

## ZNALECKÝ POSUDEK Č.: 064/2022

### Stanovení hodnoty společnosti TD BETA s.r.o.

pro účely auditu a přípravy finančních výkazů mateřské společnosti

Znalecký posudek je vypracován pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování obchodních podílů

**ČÍSLO VYHOTOVENÍ:**

1 CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ 3  
33 stran včetně úvodní strany a 45 stran  
příloh

**POČET STRAN**

**DATUM VYPRACOVÁNÍ:**

29. 03. 2022

**DATUM ZADÁNÍ:**

07. 01. 2022

**LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:**

29. 03. 2022

**OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ:**

Ing. Petr Turczer  
Ing. David Jalovecký  
Ing. Šárka Černá

Zadávatel  
TD BETA s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČ: 04085450  
obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 241477

Vypracovatel/znalecká kancelář  
Grant Thornton Appraisal services s.r.o.  
sídlo: Pujmanově 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČ: 295 99 562  
obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 23992  
zápisná na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.  
234/2015-ODS-ZN/5 ve znění rozhodnutí č. 173/2012-ODS-SZN/17 do prvního  
oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika,  
Ekologie, Právní vztahy k cizně, Elektrotechnika a Kybernetika

# O GRANT THORNTON

## Grant Thornton v mezinárodním prostředí

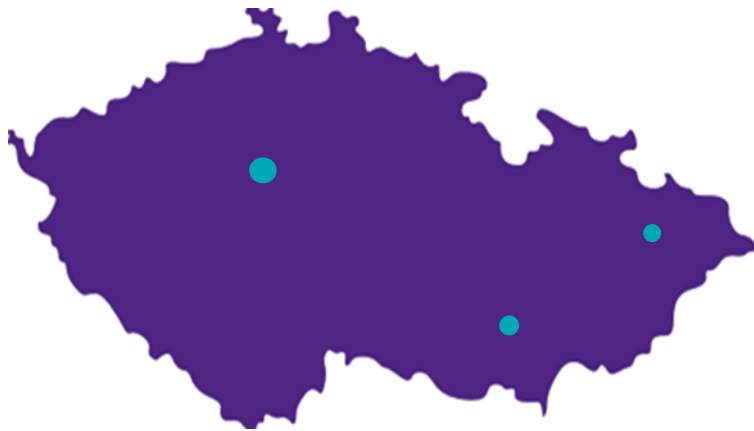
Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností s více než 56 000 profesionálů, kteří působí ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli využít jejich růstový potenciál.

Už více než 100 let pomáháme našim klientům realizovat jejich strategické cíle. Ať už chcete financovat růst své firmy, řídit rizika a splňovat příslušné regulace, optimalizovat procesy nebo zvýšit hodnotu společnosti pro její stakeholdery, můžeme Vám pomoci.

Uvažujeme v globálním měřítku a zároveň máme znalosti o místním trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy, a také tam, kde chcete být.

## Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrat holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje 675 milionů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 381 profesionálů. Grant Thornton poskytuje v ČR své služby více než 1 000 klientům z privátní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



**675 mil. Kč**  
Roční obrat 2021



**22**  
partnerů



**381**  
zaměstnanců



**3** kanceláře  
Praha • Brno • Ostrava

# SUMMARY FOR THE CLIENT

Private & Confidential

29. 03. 2022

TD BETA s.r.o.

Václavské náměstí 795/40

110 00 Praha 1 – Nové Město

(hereinafter also „the Client“)

## Determination of fair value of the company TD Beta s.r.o.

Dear Sir od Madam,

Based on your request our company Grant Thornton Appraisal services a.s., with its registered seat at Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IN: 275 99 582, member of the Grant Thornton International Ltd. group, issued this expert opinion on determination of fair value of the company TD BETA s.r.o. as of the valuation date 31/12/2021. The purpose of this expert opinion is audit and processing of financial statements of the parent company.

This expert opinion is valid only for the abovementioned purpose as of 31/12/2021 and cannot be used for any other purpose.

