - sprechen Sie uns einfach an!
• Gebrauchtwagengarantie bis zu 24 Monate
• Dekra-Gebrauchtwagencheck
• Inzahlungnahme ihres Fahrzeugs
• Zulassungsservice (Kurzzeitkennzeichen/ Überführungskennzeichen)
-
Ö F F N U N G S Z E I T E N
• Montag - Freitag: 09:00 Uhr-18:00 Uhr
• Freitag:09:00 Uhr-18:00 Uhr
• Samstag: nach Vereinbarung
-
www.prime-auto.de
-
Die Fahrzeugbeschreibung stellt keine Gewährleistung dar.
Die gemachten Angaben sind unverbindlich und dienen nicht als zugesicherte Eigenschaften.
Alle Angaben und Ausstattungen sind ggfs. zu prüfen.

Dealer tiráž

PRIME AUTO

4.8 ★ (46 Hodnocení)

Emilienstr. 9
DE-01139 Dresden Německo

Telefonní číslo: +49 (0)351 8287020413
S mobile.de od 25. 6. 2012

Audi A8 3.0 TDI quattro*AHK*NAVI*TÜV 4/26*LED

22 999 € (brutto)



Preis

22 999 € (brutto)	**581 553 Kč (brutto)**
DPH nelze vrátit	1 € = 25.286 Kč

Technické údaje

Stav	**Použité**
Kategorie	**Limousine**
Datum první registrace	**11/2014**
Převodovka	**Automatická**
Palivo	**Nafta**
Počet najetých km	**167 250 km**
Výkon	**190 kW (258 PS)**
Objem	**2 967 ccm**
Počet sedadel	**5**
Počet dveří	**4/5**
STK	**04/2026**
Barva	**Hnědá Metalíza**
Název barvy výrobce	**Argusbraun Metallic**
Stav vozidla	**Použité vozidlo**
Kategorie	**Limuzína**
Antriebsart	**Spalovací motor**
Energieverbrauch (comb.)[1]	**5,9 l/100km**

CO_2-Emissionen (comb.)[1]	**156 g/km**
Kraftstoffverbrauch	**5,9 l/100km (kombiniert)**
Parkovací senzory	**Zadní, Samočinné parkovací systémy, Přední**
Typ interiéru	**Celé v kůži, Béžová**

Výbava

ABS
Alarm system
Ambient lighting
Arm rest
Autom. dimming interior mirror
Automatic climatisation, 2 zones
Bluetooth
Centrální zamykání
Čelní, boční a další airbagy
Electric heated rear seats
Electric tailgate
Elektrická boční zrcátka
Elektrické nastavení sedadla
Elektrické ovládání oken
Elektricky vyhřívaná sedadla
Emergency tyre repair kit
ESP
Fatigue warning system
Filtr pevných částic
Handsfree souprava
Headlight washer system
Hill-start assist
Imobilizér
Isofix (ukotvení dětské sedačky)
Leather steering wheel
LED running lights
LED světlomety
Litá kola
Lumbar support
Mlhovky
Multifunkční volant
Náhon na všechna kola
Navigace
Paddle shifters
Palubní počítač
Pneumatické pérování
Posilovač řízení
Přehrávač CD
Regulace prokluzu kol
Senzor deště
Senzor osvětlení
Smoker's package
Sound system
Sportovní odpružení
Systém start-stop
Tempomat
Traffic sign recognition
Trailer coupling, swiveling
Tuner/rádio
Tyre pressure monitoring
Úplná servisní historie
Vak na lyže
Vozidlo po nekuřákovi
Winter tyres
Záruka

Popis vozidla

Sonderausstattung:
Durchladeeinrichtung (Mittelarmlehne hinten), Fahrassistenz-System: Parklenkassistent mit selektiver Anzeige, Gepäckraumklappe elektr. betätigt (öffnen + schliessen), LM-Felgen 7,5x17 (6-Arm), Metallic-Lackierung, Multi-Media-Interface MMI Navigation Plus, Normalsitz-Paket vorn

Weitere Ausstattung:
Adaptives Bremslicht, Airbag Fahrer-/Beifahrerseite, Antriebs-Schlupfregelung (ASR), Audi Drive Select, Außenlicht- und Innenlicht-Paket, Außenspiegel asphärisch, links, Außenspiegel asphärisch, rechts, Außenspiegel elektr. verstell-, heiz- und anklappbar, mit Abblendautomatik und Bordsteinautomatik, Außenspiegel Wagenfarbe,

Blinkleuchten LED in Außenspiegel integriert, Bremsanlage mit Rekuperationssystem, Bremsassistent, Dachhimmel Stoff, Silber, Diebstahlsicherung für Räder (Felgenschlösser), Einstiegsleisten mit Aluminiumeinlage, Elektron. Differentialsperre (EDS), Fahrassistenz-System: Anfahr-Assistent (hold assist), Fahrassistenz-System: Insassen-Schutzsystem (Audi pre sense basic), Fahrer-Informations-System (FIS) mit Farbdisplay, Fahrwerk (adaptive air suspension), Fondsitzanlage (3 Sitzplätze), Fußmatten Velours, Heckleuchten LED, Innenausstattung: Aluminium-Optik, Innenausstattung: Dekoreinlagen Nussbaumwurzel dunkelbraun, Innenausstattung: Dekoreinlagen unten hochglänzend, schwarz, Innenspiegel mit Abblendautomatik, Isofix-Aufnahmen für Kindersitz, Karosserie: 4-türig, Komfort-Klimaautomatik 2-Zonen, Kopf-Airbag-System (Sideguard), Lendenwirbelstützen vorn, elektr. verstellbar, Lenksäule (Lenkrad) höhenverstellbar, Motor 3,0 Ltr. - 190 kW V6 24V TDI, Multi-Media-Interface MMI, Multi-Media-Interface MMI Basic Plus / MMI Radio Plus, Parkbremse elektro-mechanisch, Raucher-Paket, Reifen-Reparaturkit, Reifenkontroll-Anzeige, Schadstoffarm nach Abgasnorm Euro 6, Schalt-/Wählhebelgriff Leder, SCR-System (AdBlue-Technologie), Seitenairbag vorn und hinten, Servoschliessung für Kofferraumdeckel, Sitz vorn links höhenverstellbar, Sitz vorn rechts höhenverstellbar, Sitzbezug / Polsterung: Stoff Verdi, Sound-System DSP / Audi Sound-System, Start/Stop-Anlage, Wärmeschutzverglasung grün getönt

---

Im folgenden handels es sich um einen Standartext der in alle unseren Inseraten mit übernommen wird.

Bitte vereinbaren Sie immer erst einen Termin mit uns bezüglich der Besichtigung und evtl. zu einer Probefahrt. Eine Besichtigung vor dem Kauf wird empfohlen. Die Fahrzeugbeschreibung dient lediglich der allgemeinen Identifizierung des Fahrzeuges und stellt keine Gewährleistung
im kaufrechtlichen Sinne dar. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und gelten nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne
des § 434 BGB Abs. 1 Satz 3. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Druckfehler, Eingabe Irrtümer und Änderungen/Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Gerne bieten wir Ihnen auch eine günstige Finanzierung über unsere Partnerbanken an.

Auf Wunsch Garantie möglich, mit Aufpreis. (Nicht alle Fahrzeuge sind Garantie fähig)

In Zahlung/Zuzahlung oder Tausch möglich, Irrtum u. Zwischenverkauf vorbehalten.

ÜBERFÜHRUNGSKENNZEICHEN zur sofortigen PKW-Mitnahme (in den Öffnungszeiten von Zulassungsstelle) gegen Aufpreis möglich

Fahrzeugankauf aller Fabrikate ebenso möglich.

Dealer tiráž

ACars-Franken

4.6 ★ (18 Hodnocení)

Schwabacherstraße 434
DE-90763 Fürth Německo

Telefonní číslo: +49 (0)911 4776317756
S mobile.de od 21. 12. 2020

Ovládané jazyky:
Deutsch, English

Další inzeráty Toyota Hilux



Toyota Hilux, 2,8 6AT Invincible

Nové, 4/2024, 0 km

1 335 000 Kč

Bez DPH: 1 103 306 Kč

Vypočítat povinné ručení

Karoserie
Hatchback

Palivo
Nafta

Objem
2 755 ccm

Převodovka
Automatická

Výkon
150 kW

Barva
Zelená

Popis prodejce:

Mimořádná nabídka předváděcího vozidla. TOP STAV.Najeto 5 000 km. Výbava : Tažné zařízení, hardtop, obložení nákladového prostoru, boční hliníkové nášlapy, koberce. Pro podmínky této mimořádné nabídky kontaktujte prodej nových vozů Toyota Opava. Nejedná se o návrh na uzavření smlouvy (nabídku) dle § 1731 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ale o nezávaznou nabídku.

Přidat do oblíbených

Sdílet

Informace o vozu

Stav vozu

Stav:	Nové Prověřit vůz technikem
Najeto:	0 km
V provozu od:	4/2024

Specifikace vozu

Karosérie:	Hatchback
Barva:	Zelená
Klimatizace:	Automatická
Počet dveří:	4
Počet míst:	5
Úpravy ZTP:	Ne
Tuning:	Ne

Pohon

Palivo:	Nafta
Objem:	2 755 ccm
Výkon:	150 kW (204 koní)
Převodovka:	Automatická
Pohon:	4x4

Historie a dokumenty

1. majitel:	Ano
Serv. knížka:	Ano
Země původu:	Česká republika
Ekologická daň:	Ne

Výbava vozu

Bezpečnostní systémy:

ABS, Elektronická uzávěrka diferenciálu (EDS), ESP, Protiprokluzový systém kol (ASR), Sledování jízdního pruhu

Asistenční systémy:

Parkovací asistent, Parkovací kamera, Parkovací senzory, Tempomat, Parkovací senzory zadní

Zabezpečení vozidla:

Dálkové centrální zamykání

Vnitřní výbava a komfort:

Bezklíčkové ovládání, El. ovládání oken, El. ovládání zrcátek, Multifunkční volant, Nastavitelný volant, Posilovač řízení, Senzor stěračů, Senzor tlaku v pneumatikách, Venkovní teploměr, Vyhřívaná zrcátka

Zobrazit více

Prodejce

AUTOBOND GROUP a.s.

(60 hodnocení)

284 dalších inzerátů ›

Jsme autorizovaný dealer vozů značek Toyota, Lexus, Hyundai, Kia a Suzuki. Vyberte si nový vůz, využijte autorizovaný servis či služby dceřiné společnosti AUTOBOND+ (prověřené ojeté... Zobrazit více

Zavolat | Napsat prodejci

Krmelínská 773/10, 720 00 Ostrava, část obce Hrabová

Dnes: 08:00–18:00

Zobrazit telefon

Zobrazit e-mail

http://www.autobond.cz



Veškeré údaje obsažené v tomto inzerátu mají pouze informativní charakter a nejsou tak ve smyslu občanského zákoníku: (i) návrhem na uzavření smlouvy dle § 1731 a § 1732; ani (ii) veřejným příslibem dle § 1733. Uveřejněním tohoto inzerátu nevzniká uživateli služby ani jakýmkoli třetím osobám nárok na uzavření smlouvy, zejména se vylučuje aplikace § 1732 odst. 2 občanského zákoníku.

Povinné ručení

Povinné ručení pro tento vůz vychází v rozmezí:

1 363 Kč – 15 879 Kč

Zjistit více o možnostech pojištění

Reklama

TipCars



Toyota Hilux

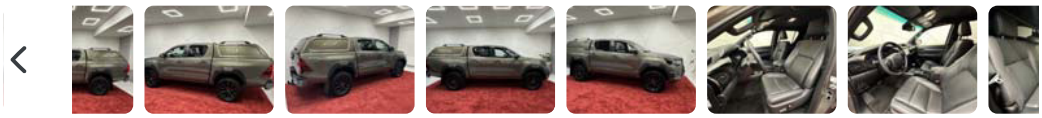
2.8 Invincible*SKLADEM*360*JBL

1 259 000 Kč / EUR / PLN

1 040 496 Kč bez DPH 21%

Financování:
leasing, spotřebitelský úvěr

2024 19 000 km



Základní informace

Stav:
Perfektní

Prověřit technikem

VIN:
AHTBA3CD906268597

Zobrazit historii vozidla

2024 | 19 000 km | stk N/A | záruka N/A

Motor

150 kW | 2 755 cm³ | Nafta | Aut. převodovka

Karoserie

pick up | 4 dveří | 5 míst | Tmavě zelená metalíza

Akumulátor

neuvedeno | neuvedeno | neuvedeno

Výbava

Airbag

- 2x airbag
- 4x airbag
- 6x airbag
- 7x airbag
- 8x airbag
- airbag řidiče
- deaktivace airbagu spolujezdce

Aktivní bezpečnost

- 360° monitorovací systém (avm)
- abs
- asistent jízdy v jízdním pruhu
- asistent jízdy v koloně
- asistent rozjezdu do kopce (hsa)
- asistent změny jízdního pruhu
- aut. aktivace výstražných světlometů
- aut. zabrzdění v kopci
- brzdový asistent
- eds
- hlídání jízdního pruhu
- hlídání provozu při couvání (rcta)
- parkovací asistent
- parkovací kamera
- parkovací senzory přední
- parkovací senzory zadní
- protiprokluzový systém kol (asr)
- regulace rychlosti při jízdě ze svahu
- senzor opotřebení brzdových destiček
- senzor tlaku v pneumatikách
- sledování únavy řidiče
- stabilizace podvozku (esp)

Audio, video

- autorádio
- aux
- bluetooth
- digitální příjem rádia (dab)
- paměťová karta
- usb

Chlazení, topení

- aut. klimatizace
- dvouzónová klimatizace

Dveře

- bezklíčové odemykání
- centrál dálkový
- centrální zamykání

Emise

- plní 'euro vi'

Exteriér

- alu kola
- plnohodnotné rezervní kolo

Interiér

- ambientní osvětlení interiéru
- kožené čalounění
- malý kožený paket

Komunikace

- android auto
- apple carplay
- hands free
- satelitní navigace

Okna

- el. okna
- el. přední okna
- senzor stěračů
- tónovaná skla
- vyhřívané trysky ostřikovačů čelního skla
- zatmavená zadní skla

Ostatní

- záruka

Osvětlení

- denní svícení
- led adaptivní světlomety
- led denní svícení
- mlhovky
- natáčecí světlomety
- ostřikovače světlometů
- přední světla led
- senzor světel
- zadní světla led

Podvozek

- tažné zařízení

Pohon

- aut. převodovka
- pohon 4x4
- tempomat
- uzávěrka diferenciálu
- uzávěrka mezinápravv. diferenciálu

Přístroje

- digitální přístrojová deska
- dotykové ovládání palubního počítače
- hlasové ovládání palubního počítače
- palubní počítač
- venkovní teploměr
- vnitřní teploměr
- volba jízdního režimu

Řízení

- multifunkční volant
- nastavitelný volant
- posilovač řízení

Sedadla

- el. seřiditelná sedadla
- isofix
- polohovací sedadla
- vyhřívaná sedadla
- vyhřívaná zadní sedadla
- vyjímatelná zadní sedadla
- výškově nastavitelná sedadla
- výškově nastavitelné sedadlo řidiče
- výsuvné opěrky hlav

Startování

- bezklíčové startování
- el. startér
- start-stop systém
- startování tlačítkem

Střecha

- střešní nosič

Zabezpečení

- imobilizér

Poznámka k financování

V případě zájmu vám rádi pomůžeme se sjednáním výhodného financování a výhodného pojištění vašeho nového vozu. Možnost převzetí současného úvěru.

- samostmívací zrcátka
- vyhřívaná zrcátka

Poznámka

Vozidlo po prvním majiteli zakoupené jako nové v ČR s nově provedeným pravidelným servisem s doložitelnými kilometry. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat na telefonním čísle 605 330 967 nebo nás dorazte navštívit na našem showroomu na Praze 5 v Radotíně.

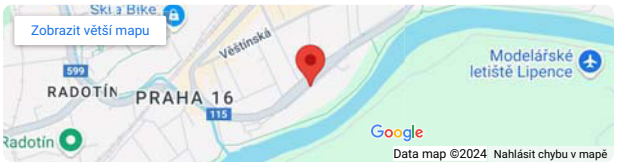
Koupeno v ČR, servisní knížka, první majitel, nehavarováno.

kód vozidla: **7297**

Prodejce

Super Car Service s.r.o.

Výpadová 1676/4a
Praha - Radotín
15900



ZOBRAZIT TELEFON NAPSAT PRODEJCI WHATSAPP

Kontaktujte prodejce

Jméno | Email | Telefon

Je vozidlo stále k dispozici? Kontaktujte mě prosím.

Posláním dotazu prodejci souhlasím se **zpracováním osobních údajů**.
Tuto zprávu odešleme na prodejcem nastavenu e-mailovou adresu: tomas@supercarservice.cz

Odeslat dotaz

Otevírací doba

Dnes:	09:00 - 18:00
Zítra:	09:00 - 18:00

zobrazit vše

Po:	09:00 - 18:00
Út:	09:00 - 18:00
St:	09:00 - 18:00
Čt:	09:00 - 18:00
Pá:	09:00 - 18:00
So:	na domluvě
Ne:	na domluvě

Web

Auto



Toyota Hilux

K sledovaným Sdílet

AUBEL, BE

€ 50 500,-[1]

Najeté kilometry
13 000 km

Převodovka
Automatická

První registrace
03/2024

Pohonné hmoty
Diesel

Výkon
150 kW (204 hp)

Prodejce
Soukromý prodejce

Základní údaje

Typ konstrukce	**Terénní vozidlo/Pick-up**
Typ	**Ojeté vozidlo**
Pohon	**4x4**

Historie vozidla

Najeté kilometry	**13 000 km**
První registrace	**03/2024**
TK/EK nové	**05/2025**
Poslední služba	**05/2024**
Úplná historie služby	**Ano**
Nekuřácké vozidlo	**Ano**

Technické údaje

Výkon	**150 kW (204 hp)**
Převodovka	**Automatická**

Spotřeba energie

Pohonné hmoty	**Diesel**

Vybavení

Zobrazit více

Barva a čalounění

Barva	**Šedá**
Lak karoserie	**Metalíza**
Barva čalounění	**Šedá**
Materiál	**Kožený interiér**

Popis vozidla

Véhicule en super état, roulé 3 mois

Prodejce Soukromý prodejce

4880 AUBEL, BE

Kontakt

Kontaktovat prodejce

Vaše zpráva

Vážení,

mám zájem o Vaše vozidlo. Kontaktujte mě prosím.

S pozdravem

Vaše jméno

např. Petr Novák

Váš email

např. petr.novak@priklad.com

Vaše telefonní číslo (nepovinné)

např. +49 1234 5678910

Souhlasím se zpracováním svých údajů dle popisu v Prohlášení o souhlasu společnosti AutoScout24. Tento souhlas mohu kdykoli odvolat s budoucím účinkem.

Poslat e-mail

Tvoji e-mailovou adresu použijeme v souladu se zásadami ochrany osobních údajů.

Nahlásit inzerát

[1] Odpočitatelné DPH
[3] Cena dodavatele

Výsledek

Toyota Hilux ojetý

Toyota Hilux 2024

Toyota Hilux Terénní vozidlo/Pick-up

Nahoru

AutoScout24: Evropský největší obchodník s automobily ve více než 10 zemích.

O AutoScout24

Kontakt

O firmě

Informace o ochraně údajů

Ojetá vozidla nabídky

AutoScout24 pro iOS

AutoScout24 pro Android

Česky

© Copyright 2024 by AutoScout24 GmbH. All Rights reserved.
AutoScout24.de, AutoProff, LeasingMarkt.de, Media a Smyle jsou součástí rodiny AutoScout24.





Fiat Ducato

ČR 3.0JTD – 9 sedadel

329 991 Kč / EUR / PLN

272 720 Kč bez DPH 21%

2011 323 000 km

Financování

partner pojištění

reklama

partner financování

Raiffeisen Bank
Tento vůz se splátkou od 3 468 Kč měsíčně?
Samozřejmě. Sjednat online

reklama

Základní informace

Stav:
Velmi dobrý

VIN:
ZFA25000002031652

2011 | 323 000 km | stk 9/2026 | záruka N/A

Motor

116 kW | 2 999 cm³ | Nafta | Manuální převodovka

Karoserie

kombi | 4 dveří | 9 míst | Šedá metalíza

Akumulátor

neuvedeno | neuvedeno | neuvedeno

Výbava

Airbag

- 2x airbag
- deaktivace airbagu spolujezdce

Aktivní bezpečnost

- abs
- brzdový asistent

Audio, video

- autorádio
- aux
- cd přehrávač
- usb

Chlazení, topení

- man. klimatizace

Dveře

- centrál dálkový
- centrální zamykání

Komunikace

- hands free

Okna

- el. přední okna

Osvětlení

- mlhovky

Podvozek

- tažné zařízení

Pohon

- 6 rychlostních stupňů
- manuální převodovka

Přístroje

- palubní počítač
- venkovní teploměr

Řízení

- nastavitelný volant
- posilovač řízení

Sedadla

- dělená zadní sedadla
- výškově nastavitelné sedadlo řidiče

Zabezpečení

- imobilizér

Zrcátka

- el. zrcátka

Poznámka k financování

Nebereme poplatek za sepsání KS. Údaje obsažené v této kartě jsou informativní. Tato inzerce není návrh na uzavření KS dle zákona 89/2012Sb.v

Poznámka

Na počkání Vám vypracujeme nezajištěný úvěr - ihned jste výhradním vlastníkem vozu! Nabízíme záruku na mechanické a elektronické součástky vozu až na 36 měsíců. Při sjednávání pojištění srovnáváme nejvýhodnější nabídky všech pojišťoven na trhu. Pro další fotky přejděte na naše stránky Autocentro. Doživotní záruka na legální původ vozidla. Lustrace CEBIA nebo MD. Vykupujeme v hotovosti vozy všech značek. Nové v ČR. V autě 9 sedadel. STK do 9/2026. Obuto na pěkných pneu. Klimatizace funkční - vyzkoušeno při focení. Široká nabídka až 300 vozů ihned k odběru! Za dobu našeho působení na trhu si od nás odvezlo vůz téměř 15 000 zákazníků!

Koupeno v ČR, servisní knížka, platná STK, první majitel.

evidenční číslo: **2711** kód vozidla: **957**

Prodejce

Autobazar AUTO CENTRO - doporučujeme

Stará pošta 750
Rajhrad
66461

ZOBRAZIT TELEFON NAPSAT PRODEJCI WHATSAPP

Kontaktujte prodejce

Jméno | Email | Telefon

Je vozidlo stále k dispozici? Kontaktujte mě prosím.

Odesláním dotazu prodejci souhlasím se .
Zpráva bude odeslána na e-mailovou adresu: bazar@autocentro.cz

Odeslat dotaz

Otevírací doba

Dnes:	09:00 - 17:00
Zítra:	09:00 - 17:00

zobrazit vše

Po:	09:00 - 17:00
Út:	09:00 - 17:00
St:	09:00 - 17:00
Čt:	09:00 - 17:00
Pá:	09:00 - 17:00
So:	09:00 - 12:00
Ne:	zavřeno

Údaje obsažené v této kartě mají informativní charakter. Tato indikativní nabídka není nabídkou ve smyslu § 1731 nebo § 1732 občanského zákoníku, ani se nejedná o veřejný příslib dle § 1733 občanského zákoníku. Z této indikativní nabídky nevzniká nárok na uzavření smlouvy.

chráněno službou reCAPTCHA

Ochrana soukromí – Smluvní podmínky

Auto

1 / 20



Audi
Zentrum Berlin-Spandau

www.autohaus-berolina.de

Fiat Ducato

30 160 Multijet Power Aut. L1H1 *Rollstuh

K sledovaným Sdílet

Berlin, DE

€ 11 444,-

Najeté kilometry
195 000 km

Převodovka
Automatická

První registrace
12/2011

Pohonné hmoty
Diesel

Výkon
116 kW (158 hp)

Prodejce
Obchodník

Základní údaje

Typ konstrukce	**Dodávka**
Typ	**Ojeté vozidlo**
Pohon	**Přední**
Sedadla	**8**
Dveře	**4**
Verze pro trh	**Německo**
Číslo nabídky	**A05188**

Kód modelu	4136/AER

Historie vozidla

Najeté kilometry	195 000 km
První registrace	12/2011
TK/EK nové	Nový
Předchozí vlastník	2
Nekuřácké vozidlo	Ano
Taxi či auto k pronájmu	Ano

Technické údaje

Výkon	116 kW (158 hp)
Převodovka	Automatická
Zdvihový objem	2 999 cm^3
Válce	4

Spotřeba energie

Emisní třída	Euro 4
Emisní nálepka	4 (Zelená)
Pohonné hmoty	Diesel

Vybavení

Zobrazit více

Barva a čalounění

Barva	Šedá
Odstín dle výrobce	COLORE ESTERNO (GRIGIO ALLUMIN
Lak karoserie	Metalíza
Barva čalounění	Ostatní
Materiál	Tkanina

Popis vozidla

Assistenzsysteme:
- Anti-Blockier-System (ABS)
- Antriebs-Schlupfregelung (ASR)
- Bremsassistent
- Geschwindigkeits-Regelanlage (Tempomat)

Multimedia:
- Audiosystem: Radio mit CD-Player

Technik & Sicherheit:

Zobrazit více

Prodejce Obchodník

Audi Zentrum Berlin Spandau GmbH

63 Hodnocení

Poskytovatel na AutoScout24 od roku 2002

Verkauf

Otevřeno

Zavírá v 20:00

Brunsbütteler Damm 40,
13581 Berlin, DE

Kontakt

Ihr Verkaufsteam

Více vozidel od tohoto prodejce

Ochrana otisků/údajů

Nahlásit inzerát

[1] Odpočitatelné DPH
[3] Cena dodavatele

Výsledek

Fiat Ducato ojetý

Fiat Ducato 2011

Fiat Ducato Dodávka

Nahoru

AutoScout24: Evropský největší obchodník s automobily ve více než 10 zemích.

O AutoScout24

Kontakt

O firmě

Informace o ochraně údajů

Ojetá vozidla nabídky

AutoScout24 pro iOS

AutoScout24 pro Android

Česky

Fiat Ducato 3.0MJ 116kW -ÚPRAVA ZTP+PLOŠIN kombi

kombi nafta












Sdílet Promovat Ověřit vůz

Kontaktovat prodejce

Váše jméno Email Telefon

Dobrý den, mám zájem o tento vůz Fiat Ducato. Je stále k dispozici? Kontaktujte mě prosím na uvedený email nebo telefon.

Odesláním souhlasím se zpracováním osobních údajů

Odeslat

Fiat Ducato Užitková auta kombi nafta do 350 000 Kč 2009 od 110 kW

Základní informace

Značka a model	**Fiat Ducato**
Rok výroby	2009
Karoserie	kombi
Barva	šedá

Cena	**349 900 Kč**

Motor

Palivo	nafta
Objem motoru	2 999 ccm
Výkon motoru	116 kW
Tachometr	89 818 km

Prověřit historii vozu

Získejte lepší cenu pro ověření přes tyto odkazy

cebia CARVERTICAL

Další informace

Datum přidání	24. ledna 2023
STK do	1. září 2025
VIN	ZFA25000001577347
Stav vozu	velmi dobrý
První majitel	Ne
Servisní knížka	Ano
Počet míst	3
Počet dveří	4

UPRAVENO PRO KOMPLETNÍ RUČNÍ ŘÍZENÍ - KOMPLETNĚ VŠE OVLÁDANÉ ELEKTRICKY VČETNĚ SEDADLA ŘIDIČE (BEZ NUTNOSTI ASISTENCE) - ZADNÍ PLNĚ OVLÁDANÁ PLOŠINA VČETNĚ DO - ZÁRUKA NA PŮVOD VOZU!; PROHLÍDKA V SERVISU NEBO VAŠÍM MECHANIKEM SAMOZŘEJMOSTÍ!; PODROBNÉ INFO V KANCELÁŘI AUTOBAZARU NEBO NA TEL.Č.: 776896089; ZÁRUKA AŽ NA 3ROKY!;

Vybavení

2x airbag 4x airbag 5 rychlostních stupňů 6 rychlostních stupňů 6x airbag ABS alu kola aut. klimatizace aut. převodovka autorádio bi-xenonové světlomety bluetooth CD přehrávač centrál dálkový deaktivace airbagu spolujezdce

Více vybavení (+50)

Informace o prodejci

AUTOBAZAR NA ŠPICI
Lhotka 223 u OMV, 56002, Česká Třebová
www.autonaspici.cz

Další auta od prodejce

Zobrazit telefon

Podobné inzeráty Fiat Ducato

17. září 2024



Fiat Ducato
Brno-venkov
323 000 km
2011 **329 991 Kč**

novinka



Fiat Ducato
66 056 km
2020 **569 000 Kč**

novinka



Fiat Ducato
Praha
128 000 km
2020 **508 199 Kč**

novinka



Fiat Ducato
Hradec Králové
114 500 km
2021 **619 000 Kč**

6. června 2024



Fiat Ducato
Praha
400 235 km
2019 **423 379 Kč**

novinka



Fiat Ducato
Vsetín
82 500 km
2020 **420 000 Kč**

novinka



Fiat Ducato
Kladno
65 000 km
2021 **665 379 Kč**

novinka



Fiat Ducato
Kladno
65 000 km
2021 **665 379 Kč**

novinka



Fiat Ducato
Zlín
2024 **883 300 Kč**

novinka



Fiat Ducato
Ostrava-město
319 900 Kč
2008 **199 000 Kč**

novinka



Fiat Ducato
175 898 km
2014 **160 000 Kč**

novinka



Fiat Ducato
Kolín
136 863 km
2016 **313 950 Kč**

Další inzeráty Volkswagen Tiguan











Volkswagen Tiguan, 2.0TDi, 103kW, 4x4, DSG, NAVI

Ojeté, 5/2013, 117 239 km

349 000 Kč

Karoserie
SUV

Palivo
Nafta

Objem
1 968 ccm

Převodovka
Automatická

Výkon
103 kW

Barva
Modrá

Popis prodejce:

Pěkné, udržované vozidlo s nadstandardní výbavou. Pravidelný servis / servisní kniha vedena do roku 2018 - poté pravidelná údržba, ale nezapisována do servisní knihy /. 2x klíč

Přidat do oblíbených

Sdílet

Informace o vozu

Stav vozu

Stav:	Ojeté Prověřit vůz technikem
Najeto:	117 239 km Zobrazit historii vozu
Vyrobeno:	5/2013
V provozu od:	6/2013
VIN:	WVGZZZ5NZDW625032

Specifikace vozu

Karosérie:	SUV
Barva:	Modrá, Metalíza
Klimatizace:	Dvouzónová automatická
Počet airbagů:	10
Počet dveří:	5
Počet míst:	5

Pohon

Palivo:	Nafta
Objem:	1 968 ccm
Výkon:	103 kW (140 koní)
Převodovka:	Automatická
Pohon:	4x4

Historie a dokumenty

Serv. knížka:	Ano
Země původu:	Německo
STK:	2/2026

Výbava vozu

Bezpečnostní systémy:

ABS, ESP, Protiprokluzový systém kol (ASR)

Asistenční systémy:

Asistent rozjezdu do kopce, Parkovací asistent, Parkovací senzory, Tempomat, Parkovací senzory přední, Parkovací senzory zadní

Zabezpečení vozidla:

Dálkové centrální zamykání, Imobilizér

Vnitřní výbava a komfort:

Bezklíčkové ovládání, Deaktivace airbagu spolujezdce, El. ovládání oken, El. ovládání zrcátek, El. parkovací brzda, Elektrochromatické vnitřní zpětné zrcátko, Klimatizovaná přihrádka, Multifunkční volant, Nastavitelný volant, Posilovač řízení, Senzor stěračů, Senzor tlaku v pneumatikách, Venkovní teploměr, Vyhřívaná zrcátka, Zadní loketní opěrka, Otáčkoměr

Zobrazit více

Prodejce

AUTOTRADE, s.r.o.

★★★★★ (14 hodnocení)

Autobazar nabízí na prodejní ploše mnoho vozidel různých značek, typů a roků výroby. Našim zákazníkům nabízíme zprostředkování prodeje, výkup za hotové či nákup formou protiúčtu.

Zavolat | Napsat prodejci

Jihlava 47, 586 01 Jihlava, část obce Hosov

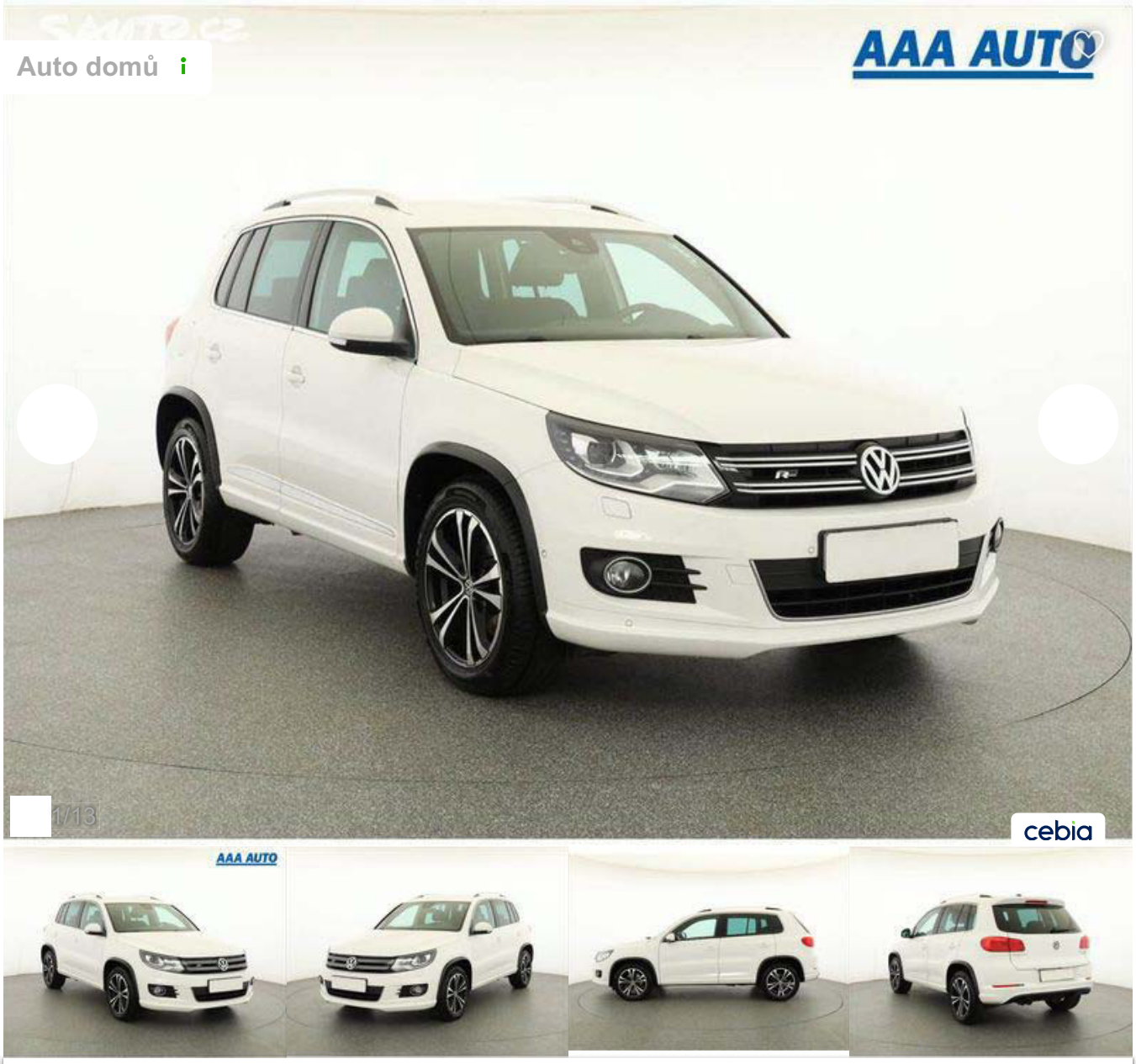
Dnes: 09:00–16:00

Zobrazit telefon

Zobrazit e-mail

https://autotrade.cz

Další inzeráty Volkswagen Tiguan



Volkswagen Tiguan, 2.0 TDI, 4X4, Automat, Kůže

Ojeté, 10/2013, 74 100 km

370 000 Kč

Zobrazit více o ceně

Karoserie
SUV

Palivo
Nafta

Objem
1 968 ccm

Převodovka
Automatická

Spotřeba/100km
6.3 litrů

Výkon
103 kW

Barva
Bílá

Popis prodejce:

Volkswagen Tiguan je SUV, které se pyšní vysokým komfortem a moderní výbavou. Jeho silnou stránkou je také bezpečnost, která je na velmi vysoké úrovni. Tento Volkswagen Tiguan je rodinné SUV s automatickou pře... Zobrazit více

Přidat do oblíbených

Sdílet

Informace o vozu

Stav vozu

Stav:	Ojeté Prověřit vůz technikem
Najeto:	74 100 km Zobrazit historii vozu zdarma
V provozu od:	10/2013
VIN:	WVGZZZ5NZEW020522

Specifikace vozu

Karosérie:	SUV
Barva:	Bílá, Základní
Klimatizace:	Automatická
Počet airbagů:	10
Počet dveří:	5
Počet míst:	5
Úpravy ZTP:	Ne
Tuning:	Ne

Pohon

Palivo:	Nafta

Objem:	1 968 ccm
Výkon:	103 kW (140 koní)
Převodovka:	Automatická
Převodový stupeň:	7 stupňová
Pohon:	4x4
Průměrná spotřeba:	6.3 l / 100 km
Plní EURO:	EURO 5

Historie a dokumenty

Země původu:	Česká republika
STK:	12/2025

Výbava vozu

Bezpečnostní systémy:

ABS, ESP, Protiprokluzový systém kol (ASR), Sledování jízdního pruhu

Asistenční systémy:

Asistent rozjezdu do kopce, Parkovací kamera, Parkovací senzory, Tempomat, Parkovací senzory přední, Parkovací senzory zadní

Zabezpečení vozidla:

Alarm, Centrální zamykání, Dálkové centrální zamykání

Vnitřní výbava a komfort:

El. ovládání oken, El. ovládání zrcátek, Multifunkční volant, Nastavitelný volant, Posilovač řízení, Senzor stěračů, Senzor tlaku v pneumatikách

Zobrazit více

Prodejce

AAA AUTO

(3 490 hodnocení)

Nepřekonatelný výběr, bezkonkurenční ceny, široké garance a výhodné možnosti financování. 15 000 kvalitních a prověřených aut. Až 36 měsíců garance na mechanický stav vozu, kontrola najetých km. Doživotní záruka legálního původu. Výkup všech modelů a značek, férové ceny, peníze ihned a v hotovosti.

Další inzeráty Volkswagen Tiguan











Volkswagen Tiguan, 2.0 TDI, 4X4, ČR,1.maj

Ojeté, 12/2014, 79 114 km

340 000 Kč

Zobrazit více o ceně

Karoserie
SUV

Palivo
Nafta

Objem
1 968 ccm

Převodovka
Manuální

Spotřeba/100km
5.8 litrů

Výkon
103 kW

Barva
Hnědá

Popis prodejce:

Volkswagen Tiguan je SUV, které se pyšní moderním designem a vysokou mírou bezpečnosti. Jeho výhodou je také pohodlná jízda a široká škála výbavy. Tento Volkswagen Tiguan je rodinné SUV s pohonem 4x4. Je vybav... Zobrazit více

Přidat do oblíbených

Sdílet

Informace o vozu

Stav vozu

Stav:	Ojeté Prověřit vůz technikem
Najeto:	79 114 km Zobrazit historii vozu zdarma
V provozu od:	12/2014
VIN:	WVGZZZ5NZFW055483

Specifikace vozu

Karosérie:	SUV
Barva:	Hnědá, Metalíza
Klimatizace:	Automatická
Počet airbagů:	12
Počet dveří:	5
Počet míst:	5
Úpravy ZTP:	Ne
Tuning:	Ne

Pohon

Palivo:	Nafta

Objem:	1 968 ccm
Výkon:	103 kW (140 koní)
Převodovka:	Manuální
Převodový stupeň:	6 stupňová
Pohon:	4x4
Průměrná spotřeba:	5.8 l / 100 km
Plní EURO:	EURO 5

Historie a dokumenty

1. majitel:	Ano
Serv. knížka:	Ano
Země původu:	Česká republika
STK:	12/2024

Výbava vozu

Bezpečnostní systémy:

ABS, ESP, Protiprokluzový systém kol (ASR)

Asistenční systémy:

Asistent rozjezdu do kopce, Parkovací kamera, Parkovací senzory, Tempomat, Parkovací senzory přední, Parkovací senzory zadní

Zabezpečení vozidla:

Centrální zamykání, Dálkové centrální zamykání

Vnitřní výbava a komfort:

El. ovládání oken, El. ovládání zrcátek, El. parkovací brzda, El. sklopná zrcátka, Posilovač řízení, Senzor stěračů, Senzor tlaku v pneumatikách

Zobrazit více

Prodejce

AAA AUTO

(3 490 hodnocení)

Nepřekonatelný výběr, bezkonkurenční ceny, široké garance a výhodné možnosti financování. 15 000 kvalitních a prověřených aut. Až 36 měsíců garance na mechanický stav vozu, kontrola najetých km. Doživotní záruka legálního původu. Výkup všech modelů a značek, férové ceny, peníze ihned a v hotovosti.

Have you tried the Chrono24 app? Discover now!

Chopard Classic

1278 40mm Rose Gold Watch

Used (Good) | No original box | No original papers

£10,745

+ £50 for insured shipping to Czech Republic

Wire transfer

Buy ...

Buyer Protection

Thanks to our Buyer Protection, your purchase is fully covered. If something goes wrong, we're there to help. Learn more.

Your Chrono24 Private Client Advisor

As your personal advisor, I'd be happy to help you look for your dream watch, **free of charge**. Learn more

+49 721 96693-930

Contact now

Shipping and Seller Information

Item ships in 5 days

Latest anticipated delivery on 19/11

H&T Watches

Professional dealer ★ 4.4 (59)

Contact seller

Want to sell a similar watch? Create a listing now

Report listing

More About This Listing

Details Security

Basic Info

Do you have any questions?

Listing code	LPN9V0
Brand	Chopard
Model	Classic
Reference number	1278
Dealer product code	WT?JNL
Movement	Automatic
Case material	Rose gold
Bracelet material	Leather
Year of production	Unknown
Condition	Used (Good) The item shows visible and tangible signs of wear like scratches, scuffs, or small dents.
Scope of delivery	No original box, no original papers
Location	United Kingdom, Sutton
Price	£10,745
Availability	Item needs to be procured

Caliber

Movement	Automatic

Case

Case material	Rose gold
Case diameter	40 mm Try it on
Water resistance	3 ATM
Dial	White

Bracelet/strap

Bracelet material	Leather

Description

This stunning, pre-loved men's Chopard Classic watch features an adjustable leather bracelet and a 40mm case. Buying from us is quick and easy.

Performance of a Similar Model

Discover the financial performance and current market value of this model.

Log in now

Chopard
Classic
1278

Case: Rose gold
Dial: White
Condition: Good

Add to Watch Collection

You may also be interested in these watches

Chopard Classic
1278 (153614-5001) Rose Gold
£10,404
+ £52 for shipping

Chopard Classic
Special Edition Libya 01.09.2009
£5,723
Excl. shipping
Private Seller

Chopard
1278 クラシック K18PG デイト
£3,581
+ £52 for shipping

Chopard
ショパール　クラシック 17
£5,193
+ £156 for shipping

Over 800,000 satisfied watch buyers worldwide

Chrono24 dealers receive great ratings: 4.8 out of 5 ★



5 June 2024 ★★ 4 Nov ★★★★★ 30 O ★★★★★ 14 C

ıst 36
)ctober 2024
United States of Am

like a watch
tion and
perience- speedy
answer all questi
ex Wimbledon!

bert G.
ted States of Americ

Omega Speedmaster Profess Moonwatch
Received: 23 October 2024
Shipped from: United Kingdom

Everything was great - good communication and watch wa promptly. Thank you!

HS Holly S.
United States of Americ

Omega Seamaster Planet Oc
Received: 19 September 2024
Shipped from: Japan

Watch in better condition tha well packaged and shipped c

RB Rick B.
United States of Ameri

Chrono24's Commitment to Authenticity

Guaranteed authentic watches

Every new and used watch on Chrono24 is authentic

Dealers inspect each watch's authenticity

Any deviations from the original condition are listed

14 days to get your money back

A return policy with extra protection: Receive a full refund of the purchase price

Simply reach out to our support team within 14 days of receiving your watch

Our promise applies to all purchases from professional dealers worldwide

We're here for you

A 40-person quality & security team that monitors the marketplace around the clock

If you have any questions or concerns, our support team is always ready to help

Whatever the case, we always find an optimal solution

Seller

82	2,714
watches sold	active listings

H&T Watches

Professional dealer | On Chrono24 since 2024

Sutton, United Kingdom

Badges

Assessments are based on seller performance over the last 90 days.

Punctuality
Ships 84% of their items on time or earlier

Response Time
Replies within 22 hours

Sales
50 items sold

Reviews (59)

★ 4.4

4.6 Shipping

4.7 Item description

4.4 Communication

57 buyers recommend this seller

5 stars (44)

4 stars (10)

3 stars (3)

2 stars (0)

1 star (2)

We only publish verified reviews about successful purchases, returns, and communication between the buyer and seller.

All stars

Sort by Relevance

View all reviews

JD

★5.0 John D.
UK, 7 October 2024



TAG Heuer 2000 Series WK1112-0 38mm Stainless Steel Watch

John D. Recommends This Dealer
Meticulously packaged, perfect condition Thank you very much I'm very happy

Dealer Response
Thank you for your review, we hope to see you again soon.

Helpful? 0

BC

★5.0 Bryan C.
UK, 7 October 2024



Raymond Weil W1 5000 38mm Stainless Steel Watch

Bryan C. Recommends This Dealer
Item as described and arrived quickly

Dealer Response
Thank you for your review, we hope to see you again soon.

Helpful? 0

QH

★1.0 Q H.
UK, 14 October 2024

Comment
Unfortunately the watch was sold separately despite a confirmation after payment received so the order cancelled. Looking at reviews it appears to not...
Show more

Dealer Response
We are sorry that this happened to you. As all of our stock is held across our 280+ stores in the UK occasionally this may happen Kind Regards

Helpful? 0

R

★5.0 Robin
UK, 21 October 2024


Longines La Grande Classique L4.708.4 34mm Stainless Steel Watch

Robin Recommends This Dealer
Great communication. Pleasure to deal with and watch was perfect.

Dealer Response
Thank you for your review, we hope to see you again soon.

Helpful? 0

A

★3.0 Anon.
UK, 17 September 2024


Cartier Tank Solo Powerbeat WSTA0059 34mm Stainless Steel Watch

Anon. Recommends This Dealer
Great prices Very poor packaging left the box dented Watch was over polished, hard to tell in the dealer photos - but a return was accepted

Dealer Response
Good morning, Thank you for your review. The packaging has been reiterated to make sure all parcels are adequately packaged. We do not polish...
Show more

Helpful? 1

5 of 59

Show more

Do you have any questions?

+49 721 96693-900 Contact

I have found an item I would like to buy. How should I proceed?

Here's how to purchase a specific item:
1. On the listing page, click the green "**Buy**" button.
2. Enter your shipping address, and click "**Submit order**."
3. We will send you the payment information as soon as the seller has processed your order.
4. The seller will ship your order after you have transferred payment.

I would like to negotiate a price with the seller. What should I do?

Here's how to negotiate a price with a seller:
1. Click on the "**Suggest a price**" button on the listing page.
2. Enter your price suggestion and shipping address so the seller can calculate shipping costs.
3. The seller will make you an individualized offer, including shipping costs.
4. Accept the offer to order the item.
5. We will then send you the payment information so you can pay for your order.
6. As soon as your payment arrives, the seller will ship your item.

More questions and answers

Brand

Chopard watches (7882)
New Chopard watches
Pre-owned Chopard watches

Top categories

Mechanical Watches
Vintage Watches
Automatic Watches
Men's Watches

More watches

Popular Rolex Watches
Affordable Cartier Watches

Chrono24 Newsletter

Subscribe now for free

Settings

.CO.UK | UK | GBP

Buy on Chrono24

Chrono24 Buyer Protection
Payment via an escrow account
Commitment to Authenticity
Easy Returns

Sell on Chrono24

Selling Watches as a Private Seller
Selling Watches Commercially
Free Appraisal
Advice for private sellers

About Chrono24

About us
Jobs
Press
Legal Details

Personalized support

+49 721 96693-930
Frequently Asked Questions
Contact

Chrono24 Apps

Payment Methods

Wire transfer

Chopard Classic 1278

Alert me on similar watches

Share Follow Compare Collection



Description

Chopard Classic 1278 40mm Rose Gold Watch
Basic Info
Listing code : LPN9V0...