Conclusions of the valuation are presented in this expert opinion including a description of used methods and approaches. Factors that were taken into account for our final conclusion are also mentioned in this expert opinion. The expert opinion also includes

introduction, list of used sources, information on the extent of performed investigations and assumptions and restrictive conditions of the expert opinion.

Based on this expert opinion and the used valuation method GT determined the value of the company TD BETA s.r.o. in the amount of (rounded to nearest thousand): **CZK 627 979 000,00** as shown in the following table.

**Table 1 Summary of valuation of TD BETA s.r.o.**

Item	Book value (in CZK ths)	Fair value (in CZK ths)
Tangible fixed assets	629 984	1 214 643
Inventory	126	126
Long-term receivables	648	648
Short-term receivables	25 395	22 732
Cash and bank accounts	19 329	19 329
Accruals	202	202
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>675 684</b>	<b>1 257 680</b>
Reserves	9 261	9 261
Short-term payables	620 437	620 437
Accruals	3	3
<b>TOTAL PAYABLES</b>	<b>629 701</b>	<b>629 701</b>
<i>The value of the Subject of Valuation given by the asset method based on the fair values</i>	<b>45 983</b>	<b>627 979</b>

Source: Client's material, own processing

As the main part of the value of the company TD BETA s.r.o. is the Real Estate valued in the appendix no. 2 of this expert opinion, we further present more detailed information about valuation of the Real Estate.

According to the information provided to us by the Client, the Real Estate is as of the valuation date being rented in its full capacity to 7 different parties. The majority of the premises are as of the valuation date being used as offices and the remaining premises represent commercial premises (two retail units and one larger unit used as a branch of a bank) and in smaller part as storage premises. According to the information provided to us by the Client most of the individual tenancy relationships are long-term and all of

them, (with the exception of one) contain the option of prolongation for additional 3 to 5 years after the tenancy relationship concludes.

Based on this fact the value of the Real Estate was determined using the income approach of valuation applying the direct capitalization method.

The resulting value of the Real Estate was calculated based on the contractual rent amounts provided to us by the Client as these were overall confirmed to be in the amount usual on the local market. The confirmation of the usualness of the individual rent amounts (expressed in CZK/sqm/month) is based on a comparative analysis which we carried out for each of the premises leased under the individual tenancy relationships with the distinction for retail premises and office premises while considering the specific characteristics (technical condition, localization in the building, accessories etc.) associated with each of the premises.

The gross income used for the determination of the value of the Real Estate also included the service charges which are paid by each of the tenants and according to the provisions of the lease agreements these are intended for covering the costs associated with usual repairs, maintenance and other services (security etc.). According to the information provided to us by the Client, the total amount paid by the tenants exceeds the costs they are supposed to cover and as such, under the current conditions the service charges represent a part of the rental income for the Client.

The total gross income used for the determination of value of the Real Estate is shown in the table below.

**Table 2 Gross yearly income used for the determination of value of the Real Estate**

Income component	Amount [CZK/year]
Rents	46 904 120,88
Service charges	5 047 926,62
<b>Total</b>	<b>51 952 047,50</b>

Source: Client's materials, GT's processing

The total costs used for the determination of value of the Real Estate is composed of the costs associated with the payment of the real estate tax, the insurance of the real estate, maintenance and repairs, real estate management and the contributions to the renewal fund intended for larger repairs and renovations or reconstructions of the building. The actual costs associated with the payment of the real estate tax and the insurance of the real estate for the year 2021 were provided to us by the Client.

The Client also provided us with the actual costs related to maintenance and repairs for the year 2021. Since we included the service charges as part of the rental income, we

also included all of the costs included in these categories of costs provided to us by the Client. The costs associated with the real estate management and the amount representing the contributions to the renewal fund were determined based on our experience with similar real estate.

The total costs used for the determination of value of the Real Estate are shown in the table below.

**Table 3 Yearly costs associated with the Real Estate used for the determination of value of the Real Estate**

Category	Amount [CZK/year]
Real estate tax	37 822,00
Insurance	106 579,00
Maintenance and repairs	2 264 082,86
Real estate management	206 269,00
Contributions to the renewal fund	616 084,00
<b>Total</b>	<b>3 230 837,00</b>

Source: Client's materials, GT's processing

The capitalization rate used for the determination of value of the Real Estate was determined using the so-called modular method which represents a standard method used in the valuation practice. The capitalization rate is calculated via two components – the risk-free component of the capitalization rate and the additional risk charge. The amount for the risk-free component is determined at the level of the yield rate of the mortgage bond with the longest maturity and with fixed nominal rate. The additional risk charge contains additional charges based on the risks associated with the market and the real estate in question. The capitalization rate used for the determination of value of the Real Estate was determined at the level of 4,01 %.

The following table shows the summary of the final determination of value of the Real Estate.

**Table 4 The summary of the determination of value of the Real Estate**

	Amount [CZK]
Gross yearly income	51 952 048,00
Yearly costs	3 230 836,86
Net yearly income	48 721 211,14
Capitalization rate	4,01 %
Value	1 214 992 796,51
<b>Value (rounded to the nearest ten million)</b>	<b>1 210 000 000,00</b>

Source: GT's processing

Based on this expert opinion and the valuation method used, GT determined the value of the Real Estate in the amount of **1 210 000 000,00 CZK**.

Your sincerely,



Grant Thornton Appraisal services a.s.

# OBSAH

<b>1</b>	<b>ZADÁNÍ</b>	<b>7</b>	<b>7.1</b>	<b>DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK</b>	<b>24</b>
1.1	ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADAVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU	7	7.1.1	Stanovení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku – Hmotné movité věci a jejich soubory	24
1.1.1	Předmět ocenění	7	7.1.2	Stanovení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku - závěr	25
1.1.2	Datum ocenění	7	7.2	ZÁSoby	25
1.2	ÚČEL POUŽITÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	7	7.3	DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY	26
1.3	SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM	7	7.4	KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY	26
1.4	ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	7	7.5	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	27
1.5	STANDARD HODNOTY	7	7.6	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	27
1.6	VÝČET PODKLADŮ	8	7.7	REZERVY	27
1.6.1	Postup při výběru zdrojů dat	8	7.8	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	28
1.6.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	8	7.9	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	28
1.6.3	Ověření věrohodnosti zdroje dat	9	7.10	ODHAD HODNOTY SPOLEČNOSTI K DATU OCENĚNÍ	29
1.7	SEZNAM ZKRATEK	10	<b>8</b>	<b>KONTROLA POSTUPU ZNALCE</b>	<b>30</b>
<b>2</b>	<b>METODOLOGIE</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>ZÁVĚR</b>	<b>31</b>
2.1	ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ	12	<b>10</b>	<b>SEZNAM PŘÍLOH</b>	<b>32</b>
2.2	DEFINICE OBECNĚ UZNÁVANÝCH EKONOMICKÝCH, RESP. OCEŇOVACÍCH POSTUPŮ	12	<b>11</b>	<b>POSLEDNÍ STRANA</b>	<b>33</b>
2.3	POSTUP VOLBY METODY OCENĚNÍ	13			
2.4	PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	13			
<b>3</b>	<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI</b>	<b>15</b>			
<b>4</b>	<b>ANALÝZA FINANČNÍ SITUACE</b>	<b>16</b>			
<b>5</b>	<b>STRATEGICKÁ ANALÝZA</b>	<b>20</b>			
5.1	MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA	20			
<b>6</b>	<b>VOLBA METOD OCENĚNÍ</b>	<b>23</b>			
<b>7</b>	<b>ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ METODOU MAJETKOVÉHO OCENĚNÍ NA PRINCIPU REÁLNÝCH HODNOT</b>	<b>24</b>			

# 1 ZADÁNÍ

## 1.1 Odborná otázka zadaná Zadavatelem znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (uvedená vyhláška dále také jako „VoVZČ“), zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení reálné hodnoty společnosti TD BETA s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 040 65 450, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 241417.