Read more

Similar Watches

Dealer



Chopard
Happy Sport
274893-5016
18,150 USD
Jomashop
US

Dealer



Chopard
Imperiale
384242-5022
37,200 USD
World of Luxury
US

Dealer



Chopard
Alpine Eagle
295363-5002
52,020 USD
Prestige Time
US

Deale

View More

Recent Auction Results



Chopard
L.U.C
161902-5077

No Estimates

Source/Location
Date



Chopard
Grand Prix de Monaco Historique
161275-5001

Estimates 4.32K - 6.48K USD

Source/Location
Date



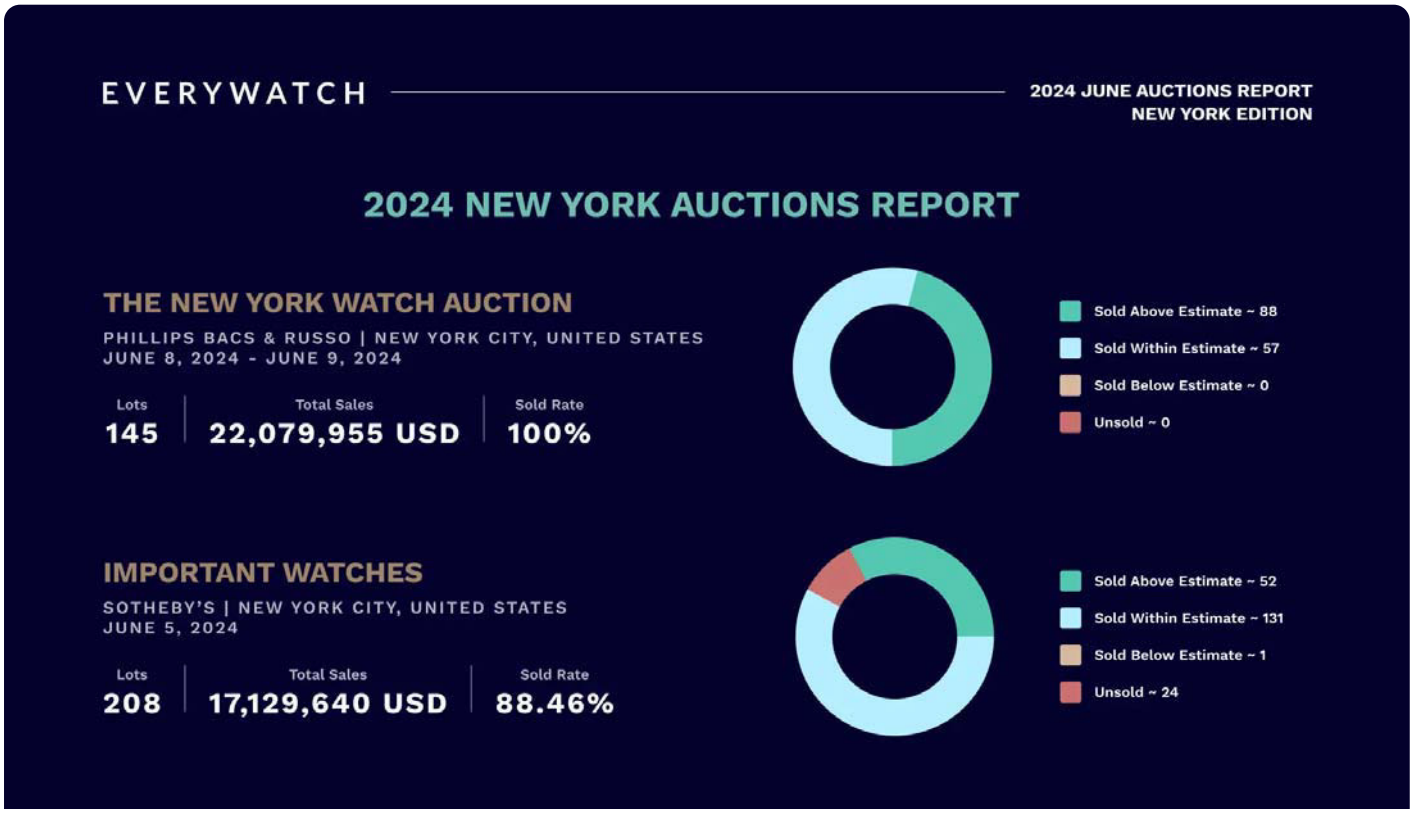
Chopard
Imperiale
4241

Estimates 4.32K - 6.48K USD

Source/Location
Date

View More

Reports

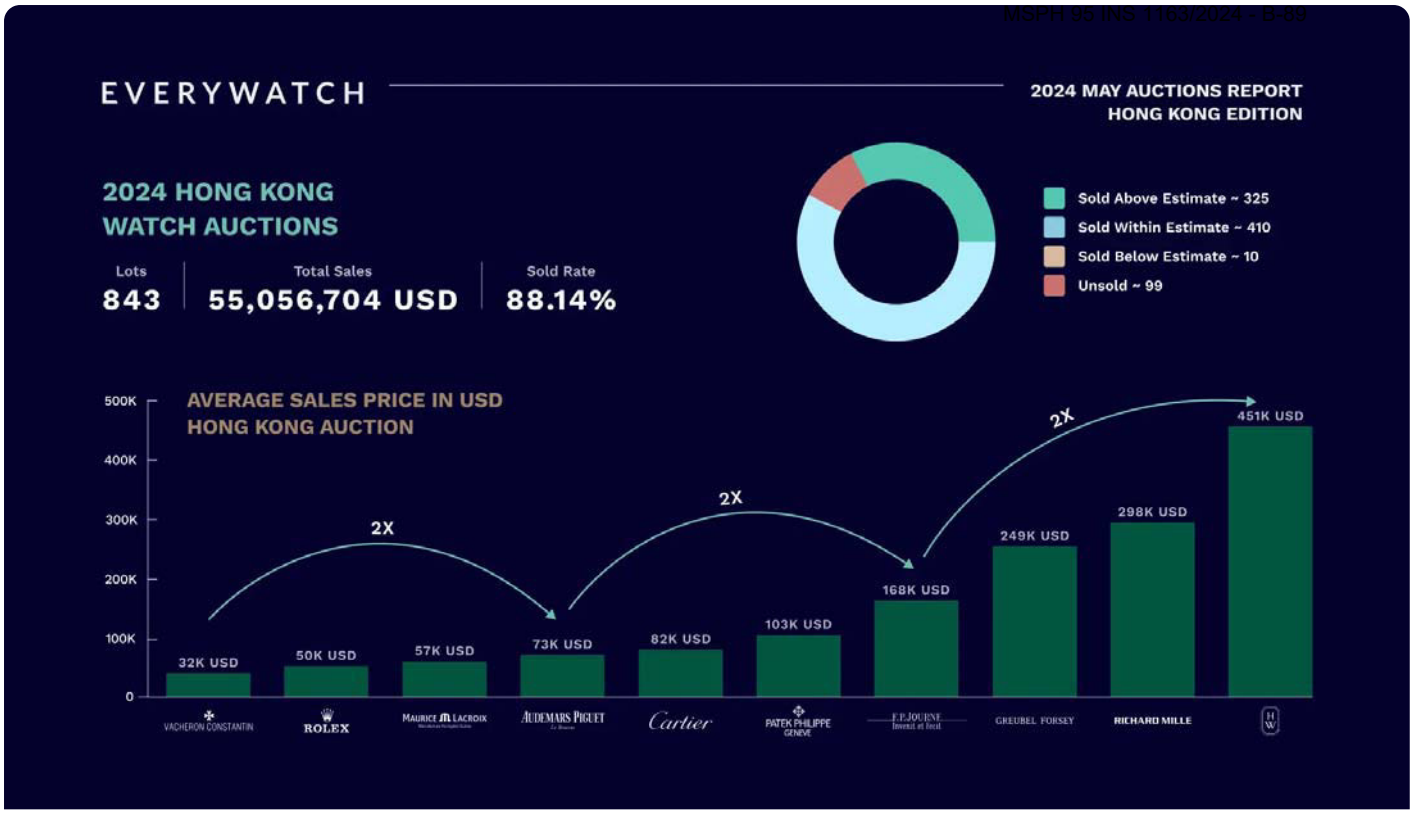


Jun 2024

Auction Season Report June 2024 - New York Edition

This report covers the New York watch auctions held from June 5 to June 10. It includes comprehensive data on total lots, sales, and sold rates, as well as insights into the performance of top brands and Models. EveryWatch is the premier global online platform for watch information, offering an extensive and reliable database from brands, auction houses, and marketplaces worldwide. The platform provides unparalleled access to detailed information and analysis, enabling...

View More



May 2024

Auction Season Report May 2024 - Hong Kong Edition

This report covers the Hong Kong watch auctions held from May 24 to June 1. It includes comprehensive data on total lots, sales, and unsold rates, as well as insights into the performance of top brands and Models. EveryWatch is the premier global online platform for watch information, offering an extensive and reliable database from brands, auction houses, and marketplaces worldwide. The platform provides unparalleled access to detailed information and analysis, enabling…

View More ▸

© 2024 EveryWatch | All Rights Reserved



(https://cdn.[illegible]/07/932544-1/pink-metal-chopard-classic-171278-5004-mens-watch-in-18kt-rose-gold-misc.jpg) (https://cdn.[illegible]/07/932544-2.jpg) (https://cdn.[illegible]/07/932544-3.jpg) (https://cdn.[illegible]/07/932544-4.jpg) (https://cdn.[illegible]/07/932544-5.jpg)

DESCRIPTION AUTHENTICITY SHIPPING RETURNS PAYMENT

Chopard Classic 171278-5004 Men's Watch In 18kt rose gold Pink

15,717€ ~~17,464€*~~ ~~18,000€~~ -12%

NO LONGER AVAILABLE

ADD TO MY WISHLIST

Quality and authenticity control by our experts more info

Chopard Classic 171278-5004 Men's Watch In 18kt rose gold
SKU: 113867
PRIMARY DETAILS
BRAND: Chopard
model: Classic
Country of origin: Switzerland
Movement Type: mechanical: automatic/Kinetic
YEAR MANUFACTURED: 2021
year of manufacture: 2020-2029
Condition: Retail price 19500 USD. In unworn condition. generic strap. photos of actual watch. WATCH NUMBER 5297. Comes with

JC932544
Brand : Chopard
Size : ONE SIZE
Condition : Excellent condition
Fabrics : Metal, Pink gold
Colors : Pink
Worldwide shipping
Shipping : Standard d+6

This item is listed by Tribute to Style_6874

Professional seller

© 2024 Joli Closet · Terms of service · Return and refund · authenticity policy

Price History For This Model



Rolex Day-Date 40 228345RBR

Case Material: Rose gold
Case Diameter: 40mm
Water Resistance: 100M

Retail Price	$61,100
Market Price	$55,773
Appraisal Value	Get Your Estimate

See Price Guide

See this watch's price history since October 2020. Try 7 days for free

3M 6M 1Y 2Y Max Download



Show Retail Price

Disclaimer: Exchange rates will affect historical trends. Prices in USD last updated 2024-11-27.

Příloha č. 24

U.S. DEPARTMENT OF THE TREASURY

Daily Treasury Par Yield Curve Rates

Get updates to this content

NOTICE: See Developer Notice on changes to the XML data feeds

XML View the XML feed

XSD Download the XSD Schema for the XML feed

Render the XML feed in a browser

Download the daily XML files for all data sets

Download CSV

Select type of Interest Rate Data

Daily Treasury Par Yield Curve Rates

Select Time Period

2024

Apply

Date	1 Mo	2 Mo	3 Mo	4 Mo	6 Mo	1 Yr	2 Yr	3 Yr	5 Yr	7 Yr	10 Yr	20 Yr	30 Yr
01/02/2024	5.55	5.54	5.46	5.41	5.24	4.80	4.33	4.09	3.93	3.95	3.95	4.25	4.08
01/03/2024	5.54	5.54	5.48	5.41	5.25	4.81	4.33	4.07	3.90	3.92	3.91	4.21	4.05
01/04/2024	5.56	5.48	5.48	5.41	5.25	4.85	4.38	4.14	3.97	3.99	3.99	4.30	4.13
01/05/2024	5.54	5.48	5.47	5.41	5.24	4.84	4.40	4.17	4.02	4.04	4.05	4.37	4.21
01/08/2024	5.54	5.48	5.49	5.39	5.24	4.82	4.36	4.11	3.97	3.99	4.01	4.33	4.17
01/09/2024	5.53	5.46	5.47	5.38	5.24	4.82	4.36	4.09	3.97	4.00	4.02	4.33	4.18
01/10/2024	5.53	5.46	5.46	5.39	5.23	4.82	4.37	4.10	3.99	4.01	4.04	4.35	4.20
01/11/2024	5.54	5.47	5.46	5.38	5.22	4.75	4.26	4.02	3.90	3.95	3.98	4.32	4.18
01/12/2024	5.55	5.47	5.45	5.37	5.16	4.65	4.14	3.92	3.84	3.91	3.96	4.32	4.20
01/16/2024	5.54	5.47	5.45	5.37	5.18	4.70	4.22	4.02	3.95	4.01	4.07	4.43	4.30

Date	1 Mo	2 Mo	3 Mo	4 Mo	6 Mo	1 Yr	2 Yr	3 Yr	5 Yr	7 Yr	10 Yr	20 Yr	30 Yr
06/14/2024	5.47	5.47	5.51	5.45	5.36	5.07	4.67	4.41	4.22	4.20	4.20	4.46	4.34
06/17/2024	5.45	5.47	5.52	5.46	5.39	5.11	4.75	4.50	4.30	4.28	4.28	4.52	4.40
06/18/2024	5.40	5.46	5.50	5.45	5.37	5.09	4.69	4.43	4.24	4.22	4.22	4.47	4.36
06/20/2024	5.42	5.46	5.50	5.46	5.37	5.10	4.70	4.45	4.26	4.25	4.25	4.49	4.39
06/21/2024	5.42	5.46	5.49	5.45	5.36	5.10	4.70	4.45	4.26	4.25	4.25	4.49	4.39
06/24/2024	5.42	5.46	5.50	5.45	5.37	5.10	4.71	4.46	4.27	4.25	4.25	4.48	4.38
06/25/2024	5.43	5.46	5.49	5.44	5.37	5.10	4.65	4.45	4.25	4.23	4.23	4.46	4.36
06/26/2024	5.44	5.46	5.50	5.46	5.36	5.13	4.71	4.53	4.32	4.32	4.32	4.55	4.45
06/27/2024	5.48	5.46	5.49	5.45	5.35	5.10	4.70	4.49	4.29	4.27	4.29	4.53	4.43
06/28/2024	5.47	5.47	5.48	5.45	5.33	5.09	4.71	4.52	4.33	4.33	4.36	4.61	4.51
07/01/2024	5.48	5.48	5.47	5.45	5.37	5.10	4.77	4.58	4.44	4.45	4.48	4.76	4.64
07/02/2024	5.48	5.47	5.47	5.44	5.36	5.07	4.74	4.54	4.39	4.40	4.43	4.71	4.60
07/03/2024	5.49	5.54	5.47	5.47	5.36	5.04	4.71	4.48	4.33	4.33	4.36	4.64	4.53
07/05/2024	5.48	5.53	5.46	5.46	5.34	4.98	4.60	4.39	4.22	4.23	4.28	4.57	4.47
07/08/2024	5.48	5.53	5.46	5.46	5.33	4.99	4.62	4.40	4.23	4.23	4.28	4.57	4.46
07/09/2024	5.45	5.51	5.46	5.46	5.34	5.02	4.62	4.37	4.24	4.25	4.30	4.59	4.49
07/10/2024	5.46	5.50	5.46	5.46	5.33	5.01	4.62	4.38	4.24	4.24	4.28	4.58	4.47

Wednesday Jul 10, 2024

*Series Break - Treasury updated its methodology for deriving yield curves. On 12/6/2021, Treasury began using a monotone convex spline (MC) method for deriving its official par yield curves and discontinued the use of the quasi-cubic Hermite spline (HS) methodology. **All Treasury yield curve rates derived from yield curves that used the HS methodology - prior to implementation of the MC method - remain official.** See the Yield Curve Methodology Change Information Sheet for more details.

** The 4-month constant maturity series began on October 19, 2022, with the first auction of a 17-week Treasury bill as a benchmark Treasury security. Prior to this date, Treasury had issued Treasury bills with 17-week maturities as cash management bills.

The 2-month constant maturity series began on October 16, 2018, with the first auction of the 8-week Treasury bill.

Date updated:	05.I.24
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu
What is this data?	Beta, Unlevered beta and other risk measures — US companies
Home Page:	http://www.damodaran.com
Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html
Companies in each industry:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls
Variable definitions:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm

YouTube Video explaining estimation choices and process

Notes

if you are looking for a pure-play beta, i.e., a beta for a business, the unlevered beta corrected for cash is your best bet. Since even sector betas can move over time, I have also reported the average of the this sector beta across time in the last column. This number, for obvious reasons, is less likely to be volatile over time.