### 1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je tedy společnost TD BETA s.r.o. (dále také „Předmět ocenění“ nebo „Společnost“).

### 1.1.2 Datum ocenění

31. 12. 2021

## 1.2 Účel použití znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. b) VoVZČ má být znalecký posudek použit pro účely auditu a přípravy finančních výkazů mateřské společnosti.

## 1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem

Dle § 40, odst. 1 písm. c) VoVZČ nám Zadavatel nesdělil žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Výčet podkladů. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté zástupcem Zadavatele jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti Grant Thornton Appraisal services a.s. nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení Grant Thornton Appraisal services a.s. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděla.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 18 odst. 1 ZoZ). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které jí byly předloženy zástupcem Zadavatele. V případě, že zástupce Zadavatele nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvrátů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

## 1.5 Standard hodnoty

V rámci odhadu hodnoty Předmětu ocenění se s ohledem na náš úkol a datum ocenění ztotožňujeme s definicí reálné hodnoty.

Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZIF) ve svém § 196 předepisuje, že majetek a dluhy z investiční činnosti investičního fondu se oceňují reálnou hodnotou.

GT při stanovení reálné hodnoty Předmětu ocenění postupovala podle příslušných ustanovení ZIF a Vyhlášky 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „Vyhláška“).

ZIF § 196 první odstavec uvádí následující:

**Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že:**

**a) pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a**

**b) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobně regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.**

GT chápe reálnou hodnotu v souladu s § 196 ZIF, tzn. dle IFRS ve smyslu *fair value*, kde je definována jako cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplácena za převzetí dluhu v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Jelikož součástí majetku Společnosti je především nemovitý majetek, uvádíme rovněž příslušná ustanovení ZIF týkající se oceňování nemovitého majetku.

ZIF ve svém § 265 uvádí způsob ocenění nemovitých věcí, a to konkrétně:

**Nemovitost, kterou hodlá obhospodařovatel fondu kolektivního investování nabýt do majetku tohoto fondu nebo prodat z majetku tohoto fondu, se ocení v souladu s účelem jejího provozování nebo jejího dalšího prodeje a při zohlednění:**

**a) jejich trvalých nebo dlouhodobě udržitelných vlastností,**

**b) výnosu dosažitelného při řádném hospodaření s ní,**

**c) jejich závad,**

**d) absolutních a relativních majetkových práv k ní se vztahujících a  
e) místních podmínek trhu s nemovitostmi a jeho předpokládaného vývoje.**

Ve druhém odstavci § 267 potom ZIF uvádí, co zahrnuje znalecký posudek znalce:

**Posudek znalce nebo člena výboru odborníků zahrnuje:**

**a) údaje nutné k identifikaci nemovitosti,**

**b) cenu nemovitosti určenou znalcem nebo členem výboru odborníků,**

**c) způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení,**

**d) stručný popis nemovitosti,**

**e) popis závad nemovitosti,**

**f) základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti,**

**g) technický stav nemovitosti,**

**h) poslední známý i odhadovaný budoucí čistý zisk z nemovitosti, s uvedením budoucího využití nemovitosti,**

**i) popis trvalých nebo dlouhodobě udržitelných vlastností,**

**j) popis místních podmínek trhu s nemovitostmi a jeho předpokládaný vývoj a**

**k) další podstatné informace, které mohou mít vliv na cenu nemovitosti.**

## 1.6 Výčet podkladů

### 1.6.1 Postup při výběru zdrojů dat

Hlavní část podkladů pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme získali od Zadavatele.