Do you want to use marginal or effective tax rates in unlevering betas? Marginal

If marginal tax rate, enter the marginal tax rate to use 25,00%

Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	HiLo Risk	Standard deviation of equity	Standard deviation in operating income (last 10 years)	Unlevered beta corrected for cash - Over time 2020	2021	2022	2023	Average (2020-24)
Advertising	57	1,37	33,76%	5,44%	1,10	7,25%	1,18	0,6204	56,41%	14,94%	0,93	0,77	1,10	1,35	1,07
Aerospace/Defense	70	1,08	25,46%	7,28%	0,90	2,90%	0,93	0,4584	36,40%	19,50%	1,08	0,91	1,11	1,23	1,05
Air Transport	25	1,27	162,15%	8,62%	0,57	10,71%	0,64	0,5221	44,65%	215,30%	0,84	0,91	0,91	0,69	0,80
Apparel	38	1,19	48,76%	10,19%	0,87	5,89%	0,93	0,4816	37,04%	24,04%	0,83	0,94	1,10	1,02	0,96
Auto & Truck	34	1,52	31,02%	3,12%	1,24	5,29%	1,30	0,7081	59,70%	48,10%	0,53	1,05	1,02	1,23	1,03
Auto Parts	39	1,34	38,44%	14,62%	1,04	6,92%	1,12	0,4652	37,07%	20,99%	0,95	1,09	1,21	1,20	1,11
Bank (Money Center)	15	1,06	216,16%	17,69%	0,40	37,13%	0,64	0,3109	22,51%	NA	0,56	0,59	1,03	0,74	0,71
Banks (Regional)	625	0,46	101,95%	17,69%	0,26	21,61%	0,33	0,2398	18,68%	75,66%	0,43	0,6	0,84	0,41	0,52
Beverage (Alcoholic)	19	1,13	24,46%	10,42%	0,96	1,43%	0,97	0,5270	49,70%	26,87%	0,92	0,67	0,72	0,88	0,83
Beverage (Soft)	29	0,76	17,12%	6,68%	0,68	3,51%	0,70	0,5619	42,96%	11,39%	1,09	0,71	1,12	1,20	0,96
Broadcasting	22	1,06	176,40%	7,85%	0,46	8,62%	0,50	0,5134	38,46%	29,65%	0,73	0,65	0,81	0,70	0,68
Brokerage & Investment Banking	27	1,12	226,06%	16,84%	0,42	24,54%	0,55	0,3272	25,21%	45,89%	0,57	0,57	0,67	0,69	0,61
Building Materials	44	1,32	18,15%	19,94%	1,16	4,06%	1,21	0,3866	28,72%	52,15%	1,02	0,97	1,09	1,10	1,08
Business & Consumer Services	162	1,02	17,94%	10,84%	0,90	3,09%	0,93	0,4878	41,29%	23,55%	0,89	0,83	0,99	1,02	0,93
Cable TV	10	1,28	101,72%	23,72%	0,72	1,54%	0,74	0,4199	33,01%	27,25%	0,78	0,7	0,66	0,71	0,72
Chemical (Basic)	32	1,10	45,68%	8,93%	0,82	6,65%	0,87	0,4855	38,92%	40,82%	0,99	0,76	0,94	0,96	0,90
Chemical (Diversified)	4	1,13	69,53%	14,89%	0,74	8,43%	0,81	0,3012	37,24%	34,91%	1,21	1,03	1,21	1,09	1,07
Chemical (Specialty)	68	1,09	26,82%	10,40%	0,91	3,50%	0,94	0,4443	36,60%	18,60%	0,96	0,82	1,00	1,12	0,97
Coal & Related Energy	18	1,27	22,54%	2,62%	1,09	12,53%	1,24	0,5084	55,69%	415,49%	1,05	0,56	0,82	1,43	1,02
Computer Services	72	1,00	29,14%	7,78%	0,82	4,69%	0,86	0,5750	49,61%	25,48%	0,95	0,94	1,06	0,99	0,96
Computers/Peripherals	36	1,13	6,09%	8,67%	1,08	1,54%	1,10	0,4390	38,90%	29,08%	1,64	1,14	1,25	1,23	1,27
Construction Supplies	45	1,13	24,70%	14,91%	0,95	3,94%	0,99	0,3977	37,83%	23,96%	1,10	0,87	0,98	1,08	1,00
Diversified	23	1,19	19,15%	5,25%	1,04	4,36%	1,09	0,5455	52,25%	66,70%	1,25	0,89	0,70	0,94	0,97
Drugs (Biotechnology)	572	1,12	16,39%	0,81%	1,00	8,15%	1,09	0,6317	61,98%	27,24%	1,39	0,85	0,97	1,20	1,10
Drugs (Pharmaceutical)	245	1,03	16,05%	2,89%	0,92	2,90%	0,94	0,6616	65,30%	29,08%	1,29	0,84	1,01	1,18	1,05
Education	31	1,23	19,59%	11,15%	1,07	6,85%	1,15	0,5404	43,78%	17,18%	1,36	1,07	1,10	0,99	1,13
Electrical Equipment	103	1,24	21,39%	5,66%	1,07	6,66%	1,15	0,6200	54,42%	16,70%	1,31	1	1,19	1,43	1,22
Electronics (Consumer & Office)	13	1,30	18,32%	7,31%	1,14	12,61%	1,30	0,5283	39,42%	267,07%	1,25	1,01	1,06	1,61	1,25
Electronics (General)	129	0,93	17,20%	8,17%	0,83	5,69%	0,88	0,4870	42,94%	28,54%	1,07	0,86	1,05	1,12	1,00
Engineering/Construction	43	0,96	26,20%	14,27%	0,80	4,95%	0,84	0,4221	33,68%	9,37%	1,33	0,95	0,97	1,02	1,02
Entertainment	98	0,99	28,75%	3,25%	0,82	5,49%	0,87	0,6154	61,19%	30,69%	1,20	0,84	0,96	1,25	1,02
Environmental & Waste Services	57	0,91	21,95%	5,42%	0,78	0,88%	0,79	0,5505	46,07%	23,51%	1,05	0,82	1,09	0,86	0,92
Farming/Agriculture	42	0,99	45,30%	6,68%	0,74	3,78%	0,77	0,5790	54,14%	41,41%	0,63	0,68	0,85	0,93	0,77
Financial Svcs. (Non-bank & Insuran	172	1,14	354,06%	11,07%	0,31	2,84%	0,32	0,4189	38,66%	40,91%	0,10	0,11	0,15	0,11	0,16
Food Processing	82	0,61	33,70%	8,29%	0,48	2,50%	0,50	0,4722	36,51%	13,41%	0,70	0,53	0,63	0,77	0,62
Food Wholesalers	14	0,97	44,63%	15,90%	0,72	1,57%	0,74	0,4094	27,30%	29,49%	0,66	0,8	1,08	0,85	0,82
Furn/Home Furnishings	31	1,11	47,55%	13,94%	0,82	5,24%	0,86	0,4512	46,65%	23,42%	0,82	0,78	0,99	0,95	0,88
Green & Renewable Energy	17	1,11	141,41%	4,39%	0,54	3,42%	0,56	0,6005	57,34%	49,86%	0,59	0,68	1,10	0,88	0,76
Healthcare Products	230	1,06	12,66%	4,81%	0,97	3,53%	1,01	0,5730	52,21%	32,96%	0,98	0,8	0,91	1,10	0,96
Healthcare Support Services	119	1,03	26,86%	8,08%	0,86	8,60%	0,94	0,5223	49,53%	26,95%	0,95	0,74	0,95	1,07	0,93
Heathcare Information and Technol	128	1,27	16,07%	3,11%	1,14	4,20%	1,19	0,5607	54,15%	50,83%	1,15	0,75	0,91	1,37	1,07
Homebuilding	32	1,37	16,42%	17,22%	1,22	9,92%	1,35	0,4785	32,31%	75,83%	0,66	1,33	1,59	1,33	1,25
Hospitals/Healthcare Facilities	32	0,88	79,74%	6,86%	0,55	1,71%	0,56	0,5809	46,33%	17,04%	0,63	0,8	0,96	0,72	0,73
Hotel/Gaming	68	1,34	48,67%	8,63%	0,98	6,11%	1,05	0,4554	40,80%	104,49%	0,91	1,19	1,44	1,06	1,13
Household Products	93	0,84	16,56%	8,21%	0,75	2,93%	0,77	0,5665	51,12%	11,51%	0,94	0,68	0,92	1,06	0,87
Information Services	18	0,93	35,67%	15,79%	0,73	4,93%	0,77	0,4433	33,83%	45,18%	1,03	0,97	1,20	1,33	1,06
Insurance (General)	21	1,03	25,93%	13,69%	0,86	3,32%	0,89	0,4100	40,38%	48,45%	0,59	0,56	0,81	1,03	0,78
Insurance (Life)	23	0,77	92,25%	10,18%	0,45	16,16%	0,54	0,3132	30,85%	23,09%	0,73	0,64	0,88	0,67	0,69
Insurance (Prop/Cas.)	50	0,74	19,38%	12,42%	0,64	4,47%	0,68	0,2954	27,40%	29,80%	0,59	0,58	0,78	0,73	0,67
Investments & Asset Management	334	0,46	40,34%	11,33%	0,35	10,33%	0,39	0,2313	15,15%	23,34%	0,86	0,78	0,97	0,54	0,71
Machinery	103	1,03	16,86%	11,73%	0,91	2,85%	0,94	0,4315	33,44%	18,51%	1,10	0,96	1,18	1,09	1,05
Metals & Mining	68	0,96	15,82%	2,00%	0,86	5,67%	0,91	0,6448	60,56%	54,71%	1,09	0,82	1,13	1,22	1,03
Office Equipment & Services	17	1,14	52,57%	17,12%	0,82	6,76%	0,88	0,4386	30,28%	17,63%	1,24	0,83	1,11	0,84	0,98
Oil/Gas (Integrated)	4	0,67	12,50%	21,18%	0,61	4,80%	0,64	0,1559	26,44%	107,82%	1,12	0,98	1,25	0,95	0,99
Oil/Gas (Production and Exploration	166	0,93	23,28%	5,61%	0,79	3,62%	0,82	0,5028	46,31%	208,46%	1,08	0,81	1,13	1,14	0,99
Oil/Gas Distribution	24	0,79	70,22%	9,25%	0,52	2,11%	0,53	0,3581	32,55%	38,82%	0,62	0,6	0,86	0,66	0,65
Oilfield Svcs/Equip.	100	0,98	32,14%	10,88%	0,79	7,46%	0,85	0,4776	43,73%	80,50%	1,22	0,83	1,18	1,19	1,05
Packaging & Container	22	1,13	61,26%	18,12%	0,78	3,81%	0,81	0,2851	26,24%	12,44%	0,68	0,68	0,78	0,67	0,72
Paper/Forest Products	7	1,94	37,37%	12,91%	1,51	4,80%	1,59	0,4489	43,04%	82,96%	1,25	0,96	1,00	1,13	1,19
Power	50	0,65	92,92%	13,69%	0,38	1,31%	0,39	0,2732	20,39%	5,89%	0,38	0,43	0,56	0,46	0,44
Precious Metals	61	0,87	15,21%	1,98%	0,78	6,03%	0,83	0,6278	63,61%	56,84%	1,33	0,75	0,99	1,19	1,02
Publishing & Newspapers	21	0,96	32,48%	10,01%	0,77	6,09%	0,82	0,3761	38,20%	12,47%	0,76	1,1	1,46	0,91	1,01
R.E.I.T.	193	1,03	79,04%	1,95%	0,65	1,88%	0,66	0,2785	23,72%	22,42%	0,43	0,79	0,99	0,69	0,71
Real Estate (Development)	17	0,67	94,10%	1,45%	0,39	9,15%	0,43	0,5888	34,24%	76,28%	0,89	0,56	0,74	0,88	0,70
Real Estate (General/Diversified)	11	0,56	31,88%	13,21%	0,45	11,26%	0,51	0,3477	35,91%	98,73%	1,50	0,76	0,83	0,66	0,85
Real Estate (Operations & Services)	60	1,08	44,57%	4,29%	0,81	8,30%	0,88	0,4821	44,19%	99,42%	0,68	0,75	0,87	0,81	0,80
Recreation	55	1,17	58,57%	8,26%	0,81	4,13%	0,85	0,5084	44,30%	24,03%	0,75	0,77	1,07	1,08	0,90
Reinsurance	1	0,66	42,54%	22,95%	0,50	18,56%	0,61	0,1702	17,09%	21,78%	0,77	1,13	1,30	0,83	0,93
Restaurant/Dining	64	1,19	25,73%	11,41%	1,00	2,24%	1,02	0,4028	35,37%	16,64%	0,75	1,11	1,33	1,17	1,08
Retail (Automotive)	30	1,49	57,51%	13,50%	1,04	1,38%	1,06	0,4974	46,79%	32,50%	0,87	0,99	1,12	1,08	1,02
Retail (Building Supply)	16	1,94	19,92%	12,59%	1,69	1,05%	1,70	0,4087	45,21%	35,75%	1,15	1,43	1,42	1,57	1,45
Retail (Distributors)	62	1,11	32,29%	15,76%	0,89	2,08%	0,91	0,4378	37,74%	36,36%	0,89	0,75	1,06	1,01	0,92
Retail (General)	26	1,25	13,42%	14,58%	1,13	3,28%	1,17	0,4185	38,28%	21,76%	0,95	0,81	1,04	1,22	1,04
Retail (Grocery and Food)	14	0,49	55,84%	16,88%	0,35	4,62%	0,36	0,3786	25,65%	35,08%	0,35	0,15	0,21	0,47	0,31
Retail (REITs)	28	1,12	58,84%	2,53%	0,78	1,14%	0,79	0,2340	20,72%	11,63%	1,16	1,14	1,07	1,36	1,10
Retail (Special Lines)	105	1,18	36,15%	9,53%	0,93	4,49%	0,97	0,5098	44,01%	21,61%	0,69	1,03	1,23	1,19	1,02
Rubber& Tires	3	0,67	235,28%	0,00%	0,24	7,29%	0,26	0,3449	40,77%	52,82%	0,45	0,54	0,59	0,27	0,42
Semiconductor	63	1,50	6,05%	4,89%	1,43	2,04%	1,46	0,4535	41,47%	34,93%	1,24	0,96	1,14	1,53	1,27
Semiconductor Equip	30	1,53	7,78%	12,14%	1,44	4,24%	1,51	0,3766	37,04%	67,07%	1,25	1,07	1,34	1,69	1,37
Shipbuilding & Marine	8	0,81	29,77%	6,74%	0,66	3,46%	0,69	0,3448	45,07%	91,44%	1,57	0,74	0,80	0,78	0,92
Shoe	13	1,29	8,71%	11,31%	1,21	4,77%	1,27	0,4673	36,28%	28,18%	0,83	0,98	1,19	1,29	1,11
Software (Entertainment)	84	1,11	3,15%	5,11%	1,08	2,78%	1,11	0,6102	52,79%	62,14%	1,29	0,96	1,21	1,36	1,18
Software (Internet)	35	1,62	11,98%	2,61%	1,48	1,91%	1,51	0,5394	65,22%	374,09%	1,50	0,75	0,98	1,42	1,23
Software (System & Application)	351	1,29	6,20%	4,19%	1,24	2,83%	1,27	0,5848	52,09%	35,93%	1,15	0,89	1,12	1,41	1,17
Steel	29	1,13	20,18%	15,72%	0,98	9,21%	1,08	0,3620	38,10%	115,45%	1,29	0,78	0,98	1,21	1,07
Telecom (Wireless)	13	1,09	64,16%	9,56%	0,73	1,77%	0,75	0,6313	60,31%	70,80%	0,60	0,39	0,63	0,71	0,61
Telecom. Equipment	66	1,08	11,41%	6,20%	1,00	4,81%	1,05	0,5647	46,62%	11,85%	0,84	0,83	1,06	1,18	0,99
Telecom. Services	42	0,78	124,91%	6,62%	0,41	2,19%	0,41	0,5662	50,42%	14,96%	0,67	0,42	0,51	0,47	0,50
Tobacco	16	1,22	34,90%	9,95%	0,97	1,78%	0,99	0,5792	48,00%	8,73%	1,43	0,61	0,86	1,74	1,13
Transportation	36	1,26	33,58%	6,53%	1,01	3,94%	1,05	0,6204	53,12%	55,09%	0,96	0,79	0,72	0,92	0,89
Transportation (Railroads)	4	1,02	26,81%	17,28%	0,85	1,06%	0,86	0,1868	22,28%	13,49%	1,89	0,74	0,65	0,93	1,01
Trucking	22	1,15	19,95%	20,21%	1,00	2,94%	1,03	0,3430	28,33%	42,22%	1,04	0,94	1,28	1,23	1,10
Utility (General)	14	0,58	84,84%	14,05%	0,35	0,58%	0,36	0,1505	14,93%	9,83%	0,19	0,48	0,60	0,41	0,41
Utility (Water)	13	0,71	50,89%	11,09%	0,52	1,07%	0,52	0,2951	42,03%	15,08%	0,57	0,57	0,61	0,87	0,63
Total Market	6481	1,00	46,42%	8,35%	0,74	6,13%	0,79	0,4722	42,03%	23,07%	**0,83**	0,75	0,91	0,88	0,83
Total Market (without financials)	5214	1,10	22,60%	6,80%	0,94	3,48%	0,97	0,5211	47,00%	23,16%	**1,01**	0,86	1,04	1,12	1,00

Returns by year

Date updated:	*01.1.24*
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu
What is this data	Historical returns: Stocks, Bonds & T.Bills with premi
Home Page:	http://www.damodaran.com
Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html
Companies in ea	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls
Variable definiti	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm

In US Dollars

Customized Geometric risk premium estimator

What is your riskfree rate?	LT
Enter your starting year	2000
Value of stocks in starting year:	$ 156 658,05
Value of T.Bills in starting year:	$ 1 516,05
Value of T.bonds in starting year:	$ 2 912,88
Value of Real estate in starting year	$ 1 705,10
Value of Gold in starting year	$ 1 406,25
Estimate of risk premium based on your s	3,07%

Estimates of risk premiums from 1928, over the last 50 years and over the last 10 years are provided at the bottom of this table.