### 1.6.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly Zadavatelem předloženy zejména níže uvedené dokumenty:



- A. Kupní smlouva uzavřená mezi Porsche Inter Auto CZ spol. s r.o. jako prodávajícím a společností TD BETA s.r.o. jako kupujícím na vozidlo Bentley Continental GT V8 MY21 dne 25.11.2020.
- B. Smlouva o úvěru uzavřená mezi ŠkoFIN s.r.o. jako úvěrujícím a společností TD BETA s.r.o. jako úvěrovaným dne 23.11.2020.
- C. Inventura jednotlivých účtů obrátové předvahy ke dni 31.12.2021.
- D. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a obrátová předvaha společnosti TD BETA s.r.o. k datu 31.12.2021.
- E. Kniha pohledávek z obchodních vztahů společnosti TD BETA s.r.o. k datu ocenění.
- F. Informace o výši daně z nemovitých věcí na rok 2021 vztahované k Nemovitostem;
- G. Dokument „VN40-přehled nájemních vztahů k 5.1.2022, s valorizací“ - tabulka s přehledem nájemních vztahů platných k datu ocenění poskytnutá zástupcem Zadavatele;
- H. Znalecký posudek č.: 165/2021 na Stanovení reálné hodnoty společnosti TD BETA s.r.o. zpracovaná společností Grant Thornton Appraisal services, a.s.
- I. Fotodokumentace oceňovaných nemovitostí;
- J. kopie Evropského osvědčení o registraci vozidla. Část II. (velký technický průkaz) k vozidlu s registrační značkou 8AL1384;
- K. Karta dlouhodobého majetku pro položku inventární číslo HM20001;
- L. Karta dlouhodobého majetku pro položku inventární číslo 171M00001;
- M. Karta dlouhodobého majetku pro položku inventární číslo 171M00002.

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o Předmětu ocenění k datu 31.12.2021, které obsahují následující veřejně dostupné zdroje:

- N. Veřejný rejstřík a Sbírka listin Ministerstva spravedlnosti České republiky.
- O. Aplikace ARES Ministerstva financí České republiky, která zpřístupňuje údaje z informačních systémů pro vedení registrů a evidencí veřejné správy o ekonomických subjektech.

Při vypracování znaleckého posudku jsme využili rovněž údaje z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- P. Mezinárodní měnový fond (International Monetary Fund) – organizace 190 zemí, jejímž cílem je globální měnová spolupráce či podpora mezinárodního obchodu a

globální finanční stabilita a která provozuje databázi World Economic Outlook database (WEO) obsahující historický vývoj a prognózu makroekonomických dat jednotlivých zemí světa.

- Q. Eurostat - hlavní orgán statistické služby Evropské unie.
- R. Česká národní banka – centrální banka České republiky, která poskytuje např. databázi ARAD prezentující časové řady agregovaných údajů za jednotlivé statistiky a oblasti finančního trhu či Zprávy o inflaci.
- S. Český statistický úřad - hlavní orgán státní statistické služby.
- T. Ministerstvo financí České republiky, které zveřejňuje statistické materiály, jako je např. Makroekonomická predikce.
- U. Výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 1410, obec 554782 Praha, katastrální území 727181 Nové Město, prokazující stav ke dni 31. 12. 2021.
- V. Snímek katastrální mapy s vyznačením předmětných nemovitostí z webového portálu [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz).

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

### 1.6.3 Ověření věrohodnosti zdroje dat

Podklady A. až M. od Zadavatele považujeme za věrohodné a správné. Podklady z výše uvedených veřejně dostupných zdrojů rovněž považujeme za věrohodné a správné. Uvedené instituce a provozovatelé výše popsanych webových stránek jsou obecně vnímány jako uznávané autority ve svém oboru.

S ohledem na výše uvedené jsme neověřovali věrohodnost podkladů získaných ze zdrojů uvedených pod body A. až V. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli.

## 1.7 Seznam zkratk

Níže uvádíme seznam používaných zkratk.