	Annual Returns on Investments in						Value of $100 invested at start of 1928 in						Annual Risk Premium				Annual Real Returns					
Year	*S&P 500 (includes dividen*	*3-month T.Bill*	*US T. Bond (10-year)*	*Baa Corporate Bond*	*Real Estate*	*Gold**	*S&P 500 (includes dividends)3*	*3-month T.Bill4*	*US T. Bond5*	*Baa Corporate Bond2*	*Real Estate2*	*Gold2*	*Stocks - Bills*	*Stocks - Bonds*	*Stocks - Baa Corp Bond*	*Historical risk premium*	*Inflation Rate*	*S&P 500 (includes dividends) 2*	*3-month T. Bill (Real)*	*!0-year T.Bonds*	*Baa Corp Bonds*	*Real Estate3*	*Gold*
1928	43,81%	3,08%	0,84%	3,22%	1,49%	0,10%	$ 143,81	$ 103,08	$ 100,84	$ 103,22	$ 101,49	$ 100,10	40,73%	42,98%	40,59%		-1,16%	45,49%	4,29%	2,01%	4,43%	2,68%	1,27%
1929	-8,30%	3,16%	4,20%	3,02%	-2,06%	-0,15%	$ 131,88	$ 106,34	$ 105,07	$ 106,33	$ 99,40	$ 99,95	-11,46%	-12,50%	-11,32%		0,58%	-8,83%	2,56%	3,60%	2,42%	-2,63%	-0,73%
1930	-25,12%	4,55%	4,54%	0,54%	-4,30%	0,10%	$ 98,75	$ 111,18	$ 109,85	$ 106,91	$ 95,13	$ 100,05	-29,67%	-29,66%	-25,66%		-6,40%	-20,01%	11,69%	11,68%	7,41%	2,24%	6,94%
1931	-43,84%	2,31%	-2,56%	-15,68%	-8,15%	-17,38%	$ 55,46	$ 113,74	$ 107,03	$ 90,14	$ 87,38	$ 82,66	-46,15%	-41,28%	-28,16%		-9,32%	-38,07%	12,82%	7,45%	-7,02%	1,29%	-8,90%
1932	-8,64%	1,07%	8,79%	23,59%	-10,47%	21,28%	$ 50,66	$ 114,96	$ 116,44	$ 111,41	$ 78,23	$ 100,24	-9,71%	-17,43%	-32,23%		-10,27%	1,82%	12,64%	21,25%	37,74%	-0,21%	35,16%
1933	49,98%	0,96%	1,86%	12,97%	-3,81%	27,26%	$ 75,99	$ 116,06	$ 118,60	$ 125,86	$ 75,25	$ 127,57	49,02%	48,13%	37,02%		0,76%	48,85%	0,20%	1,08%	12,11%	-4,54%	26,30%
1934	-1,19%	0,28%	7,96%	18,82%	2,91%	31,75%	$ 75,09	$ 116,39	$ 128,05	$ 149,54	$ 77,44	$ 168,07	-1,47%	-9,15%	-20,00%		1,52%	-2,66%	-1,22%	6,35%	17,04%	1,37%	29,78%
1935	46,74%	0,17%	4,47%	13,31%	9,77%	0,43%	$ 110,18	$ 116,58	$ 133,78	$ 169,44	$ 85,00	$ 168,80	46,57%	42,27%	33,43%		2,99%	42,49%	-2,74%	1,44%	10,02%	6,58%	-2,48%
1936	31,94%	0,17%	5,02%	11,38%	3,22%	0,09%	$ 145,38	$ 116,78	$ 140,49	$ 188,73	$ 87,73	$ 168,94	31,77%	26,93%	20,56%		1,45%	30,06%	-1,26%	3,52%	9,79%	1,74%	-1,34%
1937	-35,34%	0,28%	1,38%	-4,42%	2,56%	-0,23%	$ 94,00	$ 117,11	$ 142,43	$ 180,39	$ 89,98	$ 168,56	-35,61%	-36,72%	-30,92%		2,86%	-37,13%	-2,51%	-1,44%	-7,07%	-0,29%	-3,00%
1938	29,28%	0,07%	4,21%	9,24%	-0,87%	0,17%	$ 121,53	$ 117,18	$ 148,43	$ 197,05	$ 89,20	$ 168,85	29,22%	25,07%	20,05%		-2,78%	32,98%	2,92%	7,19%	12,36%	1,96%	3,03%
1939	-1,10%	0,05%	4,41%	7,98%	-1,30%	-1,23%	$ 120,20	$ 117,24	$ 154,98	$ 212,78	$ 88,04	$ 166,76	-1,14%	-5,51%	-9,08%		0,00%	-1,10%	0,05%	4,41%	7,98%	-1,30%	-1,23%
1940	-10,67%	0,04%	5,40%	8,65%	3,31%	-1,66%	$ 107,37	$ 117,28	$ 163,35	$ 231,18	$ 90,95	$ 164,00	-10,71%	-16,08%	-19,32%		0,71%	-11,31%	-0,67%	4,65%	7,88%	2,57%	-2,35%
1941	-12,77%	0,13%	-2,02%	5,01%	-8,38%	0,00%	$ 93,66	$ 117,43	$ 160,04	$ 242,76	$ 83,32	$ 164,00	-12,90%	-10,75%	-17,78%		9,93%	-20,65%	-8,91%	-10,87%	-4,48%	-16,66%	-9,03%
1942	19,17%	0,34%	2,29%	5,18%	3,33%	0,00%	$ 111,61	$ 117,83	$ 163,72	$ 255,33	$ 86,10	$ 164,00	18,83%	16,88%	13,99%		9,03%	9,30%	-7,97%	-6,18%	-3,53%	-5,23%	-8,28%
1943	25,06%	0,38%	2,49%	8,04%	11,45%	0,00%	$ 139,59	$ 118,28	$ 167,79	$ 275,88	$ 95,95	$ 164,00	24,68%	22,57%	17,02%		2,96%	21,47%	-2,50%	-0,46%	4,94%	8,24%	-2,87%
1944	19,03%	0,38%	2,58%	6,57%	16,58%	0,00%	$ 166,15	$ 118,73	$ 172,12	$ 293,99	$ 111,87	$ 164,00	18,65%	16,45%	12,46%		2,30%	16,36%	-1,88%	0,27%	4,17%	13,96%	-2,25%
1945	35,82%	0,38%	3,80%	6,80%	11,78%	2,54%	$ 225,67	$ 119,18	$ 178,67	$ 313,98	$ 125,04	$ 168,17	35,44%	32,02%	29,02%		2,25%	32,84%	-1,83%	1,52%	4,45%	9,32%	0,29%
1946	-8,43%	0,38%	3,13%	2,51%	24,10%	0,00%	$ 206,65	$ 119,63	$ 184,26	$ 321,85	$ 155,18	$ 168,17	-8,81%	-11,56%	-10,94%		18,13%	-22,48%	-15,03%	-12,70%	-13,23%	5,05%	-15,35%
1947	5,20%	0,60%	0,92%	0,26%	21,26%	0,00%	$ 217,39	$ 120,35	$ 185,95	$ 322,70	$ 188,17	$ 168,17	4,60%	4,28%	4,94%		8,84%	-3,34%	-7,57%	-7,27%	-7,88%	11,42%	-8,12%
1948	5,70%	1,05%	1,95%	3,44%	2,06%	0,00%	$ 229,79	$ 121,61	$ 189,58	$ 333,79	$ 192,05	$ 168,17	4,66%	3,75%	2,27%		2,73%	2,89%	-1,64%	-0,76%	0,68%	-0,66%	-2,66%
1949	18,30%	1,12%	4,66%	5,38%	0,09%	-8,70%	$ 271,85	$ 122,96	$ 198,42	$ 351,74	$ 192,22	$ 153,54	17,19%	13,64%	12,93%		-1,83%	20,51%	3,00%	6,61%	7,34%	1,95%	-7,00%
1950	30,81%	1,20%	0,43%	4,24%	3,64%	9,56%	$ 355,60	$ 124,44	$ 199,27	$ 366,65	$ 199,22	$ 168,22	29,60%	30,38%	26,57%		5,80%	23,63%	-4,35%	-5,08%	-1,48%	-2,04%	3,55%
1951	23,68%	1,52%	-0,30%	-0,19%	6,05%	0,00%	$ 439,80	$ 126,33	$ 198,68	$ 365,95	$ 211,26	$ 168,22	22,16%	23,97%	23,87%		5,96%	16,72%	-4,20%	-5,91%	-5,81%	0,08%	-5,63%
1952	18,15%	1,72%	2,27%	4,44%	4,41%	-0,35%	$ 519,62	$ 128,51	$ 203,19	$ 382,20	$ 220,57	$ 167,64	16,43%	15,88%	13,71%		0,91%	17,09%	0,81%	1,35%	3,50%	3,47%	-1,24%
1953	-1,21%	1,89%	4,14%	1,62%	11,52%	0,69%	$ 513,35	$ 130,94	$ 211,61	$ 388,39	$ 245,98	$ 168,80	-3,10%	-5,35%	-2,83%		0,60%	-1,80%	1,28%	3,52%	1,02%	10,85%	0,09%
1954	52,56%	0,94%	3,29%	6,16%	0,92%	0,57%	$ 783,18	$ 132,17	$ 218,57	$ 412,31	$ 248,25	$ 169,77	51,63%	49,27%	46,41%		-0,37%	53,13%	1,31%	3,68%	6,55%	1,30%	0,95%
1955	32,60%	1,72%	-1,34%	2,04%	0,00%	-0,03%	$ 1 038,47	$ 134,45	$ 215,65	$ 420,74	$ 248,25	$ 169,72	30,87%	33,93%	30,55%		0,37%	32,10%	1,35%	-1,70%	1,66%	-0,37%	-0,40%
1956	7,44%	2,62%	-2,26%	-2,35%	0,91%	-0,11%	$ 1 115,73	$ 137,97	$ 210,79	$ 410,84	$ 250,52	$ 169,53	4,82%	9,70%	9,79%		2,83%	4,48%	-0,20%	-4,94%	-5,04%	-1,86%	-2,86%
1957	-10,46%	3,22%	6,80%	-0,72%	2,72%	-0,11%	$ 999,05	$ 142,42	$ 225,11	$ 407,89	$ 257,33	$ 169,33	-13,68%	-17,25%	-9,74%		3,04%	-13,10%	0,18%	3,65%	-3,65%	-0,31%	-3,06%
1958	43,72%	1,77%	-2,10%	6,43%	0,66%	0,43%	$ 1 435,84	$ 144,93	$ 220,39	$ 434,11	$ 259,03	$ 170,06	41,95%	45,82%	37,29%		1,76%	41,24%	0,01%	-3,79%	4,59%	-1,08%	-1,30%
1959	12,06%	3,39%	-2,65%	1,57%	0,11%	0,00%	$ 1 608,95	$ 149,84	$ 214,56	$ 440,95	$ 259,31	$ 170,06	8,67%	14,70%	10,48%		1,52%	10,38%	1,84%	-4,10%	0,05%	-1,39%	-1,50%
1960	0,34%	2,87%	11,64%	6,66%	0,77%	0,48%	$ 1 614,37	$ 154,15	$ 239,53	$ 470,33	$ 261,30	$ 170,88	-2,54%	-11,30%	-6,33%	6,11%	1,36%	-1,01%	1,49%	10,14%	5,23%	-0,59%	-0,86%
1961	26,64%	2,35%	2,06%	5,10%	0,98%	-0,06%	$ 2 044,40	$ 157,77	$ 244,46	$ 494,32	$ 263,85	$ 170,78	24,29%	24,58%	21,54%	6,62%	0,67%	25,79%	1,67%	1,38%	4,40%	0,30%	-0,72%
1962	-8,81%	2,77%	5,69%	6,50%	0,32%	-0,06%	$ 1 864,26	$ 162,15	$ 258,38	$ 526,43	$ 264,70	$ 170,69	-11,58%	-14,51%	-15,31%	5,97%	1,23%	-9,92%	1,52%	4,41%	5,20%	-0,90%	-1,27%
1963	22,61%	3,16%	1,68%	5,46%	2,14%	-0,40%	$ 2 285,80	$ 167,27	$ 262,74	$ 555,19	$ 270,38	$ 170,01	19,46%	20,93%	17,15%	6,36%	1,65%	20,63%	1,49%	0,04%	3,76%	0,49%	-2,01%
1964	16,42%	3,55%	3,73%	5,16%	1,26%	0,03%	$ 2 661,02	$ 173,20	$ 272,53	$ 583,85	$ 273,78	$ 170,06	12,87%	12,69%	11,25%	6,53%	1,20%	15,04%	2,32%	2,50%	3,92%	0,06%	-1,16%
1965	12,40%	3,95%	0,72%	3,19%	1,66%	0,06%	$ 2 990,97	$ 180,04	$ 274,49	$ 602,47	$ 278,32	$ 170,16	8,45%	11,68%	9,21%	6,66%	1,92%	10,28%	1,99%	-1,18%	1,25%	-0,26%	-1,83%
1966	-9,97%	4,86%	2,91%	-3,45%	1,22%	0,03%	$ 2 692,74	$ 188,78	$ 282,47	$ 581,72	$ 281,72	$ 170,20	-14,83%	-12,88%	-6,53%	6,11%	3,36%	-12,90%	1,45%	-0,44%	-6,58%	-2,07%	-3,22%
1967	23,80%	4,29%	-1,58%	0,90%	2,32%	-0,51%	$ 3 333,69	$ 196,88	$ 278,01	$ 586,92	$ 288,25	$ 169,33	19,51%	25,38%	22,91%	6,57%	3,28%	19,87%	0,98%	-4,71%	-2,31%	-0,93%	-3,67%
1968	10,81%	5,34%	3,27%	4,85%	4,13%	12,47%	$ 3 694,23	$ 207,39	$ 287,11	$ 615,36	$ 300,17	$ 190,46	5,48%	7,54%	5,97%	6,60%	4,71%	5,83%	0,60%	-1,37%	0,13%	-0,55%	7,42%
1969	-8,24%	6,67%	-5,01%	-2,03%	6,98%	5,01%	$ 3 389,77	$ 221,22	$ 272,71	$ 602,90	$ 321,16	$ 200,00	-14,91%	-3,23%	-6,22%	6,33%	5,90%	-13,35%	0,73%	-10,31%	-7,48%	1,03%	-0,84%
1970	3,56%	6,39%	16,75%	5,65%	8,22%	-9,45%	$ 3 510,49	$ 235,36	$ 318,41	$ 636,96	$ 347,55	$ 181,10	-2,83%	-13,19%	-2,09%	5,90%	5,57%	-1,90%	0,78%	10,59%	0,08%	2,51%	-14,23%
1971	14,22%	4,33%	9,79%	14,00%	4,24%	16,69%	$ 4 009,72	$ 245,56	$ 349,57	$ 726,14	$ 362,30	$ 211,34	9,89%	4,43%	0,22%	5,87%	3,27%	10,61%	1,03%	6,31%	10,40%	0,95%	13,00%
1972	18,76%	4,06%	2,82%	11,41%	2,98%	48,78%	$ 4 761,76	$ 255,53	$ 359,42	$ 808,99	$ 373,08	$ 314,44	14,69%	15,94%	7,35%	6,08%	3,41%	14,84%	0,63%	-0,57%	7,74%	-0,42%	43,88%
1973	-14,31%	7,04%	3,66%	4,32%	3,42%	72,96%	$ 4 080,44	$ 273,51	$ 372,57	$ 843,92	$ 385,85	$ 543,85	-21,34%	-17,97%	-18,63%	5,50%	8,94%	-21,34%	-1,75%	-4,85%	-4,24%	-5,07%	58,76%
1974	-25,90%	7,85%	1,99%	-4,38%	10,07%	66,15%	$ 3 023,54	$ 294,97	$ 379,98	$ 806,95	$ 424,72	$ 903,59	-33,75%	-27,89%	-21,52%	4,64%	12,10%	-33,90%	-3,79%	-9,02%	-14,70%	-1,80%	48,22%
1975	37,00%	5,79%	3,61%	11,05%	6,77%	-24,80%	$ 4 142,10	$ 312,04	$ 393,68	$ 896,12	$ 453,48	$ 679,51	31,21%	33,39%	25,95%	5,17%	7,13%	27,88%	-1,25%	-3,29%	3,66%	-0,33%	-29,80%