GT, my	Grant Thornton Appraisal services a.s., IČ: 275 99 582
Zadavatel	TD BETA s.r.o.
Společnost	TD BETA s.r.o.
Předmět ocenění	TD BETA s.r.o.
ČR	Česká republika
USA	Spojené státy americké
EU	Evropská unie
IVS	International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy)
IFRS	International Financial Reporting Standards (Mezinárodní účetní standardy)
ZoZ	Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
VoVZČ	Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
ČÚS	Český účetní standard
BBG	databáze společnosti Bloomberg Finance L.P.
TPC	databáze TP Catalyst společnosti Bureau van Dijk
OR	obchodní rejstřík
CDS	Credit Default Swap
MMF	Mezinárodní měnový fond
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky
MFČR	Ministerstvo financí České republiky

MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky
ÚPV	Úřad průmyslového vlastnictví
POVIS	Povodňový informační systém
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
KN	katastr nemovitostí
Kč	koruna česká
EUR	euro
USD	americký dolar
DCF	Discounted Cash Flows (diskontované peněžní toky)
WACC	Weighted Average Cost of Capital (průměrné vážené náklady kapitálu)
FCFF	Free Cash Flows to Firm (volné peněžní toky pro vlastníky a věřitele)
PH	pokračující hodnota
CAPM	Capital Asset Pricing Model
EBIT	Earnings Before Interest and Taxes (zisk před odečtením úroků a zdaněním)
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (zisk před odečtením úroků, zdaněním a odečtením odpisů)
DM	dlouhodobý majetek
PK	pracovní kapitál
ROE	Return on Equity (rentabilita vlastního kapitálu)
VH	výsledek hospodaření
VK	vlastní kapitál
ROA	Return on Assets (rentabilita aktiv)
ROS	Return on Sales (rentabilita tržeb)
CZ	cizí zdroje

koronavirus      onemocnění SARS-CoV-2

## 2 METODOLOGIE

### 2.1 Úrovně hodnoty obecně

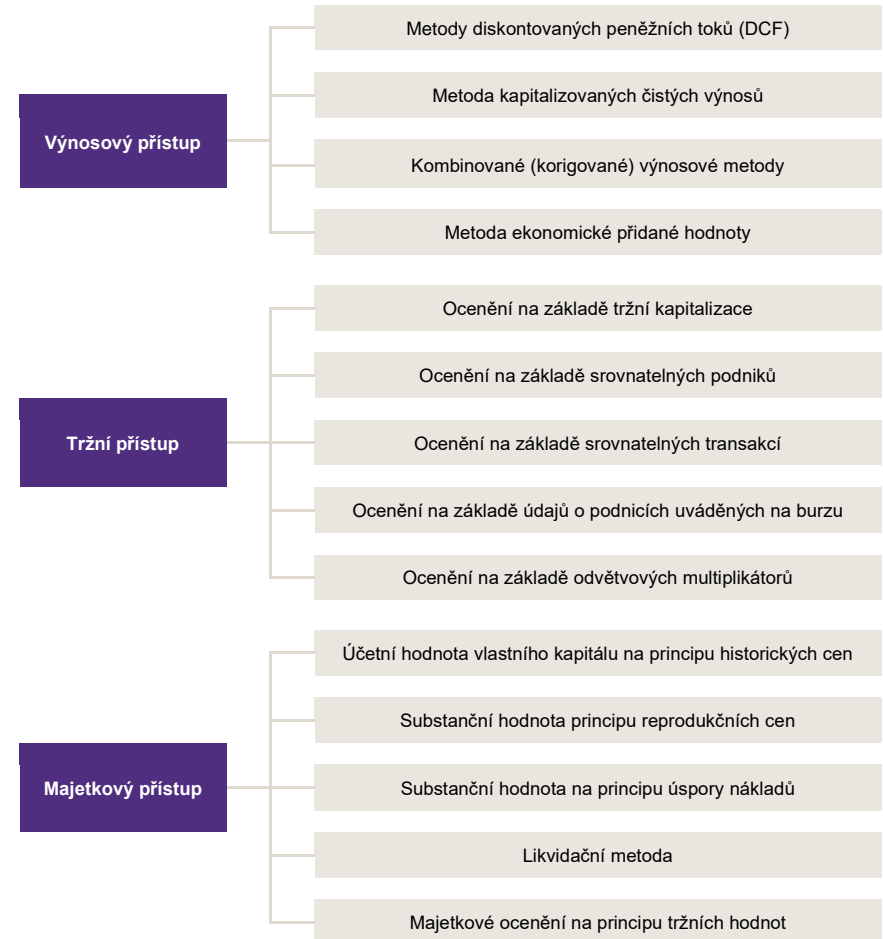
Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržena od Zadavatele analýzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

### 2.2 Definice obecně uznávaných ekonomických, resp. oceňovacích postupů

Ve světě existuje několik obecně uznávaných pravidel a postupů při oceňování majetku, resp. obchodních závodů (dále také „podniky“). K přehledům přístupů a jednotlivým metodám uvádíme následující schéma. Uvedené metody jsou rovněž využitelné i pro jiný majetek než jen podnik.

Schéma 2-1 Metody používané pro oceňování podniků



Zdroj: Mařík, M. a kol. (2018), str. 45, vlastní úprava

Oceňovací praxe tedy poskytuje oceňovatelům vcelku široké spektrum oceňovacích postupů a metod, které jsou mnohdy rozpracovány do více detailních variant. Popis metodologie není předmětem tohoto znaleckého posudku a GT odkazuje na příslušnou

literaturu autorů - např. Copeland, Damodaran, Fama, French, Kislingerová, Koller, Mařík, Murrin, Pratt a další.

Výsledné ocenění by mělo být zvoleno na úrovni některé konkrétní metody podle povahy oceňovaného majetku a účelu ocenění na základě kvalifikovaného a odůvodněného úsudku oceňovatele. Výsledky ostatních metod by pak měly určitým způsobem přiměřeně ohraničovat hodnotu zvolenou jako základní, viz např. Mařík, M. a kol. (2018) str. 470.

### 2.3 Postup volby metody ocenění

Oceňovací standardy požadují mimo jiného zvolit a odůvodnit volbu metody ocenění pro účely správného ocenění podniku, resp. akcií jednotlivého podniku. Protože výsledky ocenění jsou z důvodů implicitních předpokladů zakomponovaných v matematických modelech jednotlivých metod různé a někdy i značně různé, je potřeba volbám metod ocenění věnovat patřičnou pozornost.

Před samotným oceněním Společnosti je nutné rozhodnout, zdali Společnost má šanci dlouhodobého fungování (nepřetržitého chodu, tzv. „going concern“). Pokud dojdeme k závěru, že ano, je možné použít pro ocenění výnosových metod.

Při posuzování nepřetržitého chodu podniku je nutné pohled rozdělit do dvou základních skupin a podskupin:

Strategická analýza trhu by měla vyústit v plán tržeb Společnosti jako jednoho ze zásadních generátorů hodnoty Společnosti. K tomuto bude nutné zejména provést analýzu:

- vývoje makroekonomického prostředí (vývoj národní ekonomiky, v níž Společnost podniká);
- vývoje relevantního trhu (vývoj poptávky po produktech Společnosti);
- kapacit Společnosti (možnosti uspokojování poptávky);
- postavení Společnosti na trhu (konkurenční pozice, realizovatelné ceny produktů).

Finanční analýza Společnosti by měla doplnit výrok o perspektivách Společnosti z pohledu finančního řízení, resp. z pohledu nesených finančních rizik. Finanční analýza by měla být zaměřena zejména na:

- likviditu,

- finanční rovnováhu,
- výnosnost,
- aktivitu.

### 2.4 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.



---

## NÁLEZ, POSUDEK, ODŮVODNĚNÍ

---

V následujících kapitolách jsou obsaženy náležitosti dle § 28 odst. 2 ZoZ a je proveden postup v souladu s § 41 VoVZČ. S ohledem na požadavky kladené na náležitosti a postupy analýz<sup>1</sup> dle odborných zdrojů, Mezinárodních oceňovacích standardů a oceňovací praxe jsou části jako nález, posudek a odůvodnění obsaženy zároveň v dílčích analýzách, které jsou rovněž pro celkovou přehlednost uvedeny jako samostatné kapitoly. Výsledné odůvodnění je syntézou jednotlivých dílčích názlů, posudků a odůvodnění.