1976	23,83%	4,98%	15,98%	19,75%	8,18%	-4,10%	$ 5 129,20	$ 327,57	$ 456,61	$ 1 073,13	$ 490,57	$ 651,65	18,85%	7,85%	4,08%	5,22%	5,04%	17,89%	-0,06%	10,42%	14,01%	2,99%	-8,70%
1977	-6,98%	5,26%	1,29%	9,95%	14,65%	22,66%	$ 4 771,20	$ 344,82	$ 462,50	$ 1 179,96	$ 562,46	$ 799,18	-12,24%	-8,27%	-16,93%	4,93%	6,68%	-12,80%	-1,33%	-5,05%	3,07%	7,48%	14,96%
1978	6,51%	7,18%	-0,78%	3,34%	15,72%	37,01%	$ 5 081,77	$ 369,55	$ 458,90	$ 1 216,98	$ 650,90	$ 1 094,96	-0,67%	7,29%	3,37%	4,97%	8,98%	-2,27%	-1,66%	-8,96%	-5,37%	6,18%	25,71%
1979	18,52%	10,05%	0,67%	-2,01%	13,74%	126,55%	$ 6 022,89	$ 406,71	$ 461,98	$ 1 192,53	$ 740,35	$ 2 480,62	8,47%	17,85%	20,53%	5,21%	13,25%	4,65%	-2,83%	-11,11%	-13,48%	0,43%	100,03%
1980	31,74%	11,39%	-2,99%	-3,32%	7,40%	15,19%	$ 7 934,26	$ 453,04	$ 448,17	$ 1 152,99	$ 795,11	$ 2 857,32	20,34%	34,72%	35,05%	5,73%	12,35%	17,25%	-0,86%	-13,66%	-13,95%	-4,41%	2,52%
1981	-4,70%	14,04%	8,20%	8,46%	5,10%	-32,60%	$ 7 561,16	$ 516,63	$ 484,91	$ 1 250,56	$ 835,62	$ 1 925,87	-18,74%	-12,90%	-13,16%	5,37%	8,91%	-12,50%	4,70%	-0,65%	-0,41%	-3,50%	-38,11%
1982	20,42%	10,60%	32,81%	29,05%	0,56%	15,62%	$ 9 105,08	$ 571,41	$ 644,04	$ 1 613,88	$ 840,33	$ 2 226,74	9,82%	-12,40%	-8,63%	5,10%	3,83%	15,98%	6,53%	27,92%	24,30%	-3,14%	11,36%
1983	22,34%	8,62%	3,20%	16,19%	4,75%	-16,80%	$11 138,90	$ 620,65	$ 664,65	$ 1 875,23	$ 880,25	$ 1 852,71	13,72%	19,14%	6,14%	5,34%	3,79%	17,87%	4,65%	-0,57%	11,95%	0,93%	-19,83%
1984	6,15%	9,54%	13,73%	15,62%	4,68%	-19,38%	$11 823,51	$ 679,87	$ 755,92	$ 2 168,13	$ 921,43	$ 1 493,70	-3,39%	-7,59%	-9,47%	5,12%	4,04%	2,02%	5,28%	9,31%	11,13%	0,61%	-22,51%
1985	31,24%	7,47%	25,71%	23,86%	7,47%	6,00%	$15 516,60	$ 730,66	$ 950,29	$ 2 685,50	$ 990,27	$ 1 583,33	23,76%	5,52%	7,37%	5,13%	3,79%	26,44%	3,55%	21,12%	19,34%	3,55%	2,13%
1986	18,49%	5,97%	24,28%	21,35%	9,61%	18,96%	$18 386,33	$ 774,27	$ 1 181,06	$ 3 258,97	$ 1 085,46	$ 1 883,48	12,53%	-5,79%	-2,86%	4,97%	1,19%	17,10%	4,73%	22,83%	19,93%	8,33%	17,56%
1987	5,81%	5,78%	-4,96%	2,81%	7,85%	24,53%	$19 455,08	$ 819,01	$ 1 122,47	$ 3 350,63	$ 1 170,69	$ 2 345,45	0,04%	10,77%	3,00%	5,07%	4,33%	1,42%	1,39%	-8,91%	-1,46%	3,37%	19,36%
1988	16,54%	6,67%	8,22%	14,38%	7,22%	-15,26%	$22 672,40	$ 873,62	$ 1 214,78	$ 3 832,52	$ 1 255,23	$ 1 987,65	9,87%	8,31%	2,15%	5,12%	4,41%	11,61%	2,16%	3,65%	9,55%	2,69%	-18,84%
1989	31,48%	8,11%	17,69%	15,95%	4,39%	-2,84%	$29 808,58	$ 944,49	$ 1 429,72	$ 4 443,77	$ 1 310,37	$ 1 931,20	23,36%	13,78%	15,53%	5,24%	4,64%	25,65%	3,32%	12,48%	10,81%	-0,24%	-7,15%
1990	-3,06%	7,50%	6,24%	6,28%	-0,69%	-3,11%	$28 895,11	$ 1 015,29	$ 1 518,87	$ 4 722,87	$ 1 301,36	$ 1 871,12	-10,56%	-9,30%	-9,35%	5,00%	6,26%	-8,77%	1,17%	-0,02%	0,02%	-6,53%	-8,81%
1991	30,23%	5,38%	15,00%	18,93%	-0,17%	-8,56%	$37 631,51	$ 1 069,87	$ 1 746,77	$ 5 616,82	$ 1 299,15	$ 1 711,00	24,86%	15,23%	11,31%	5,14%	2,98%	26,47%	2,33%	11,68%	15,49%	-3,06%	-11,20%
1992	7,49%	3,43%	9,36%	11,31%	0,82%	-5,72%	$40 451,51	$ 1 106,58	$ 1 910,30	$ 6 251,82	$ 1 309,77	$ 1 612,89	4,06%	-1,87%	-3,81%	5,03%	2,97%	4,40%	0,45%	6,21%	8,10%	-2,09%	-8,45%
1993	9,97%	3,00%	14,21%	15,47%	2,16%	17,68%	$44 483,33	$ 1 139,77	$ 2 181,17	$ 7 219,31	$ 1 338,07	$ 1 898,01	6,97%	-4,24%	-5,51%	4,90%	2,81%	6,96%	0,18%	11,69%	12,33%	-0,64%	14,46%
1994	1,33%	4,25%	-8,04%	-0,97%	2,52%	-2,17%	$45 073,14	$ 1 188,21	$ 2 006,43	$ 7 149,23	$ 1 371,67	$ 1 856,83	-2,93%	9,36%	2,29%	4,97%	2,60%	-1,24%	1,61%	-10,36%	-3,48%	-0,08%	-4,65%
1995	37,20%	5,49%	23,48%	21,29%	1,79%	0,98%	$61 838,19	$ 1 253,44	$ 2 477,55	$ 8 671,10	$ 1 396,25	$ 1 875,00	31,71%	13,71%	15,91%	5,08%	2,53%	33,81%	2,88%	20,43%	18,29%	-0,72%	-1,51%
1996	22,68%	5,01%	1,43%	3,42%	2,43%	-4,59%	$75 863,69	$ 1 316,18	$ 2 512,94	$ 8 967,28	$ 1 430,12	$ 1 789,00	17,68%	21,25%	19,27%	5,30%	3,38%	18,67%	1,57%	-1,89%	0,04%	-0,92%	-7,71%
1997	33,10%	5,06%	9,94%	12,75%	4,02%	-21,41%	#########	$ 1 382,80	$ 2 762,71	$10 110,98	$ 1 487,64	$ 1 406,01	28,04%	23,16%	20,35%	5,53%	1,70%	30,88%	3,31%	8,10%	10,87%	2,29%	-22,72%
1998	28,34%	4,78%	14,92%	7,63%	6,44%	-0,83%	#########	$ 1 448,84	$ 3 174,95	$10 882,19	$ 1 583,48	$ 1 394,38	23,56%	13,42%	20,71%	5,63%	1,61%	26,31%	3,12%	13,10%	5,93%	4,76%	-2,40%
1999	20,89%	4,64%	-8,25%	0,91%	7,68%	0,85%	#########	$ 1 516,05	$ 2 912,88	$10 980,88	$ 1 705,10	$ 1 406,25	16,25%	29,14%	19,98%	5,96%	2,68%	17,23%	1,91%	-10,65%	-1,72%	4,87%	-1,78%
2000	-9,03%	5,82%	16,66%	9,39%	9,29%	-5,44%	#########	$ 1 604,28	$ 3 398,03	$12 011,74	$ 1 863,53	$ 1 329,70	-14,85%	-25,69%	-18,42%	5,51%	3,44%	-12,05%	2,30%	12,78%	5,75%	5,66%	-8,58%
2001	-11,85%	3,40%	5,57%	8,54%	6,68%	0,75%	#########	$ 1 658,81	$ 3 587,37	$13 037,39	$ 1 987,97	$ 1 339,63	-15,25%	-17,42%	-20,39%	5,17%	1,60%	-13,24%	1,77%	3,91%	6,83%	4,99%	-0,84%
2002	-21,97%	1,61%	15,12%	12,14%	9,56%	25,57%	398 027,82	$ 1 685,44	$ 4 129,65	$14 620,61	$ 2 178,02	$ 1 682,17	-23,57%	-37,08%	-34,11%	4,53%	2,48%	-23,85%	-0,85%	12,33%	9,43%	6,91%	22,53%
2003	28,36%	1,01%	0,38%	12,32%	9,81%	19,89%	#########	$ 1 702,44	$ 4 145,15	$16 421,34	$ 2 391,73	$ 2 016,72	27,35%	27,98%	16,04%	4,82%	2,04%	25,80%	-1,01%	-1,63%	10,08%	7,62%	17,50%
2004	10,74%	1,37%	4,49%	10,35%	13,64%	4,65%	#########	$ 1 725,84	$ 4 331,30	$18 120,28	$ 2 717,92	$ 2 110,47	9,37%	6,25%	0,40%	4,84%	3,34%	7,16%	-1,90%	1,11%	6,78%	9,96%	1,26%
2005	4,83%	3,15%	2,87%	5,30%	13,51%	17,77%	#########	$ 1 780,19	$ 4 455,50	$19 080,36	$ 3 085,13	$ 2 485,47	1,69%	1,97%	-0,46%	4,80%	3,34%	1,45%	-0,18%	-0,46%	1,90%	9,84%	13,96%
2006	15,61%	4,73%	1,96%	5,20%	1,73%	23,20%	#########	$ 1 864,39	$ 4 542,87	$20 071,86	$ 3 138,60	$ 3 062,02	10,88%	13,65%	10,42%	4,91%	2,52%	12,77%	2,15%	-0,55%	2,61%	-0,77%	20,16%
2007	5,48%	4,36%	10,21%	4,84%	-5,40%	31,92%	#########	$ 1 945,72	$ 5 006,69	$21 044,26	$ 2 969,18	$ 4 039,49	1,12%	-4,73%	0,64%	4,79%	4,11%	1,32%	0,24%	5,86%	0,71%	-9,13%	26,72%
2008	-36,55%	1,37%	20,10%	-3,54%	-12,00%	4,32%	#########	$ 1 972,40	$ 6 013,10	$20 299,23	$ 2 613,01	$ 4 213,91	-37,92%	-56,65%	-33,01%	3,88%	-0,02%	-36,54%	1,39%	20,13%	-3,52%	-11,98%	4,34%
2009	25,94%	0,15%	-11,12%	20,21%	-3,86%	25,04%	#########	$ 1 975,37	$ 5 344,65	$24 401,63	$ 2 512,27	$ 5 268,90	25,78%	37,05%	5,73%	4,29%	2,81%	22,49%	-2,59%	-13,55%	16,92%	-6,49%	21,61%
2010	14,82%	0,14%	8,46%	9,41%	-4,11%	29,24%	#########	$ 1 978,10	$ 5 796,96	$26 697,95	$ 2 408,94	$ 6 809,59	14,68%	6,36%	5,41%	4,31%	1,44%	13,19%	-1,28%	6,93%	7,86%	-5,47%	27,41%
2011	2,10%	0,05%	16,04%	12,26%	-3,89%	12,02%	#########	$ 1 979,15	$ 6 726,52	$29 971,89	$ 2 315,35	$ 7 628,39	2,05%	-13,94%	-10,16%	4,10%	3,06%	-0,94%	-2,92%	12,59%	8,93%	-6,74%	8,70%
2012	15,89%	0,09%	2,97%	9,33%	6,44%	5,68%	#########	$ 1 980,88	$ 6 926,40	$32 767,39	$ 2 464,39	$ 8 062,02	15,80%	12,92%	6,56%	4,20%	1,76%	13,89%	-1,64%	1,19%	7,44%	4,60%	3,86%
2013	32,15%	0,06%	-9,10%	-0,98%	10,71%	-27,61%	#########	$ 1 982,01	$ 6 295,79	$32 445,36	$ 2 728,41	$ 5 835,76	32,09%	41,25%	33,13%	4,62%	1,51%	30,18%	-1,43%	-10,46%	-2,46%	9,06%	-28,69%
2014	13,52%	0,03%	10,75%	10,78%	4,51%	0,12%	#########	$ 1 982,66	$ 6 972,34	$35 943,54	$ 2 851,38	$ 5 843,02	13,49%	2,78%	2,74%	4,60%	0,65%	12,79%	-0,62%	10,03%	10,06%	3,83%	-0,53%
2015	1,38%	0,05%	1,28%	-1,50%	5,20%	-12,13%	#########	$ 1 983,69	$ 7 061,89	$35 404,08	$ 2 999,65	$ 5 135,66	1,33%	0,09%	2,88%	4,54%	0,64%	0,74%	-0,58%	0,64%	-2,13%	4,53%	-12,66%
2016	11,77%	0,32%	0,69%	11,52%	5,30%	8,10%	#########	$ 1 989,96	$ 7 110,65	$39 484,22	$ 3 158,77	$ 5 551,84	11,46%	11,08%	0,25%	4,62%	2,05%	9,53%	-1,70%	-1,33%	9,28%	3,19%	5,93%
2017	21,61%	0,93%	2,80%	9,23%	6,21%	12,66%	#########	$ 2 008,55	$ 7 309,87	$43 130,15	$ 3 354,83	$ 6 254,84	20,67%	18,80%	12,37%	4,77%	2,13%	19,07%	-1,17%	0,66%	6,96%	3,99%	10,31%
2018	-4,23%	1,94%	-0,02%	-3,27%	4,52%	-0,93%	#########	$ 2 047,44	$ 7 308,65	$41 720,04	$ 3 506,44	$ 6 196,71	-6,16%	-4,21%	-0,96%	4,66%	2,00%	-6,11%	-0,06%	-1,98%	-5,17%	2,47%	-2,87%
2019	31,21%	2,06%	9,64%	15,25%	3,69%	19,08%	#########	$ 2 089,67	$ 8 012,89	$48 081,42	$ 3 635,68	$ 7 378,88	29,15%	21,58%	15,96%	4,83%	2,31%	28,24%	-0,25%	7,16%	12,64%	1,34%	16,38%
2020	18,02%	0,35%	11,33%	10,60%	10,43%	24,17%	#########	$ 2 097,08	$ 8 920,90	$53 178,62	$ 4 014,96	$ 9 162,31	17,67%	6,69%	7,42%	4,84%	1,32%	16,48%	-0,95%	9,88%	9,16%	8,99%	22,55%
2021	28,47%	0,05%	-4,42%	0,93%	18,87%	-3,75%	#########	$ 2 098,03	$ 8 526,95	$53 675,01	$ 4 772,78	$ 8 818,31	28,42%	32,88%	27,54%	5,13%	7,19%	19,85%	-6,67%	-10,83%	-5,84%	10,90%	-10,21%
2022	-18,04%	2,02%	-17,83%	-15,14%	5,67%	0,55%	#########	$ 2 140,51	$ 7 006,75	$45 546,43	$ 5 043,29	$ 8 866,76	-20,06%	-0,21%	-2,89%	5,06%	6,44%	-23,00%	-4,15%	-22,80

Country and Equity Risk Premiums

Date of update: 1-Jan-24

Enter the current risk premium for a mature equity market: 4,60%

Do you want to adjust the country default spread for the additional volatility of the equity market to get to a country premium? Yes

If yes, enter the multiplier to use on the default spread (See worksheet for volatility numbers for selected emerging markets): 1,34

Country	Africa	Moody's rating	*Rating-based Default Spread*	*Total Equity Risk Premium*	*Country Risk Premium*	*Sovereign CDS, net of US*	*Total Equity Risk Premium*	*Country Risk Premium3*
Abu Dhabi	Middle East	Aa2	0,54%	5,32%	0,72%	0,17%	4,83%	0,23%
Albania	Eastern Europe & Russia	B1	4,90%	11,18%	6,58%	NA	NA	NA
Andorra (Principality of)	Western Europe	Baa2	2,07%	7,38%	2,78%	NA	NA	NA
Angola	Africa	B3	7,08%	14,11%	9,51%	7,24%	14,32%	9,72%
Argentina	Central and South America	Ca	13,07%	22,15%	17,55%	NA	NA	NA
Armenia	Eastern Europe & Russia	Ba3	3,92%	9,86%	5,26%	NA	NA	NA
Aruba	Caribbean	Baa2	2,07%	7,38%	2,78%	NA	NA	NA
Australia	Australia & New Zealand	Aaa	0,00%	4,60%	0,00%	0,00%	4,60%	0,00%
Austria	Western Europe	Aa1	0,44%	5,18%	0,58%	0,00%	4,60%	0,00%
Azerbaijan	Eastern Europe & Russia	Ba1	2,73%	8,26%	3,66%	NA	NA	NA
Bahamas	Caribbean	B1	4,90%	11,18%	6,58%	NA	NA	NA
Bahrain	Middle East	B2	5,99%	12,64%	8,04%	2,16%	7,50%	2,90%
Bangladesh	Asia	B1	4,90%	11,18%	6,58%	NA	NA	NA
Barbados	Caribbean	B3	7,08%	14,11%	9,51%	NA	NA	NA
Belarus	Eastern Europe & Russia	C	17,50%	28,09%	23,49%	NA	NA	NA
Belgium	Western Europe	Aa3	0,65%	5,48%	0,88%	0,00%	4,60%	0,00%
Belize	Central and South America	Caa2	9,81%	17,77%	13,17%	NA	NA	NA
Benin	Africa	B1	4,90%	11,18%	6,58%	NA	NA	NA
Bermuda	Caribbean	A2	0,92%	5,84%	1,24%	NA	NA	NA
Bolivia	Central and South America	Caa1	8,17%	15,57%	10,97%	NA	NA	NA
Bosnia and Herzegovina	Eastern Europe & Russia	B3	7,08%	14,11%	9,51%	NA	NA	NA
Botswana	Africa	A3	1,31%	6,35%	1,75%	NA	NA	NA
Brazil	Central and South America	Ba2	3,28%	9,00%	4,40%	1,81%	7,03%	2,43%
Bulgaria	Eastern Europe & Russia	Baa1	1,74%	6,94%	2,34%	0,89%	5,79%	1,19%
Burkina Faso	Africa	Caa1	8,17%	15,57%	10,97%	NA	NA	NA
Cambodia	Asia	B2	5,99%	12,64%	8,04%	NA	NA	NA
Cameroon	Africa	Caa1	8,17%	15,57%	10,97%	8,56%	16,09%	11,49%
Canada	North America	Aaa	0,00%	4,60%	0,00%	0,00%	4,60%	0,00%
Cape Verde	Africa	B3	7,08%	14,11%	9,51%	NA	NA	NA
Cayman Islands	Caribbean	Aa3	0,65%	5,48%	0,88%	NA	NA	NA
Chile	Eastern Europe & Russia	A2	0,92%	5,84%	1,24%	1,37%	6,44%	1,84%
China	Eastern Europe & Russia	A1	0,77%	5,63%	1,03%	1,37%	6,44%	1,84%
Colombia	Caribbean	Baa2	2,07%	7,38%	2,78%	NA	NA	NA
Congo (Democratic Republic of)	Caribbean	B3	7,08%	14,11%	9,51%	NA	NA	NA
Congo (Republic of)	Caribbean	Caa2	9,81%	17,77%	13,17%	NA	NA	NA
Cook Islands	Caribbean	B1	4,90%	11,18%	6,58%	NA	NA	NA
Costa Rica	Caribbean	B1	4,90%	11,18%	6,58%	2,53%	8,00%	3,40%
Côte d'Ivoire	Caribbean	Ba3	3,92%	9,86%	5,26%	NA	NA	NA
Croatia	Caribbean	Baa2	2,07%	7,38%	2,78%	0,76%	5,62%	1,02%
Cuba	Caribbean	Ca	13,07%	22,15%	17,55%	NA	NA	NA
Curacao	Caribbean	Baa3	2,39%	7,81%	3,21%	NA	NA	NA
Cyprus	Western Europe	Baa2	2,07%	7,38%	2,78%	0,53%	5,31%	0,71%
Czech Republic	Eastern Europe & Russia	Aa3	0,65%	5,48%	0,88%	0,00%	4,60%	0,00%
Denmark	Western Europe	Aaa	0,00%	4,60%	0,00%	0,00%	4,60%	0,00%
Dominican Republic	Caribbean	Ba3	3,92%	9,86%	5,26%	NA	NA	NA
Ecuador	Central and South America	Caa3	10,90%	19,23%	14,63%	52,16%	74,62%	70,02%
Egypt	Africa	Caa1	8,17%	15,57%	10,97%	9,55%	17,42%	12,82%
El Salvador	Central and South America	Caa3	10,90%	19,23%	14,63%	7,82%	15,10%	10,50%
Estonia	Eastern Europe & Russia	A1	0,77%	5,63%	1,03%	0,02%	4,63%	0,03%
Ethiopia	Africa	Caa2	9,81%	17,77%	13,17%	31,73%	47,20%	42,60%
Fiji	Asia	B1	4,90%	11,18%	6,58%	NA	NA	NA
Finland	Western Europe	Aa1	0,44%	5,18%	0,58%	0,00%	4,60%	0,00%
France	Western Europe	Aa2	0,54%	5,32%	0,72%	0,00%	4,60%	0,00%
Gabon	Africa	Caa1	8,17%	15,57%	10,97%	NA	NA	NA
Georgia	Eastern Europe & Russia	Ba2	3,28%	9,00%	4,40%	NA	NA	NA
Germany	Western Europe	Aaa	0,00%	4,60%	0,00%	0,00%	4,60%	0,00%
Ghana	Africa	Caa3	10,90%	19,23%	14,63%	NA	NA	NA
Greece	Western Europe	Ba1	2,73%	8,26%	3,66%	0,70%	5,54%	0,94%
Guatemala	Central and South America	Ba1	2,73%	8,26%	3,66%	NA	NA	NA
Guernsey (States of)	Western Europe	A1	0,77%	5,63%	1,03%	NA	NA	NA
Honduras	Central and South America	B1	4,90%	11,18%	6,58%	NA	NA	NA
Hong Kong	Asia	Aa3	0,65%	5,48%	0,88%	0,02%	4,63%	0,03%
Hungary	Eastern Europe & Russia	Baa2	2,07%	7,38%	2,78%	1,37%	6,44%	1,84%
Iceland	Western Europe	A2	0,92%	5,84%	1,24%	0,30%	5,00%	0,40%
India	Asia	Baa3	2,39%	7,81%	3,21%	0,41%	5,15%	0,55%
Indonesia	Asia	Baa2	2,07%	7,38%	2,78%	0,74%	5,59%	0,99%
Iraq	Middle East	Caa1	8,17%	15,57%	10,97%	4,56%	10,72%	6,12%
Ireland	Western Europe	Aa3	0,65%	5,48%	0,88%	0,00%	4,60%	0,00%
Isle of Man	Western Europe	Aa3	0,65%	5,48%	0,88%	NA	NA	NA
Israel	Middle East	A1	0,77%	5,63%	1,03%	0,99%	5,93%	1,33%
Italy	Western Europe	Baa3	2,39%	7,81%	3,21%	0,76%	5,62%	1,02%
Jamaica	Caribbean	B1	4,90%	11,18%	6,58%	NA	NA	NA
Japan	Asia	A1	0,77%	5,63%	1,03%	0,00%	4,60%	0,00%
Jersey (States of)	Western Europe	Aa3	0,65%	5,48%	0,88%	NA	NA	NA
Jordan	Middle East	B1	4,90%	11,18%	6,58%	NA	NA	NA
Kazakhstan	Eastern Europe & Russia	Baa2	2,07%	7,38%	2,78%	1,18%	6,18%	1,58%
Kenya	Africa	B3	7,08%	14,11%	9,51%	6,46%	13,27%	8,67%
Korea	Asia	Aa2	0,54%	5,32%	0,72%	0,00%	4,60%	0,00%
Kuwait	Middle East	A1	0,77%	5,63%	1,03%	0,25%	4,94%	0,34%
Kyrgyzstan	Eastern Europe & Russia	B3	7,08%	14,11%	9,51%	NA	NA	NA
Laos	Asia	Caa3	10,90%	19,23%	14,63%	NA	NA	NA
Latvia	Eastern Europe & Russia	A3	1,31%	6,35%	1,75%	0,36%	5,08%	0,48%
Lebanon	Middle East	C	17,50%	28,09%	23,49%	NA	NA	NA
Liechtenstein	Western Europe	Aaa	0,00%	4,60%	0,00%	NA	NA	NA
Lithuania	Eastern Europe & Russia	A2	0,92%	5,84%	1,24%	0,32%	5,03%	0,43%
Luxembourg	Western Europe	Aaa	0,00%	4,60%	0,00%	NA	NA	NA
Macao	Asia	Aa3	0,65%	5,48%	0,88%	NA	NA	NA
Macedonia	Eastern Europe & Russia	Ba3	3,92%	9,86%	5,26%	NA	NA	NA
Malaysia	Asia	A3	1,31%	6,35%	1,75%	0,28%	4,98%	0,38%
Maldives	Asia	Caa1	8,17%	15,57%	10,97%	NA	NA	NA
Mali	Africa	Caa2	9,81%	17,77%	13,17%	NA	NA	NA
Malta	Western Europe	A2	0,92%	5,84%	1,24%	NA	NA	NA
Mauritius	Africa	Baa3	2,39%	7,81%	3,21%	NA	NA	NA
Mexico	Central and South America	Baa2	2,07%	7,38%	2,78%	1,10%	6,08%	1,48%
Moldova	Eastern Europe & Russia	B3	7,08%	14,11%	9,51%	NA	NA	NA
Mongolia	Asia	B3	7,08%	14,11%	9,51%	NA	NA	NA
Montenegro	Eastern Europe & Russia	B1	4,90%	11,18%	6,58%	NA	NA	NA
Montserrat	Caribbean	Baa3	2,39%	7,81%	3,21%	NA	NA	NA
Morocco	Africa	Ba1	2,73%	8,26%	3,66%	1,32%	6,37%	1,77%
Mozambique	Africa	Caa2	9,81%	17,77%	13,17%	NA	NA	NA
Namibia	Africa	B1	4,90%	11,18%	6,58%	NA	NA	NA
Netherlands	Western Europe	Aaa	0,00%	4,60%	0,00%	0,00%	4,60%	0,00%
New Zealand	Australia & New Zealand	Aaa	0,00%	4,60%	0,00%	0,00%	4,60%	0,00%
Nicaragua	Central and South America	B3	7,08%	14,11%	9,51%	4,31%	10,39%	5,79%
Niger	Africa	Caa2	9,81%	17,77%	13,17%	NA	NA	NA
Nigeria	Africa	Caa1	8,17%	15,57%	10,97%	5,86%	12,47%	7,87%
Norway	Western Europe	Aaa	0,00%	4,60%	0,00%	0,00%	4,60%	0,00%
Oman	Middle East	Ba1	2,73%	8,26%	3,66%	1,34%	6,40%	1,80%
Pakistan	Asia	Caa3	10,90%	19,23%	14,63%	40,46%	58,92%	54,32%
Panama	Central and South America	Baa2	2,07%	7,38%	2,78%	1,73%	6,92%	2,32%
Papua New Guinea	Asia	B2	5,99%	12,64%	8,04%	NA	NA	NA

Paraguay	Central and South America	Ba1	2,73%	8,26%	3,66%	NA	NA	NA
Peru	Central and South America	Baa1	1,74%	6,94%	2,34%	0,79%	5,66%	1,06%
Philippines	Asia	Baa2	2,07%	7,38%	2,78%	0,60%	5,41%	0,81%
Poland	Eastern Europe & Russia	A2	0,92%	5,84%	1,24%	0,48%	5,24%	0,64%
Portugal	Western Europe	A3	1,31%	6,35%	1,75%	0,17%	4,83%	0,23%
Qatar	Middle East	Aa3	0,65%	5,48%	0,88%	0,25%	4,94%	0,34%
Ras Al Khaimah (Emirate of)	Middle East	A3	1,31%	6,35%	1,75%	NA	NA	NA
Romania	Eastern Europe & Russia	Baa3	2,39%	7,81%	3,21%	1,73%	6,92%	2,32%
Rwanda	Africa	B2	5,99%	12,64%	8,04%	4,95%	11,25%	6,65%
Saudi Arabia	Middle East	A1	0,77%	5,63%	1,03%	0,27%	4,96%	0,36%
Senegal	Africa	Ba3	3,92%	9,86%	5,26%	6,31%	13,07%	8,47%
Serbia	Eastern Europe & Russia	Ba2	3,28%	9,00%	4,40%	2,28%	7,66%	3,06%
Sharjah	Middle East	Ba1	2,73%	8,26%	3,66%	NA	NA	NA
Singapore	Asia	Aaa	0,00%	4,60%	0,00%	NA	NA	NA
Slovakia	Eastern Europe & Russia	A2	0,92%	5,84%	1,24%	0,02%	4,63%	0,03%
Slovenia	Eastern Europe & Russia	A3	1,31%	6,35%	1,75%	0,18%	4,84%	0,24%
Solomon Islands	Asia	Caa1	8,17%	15,57%	10,97%	NA	NA	NA
South Africa	Africa	Ba2	3,28%	9,00%	4,40%	2,58%	8,06%	3,46%
Spain	Western Europe	Baa1	1,74%	6,94%	2,34%	0,20%	4,87%	0,27%
Sri Lanka	Asia	Ca	13,07%	22,15%	17,55%	58,78%	83,51%	78,91%
St. Maarten	Caribbean	Ba2	3,28%	9,00%	4,40%	NA	NA	NA
St. Vincent & the Grenadines	Caribbean	B3	7,08%	14,11%	9,51%	NA	NA	NA
Suriname	Central and South America	Caa3	10,90%	19,23%	14,63%	NA	NA	NA
Swaziland	Africa	B3	7,08%	14,11%	9,51%	NA	NA	NA
Sweden	Western Europe	Aaa	0,00%	4,60%	0,00%	0,00%	4,60%	0,00%
Switzerland	Western Europe	Aaa	0,00%	4,60%	0,00%	0,00%	4,60%	0,00%
Taiwan	Asia	Aa3	0,65%	5,48%	0,88%	NA	NA	NA
Tajikistan	Eastern Europe & Russia	B3	7,08%	14,11%	9,51%	NA	NA	NA
Tanzania	Africa	B2	5,99%	12,64%	8,04%	NA	NA	NA
Thailand	Asia	Baa1	1,74%	6,94%	2,34%	0,07%	4,69%	0,09%
Togo	Africa	B3	7,08%	14,11%	9,51%	NA	NA	NA
Trinidad and Tobago	Caribbean	Ba2	3,28%	9,00%	4,40%	NA	NA	NA
Tunisia	Africa	Caa2	9,81%	17,77%	13,17%	9,20%	16,95%	12,35%
Turkey	Western Europe	B3	7,08%	14,11%	9,51%	3,28%	9,00%	4,40%
Turks and Caicos Islands	Caribbean	Baa1	1,74%	6,94%	2,34%	NA	NA	NA
Uganda	Africa	B2	5,99%	12,64%	8,04%	NA	NA	NA
Ukraine	Eastern Europe & Russia	Ca	13,07%	22,15%	17,55%	NA	NA	NA
United Arab Emirates	Middle East	Aa2	0,54%	5,32%	0,72%	NA	NA	NA
United Kingdom	Western Europe	Aa3	0,65%	5,48%	0,88%	0,00%	4,60%	0,00%
United States	North America	Aaa	0,00%	4,60%	0,00%	0,00%	4,60%	0,00%
Uruguay	Central and South America	Baa2	2,07%	7,38%	2,78%	0,56%	5,35%	0,75%
Uzbekistan	Eastern Europe & Russia	Ba3	3,92%	9,86%	5,26%	NA	NA	NA
Venezuela	Central and South America	C	17,50%	28,09%	23,49%	10,67%	18,92%	14,32%
Vietnam	Asia	Ba2	3,28%	9,00%	4,40%	1,26%	6,29%	1,69%
Zambia	Africa	Caa3	10,90%	19,23%	14,63%	NA	NA	NA

Frontier Markets (no sovereign ratings)

Country	*PRS Composite Risk Score*	*ERP*	*CRP*	*Default Spread*
Algeria	67,75	11,18%	6,58%	4,90%
Brunei	81,5	5,48%	0,88%	0,65%
Gambia	66,75	11,18%	6,58%	4,90%
Guinea	60	17,77%	13,17%	9,81%
Guinea-Bissau	65,25	12,64%	8,04%	5,99%
Guyana	75,25	6,94%	2,34%	1,74%
Haiti	56,5	19,23%	14,63%	10,90%
Iran	63	14,11%	9,51%	7,08%
Korea, D.P.R.	49,25	28,09%	23,49%	17,50%
Liberia	55	22,15%	17,55%	13,07%
Libya	73,75	7,38%	2,78%	2,07%
Madagascar	62,75	14,11%	9,51%	7,08%
Malawi	52,75	22,15%	17,55%	13,07%
Myanmar	57	19,23%	14,63%	10,90%
Russia	66,75	11,18%	6,58%	4,90%
Sierra Leone	56,25	19,23%	14,63%	10,90%
Somalia	51,75	22,15%	17,55%	13,07%
Sudan	44,75	28,09%	23,49%	17,50%
Syria	45	28,09%	23,49%	17,50%
Yemen, Republic	55,75	19,23%	14,63%	10,90%
Zimbabwe	57,5	17,77%	13,17%	9,81%

EqSA

Equity Solutions Appraisals s.r.o., společnost založená dle právního řadu České republiky, se sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00, Česká republika | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 154031 | IČO: 289 33 362 | telefon/fax: +420 222 314 447

Městský soud v Praze
Slezská 2000/9
112 16 Praha 2

sp. zn.:	MSPH 95 INS 1163/2024
k rukám:	JUDr. Luďky Horajsové, LL.M.
Dlužník:	**PhDr. Roman Petr**, IČO: 411 45 771 (dále jako „Dlužník“) bytem a místem podnikání U Nesypky 1178/6, 150 00 Praha 5
Insolvenční správce:	Indra-Šebesta v.o.s. (dále jako „IS“) sídlem Čechyňská 361/16, 602 00 Brno
Znalecká kancelář:	Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČO: 289 33 362 (dále jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“) sídlem Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1

V Praze dne 29. listopadu 2024

Věc: Předložení znaleckého posudku

Vážená paní předsedkyně,

na základě Usnesení č. j. MSPH 95 INS 1163/2024-B-64, byla Znalecká kancelář jmenována ke zpracování znaleckého posudku, kdy úkolem je: *„určit obvyklou cenu majetkové podstaty dlužníka. U majetku zahrnutého do majetkové podstaty znalec provede ocenění a) hodnoty plnění, které by každý věřitel obdržel, kdyby dlužníkův úpadek byl řešen konkursem a b) podniku dlužníka při navrhovaném způsobu reorganizace, přičemž zejména vyjde z výnosové metody a v rámci ocenění podniku ocení i odděleně části majetkové podstaty dlužníka, ke kterým je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění. Pro účely ocenění majetkové podstaty na základě rozhodnutí insolvenčního soudu platí, že provoz dlužníkova podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku“.*

Zpracovaný znalecký posudek zasíláme vzhledem k jeho rozsahu v elektronické podobě s kvalifikovaným podpisem.

S ohledem na skutečnost, že k datu zpracování tohoto posudku nebyl Znalci poskytnut finální návrh reorganizačního plánu, bude porovnání uspokojení v konkursu a reorganizaci provedeno v rámci dodatku tohoto posudku. Tímto Vás žádáme o prodloužení lhůty k podání zmíněné části znaleckého posudku na 14 dní od zveřejnění reorganizačního plánu.

S úctou

Ing. Oxana Šnajberg
Digitálně podepsal Ing. Oxana Šnajberg
Datum: 2024.11.29 14:23:04 +01'00'

Ing. Oxana Šnajberg
jednatel

Equity Solutions Appraisals s.r.o. – znalecká kancelář
Ovocný trh 573/12, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 289 33 362

Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Městský soud v Praze

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy:	*402549 / 2024*	Ev. číslo:	*5da24e5b-0a03-4166-8622-31a5a993bf0d*
Druh podání:	*Datová zpráva z ISDS*	ID zprávy:	*1446000317*
Věc:	*Znalecký posudek č. 061278/2024*		

Odesílatel:

ID schránky:	*hwbi2rj*	Typ datové schránky:	*PO*
Osoba:	*Equity Solutions Appraisals s.r.o.*	Adresa:	*Ovocný trh 573/12, Staré Město, 11000 Praha 1, CZ*

Dodáno do DS dne:	*29.11.2024 14:45:24*	**Odesláno do DS dne:**	*29.11.2024 14:45:24*
Č.j. příjemce:	*MSPH 95 INS 1163/2024-B-64*	Č.j. odesílatele:	*061278/2024*
Sp.zn. příjemce:		Sp.zn. odesílatele:	
Lhůta končí:		K rukám:	*Ne*
Číslo zákona:	Paragraf v zákoně:	Odstavec paragrafu:	Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky:	*Podpis je platný*		
Podepsal:	*Informační systém datových schránek - produkční prostředí*	Vystavil:	*PostSignum Qualified CA 4*
Sériové číslo certifikátu:	*0160e1c7*	Platnost:	*23.02.2024 - 14.03.2025*
Antivirový test:	*Proběhl v systému ISDS*	Obsah podání:	OK
Elektronický podpis:	*Platný*	Časové razítko:	*Platné (připojeno 29.11.2024 14:45:24)*
Certifikát:	*Ověřeno na základě CRL z 29.11.2024 14:30:31*		
Datum a čas autom. ověření:	*29.11.2024 14:54:11*		

Počet podaných příloh:2

Číslo přílohy Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1	*061278_2024 PhDr. Roman Petr_FINAL vč příloh_podpis.pdf*										
Platnost podpisu nelze ověřit autom. - nutné ruční ověření				*A*	*!*	*!*	-	-	-	-	-
2	*Průvodní dopis posudek_podpis.pdf*										
Podpis je platný	*CRL z 29.11.2024 14:30:31*	*Ing. Oxana Šnajberg / 016679c0 / 16.10.2024 - 05.11.2027*	*PostSignum Qualified CA 4*	*A*	*A*	*A*	*	*A*	*A*	*?*	*?*
			Časové razítko připojeno 29.11.2024 14:23:04								

Čas ověření příloh:	*29.11.2024 14:54:11*	Ověření příloh:	*ověřováno automaticky*

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaženo vždy k datu a času dodání):
Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude
Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí
Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést
Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry[1]:	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. cerfikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb[2]:	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

[1] Technické parametry – velikost, formát, škodlivý kód.
[2] Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.