---

<sup>1</sup> Např. finanční a strategická analýza vyžaduje rozdílný postup při sběru dat a jejich zpracování, tedy dané analýzy obsahují každá svůj vlastní nález dle § 41 odst. 2 VoVZČ.

### 3 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti k datu ocenění jsou shrnuty v tabulce níže.

**Tabulka 3-1 Základní údaje o Společnosti**

Základní údaje o Společnosti	
<b>Název společnosti:</b>	TD BETA s.r.o.
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Identifikační číslo:</b>	04065450
<b>Sídlo:</b>	Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1
<b>Datum založení:</b>	18. května 2015
<b>Základní kapitál:</b>	1 000,- Kč
<b>Společníci:</b>	Fraternity Funds SICAV p.l.c. – 100 %

*Zdroj: obchodní rejstřík, vlastní zpracování*

Předmětem činnosti Společnosti je správa a pronájem nemovitostí v jejím vlastnictví. Popis těchto nemovitostí je uveden v příloze č. 2 tohoto znaleckého posudku.

Společnost v roce 2021 generovala tržby ve výši 44 mil. Kč a dosáhla provozního výsledku hospodaření ve výši 24 mil. Kč.

## 4 ANALÝZA FINANČNÍ SITUACE

*Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Data pro tuto kapitulu jsme získali od Zadavatele.*

Cílem analýzy finanční situace je zhodnotit finanční zdraví Společnosti a poskytnout informace o rizicích spojených s její finanční situací k datu ocenění. Za tímto účelem byla provedena analýza účetních výkazů Společnosti (rozvahy a výkazu zisku a ztráty).

Analýzu finanční situace Společnosti jsme provedli na základě údajů čerpaných z finančních výkazů Společnosti za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2021 (dále také „sledované období“).

Společnost vede účetnictví dle českých účetních předpisů a jejím účetním obdobím je kalendářní rok. Účetní závěrky Společnosti nebyly auditovány.

Následující tabulky zobrazují vývoj výkazu zisku a ztráty a rozvahy Společnosti ve sledovaném období.



Tabulka 4-1 Historická aktiva (v tis. Kč)

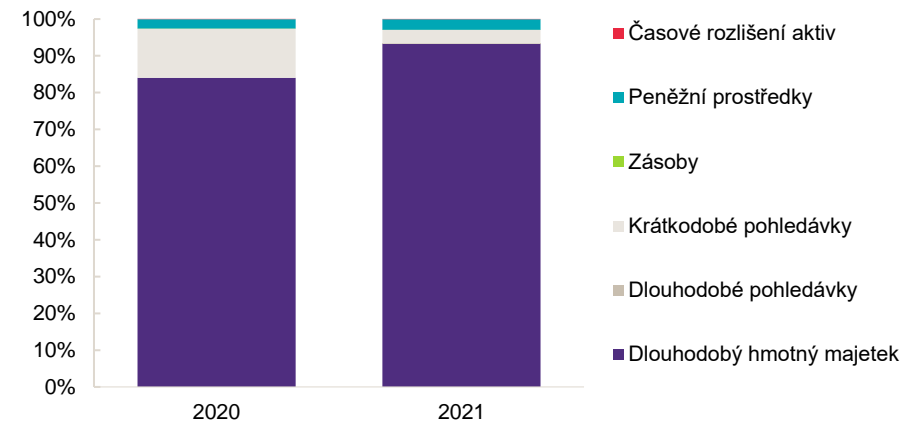
AKTIVA	2020	2021
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>760 495</b>	<b>675 684</b>
<b>DLOUHODOBÝ MAJETEK</b>	<b>639 167</b>	<b>629 984</b>
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Ocenitelná práva	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>639 167</b>	<b>629 984</b>
Pozemky a stavby	622 705	621 193
Hmotné movité věci a jejich soubory	6 102	4 885
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	10 360	3 906
<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>121 137</b>	<b>43 649</b>
Zásoby	127	126
Materiál	0	0
Výrobky a zboží	127	126
<b>Pohledávky</b>	<b>101 819</b>	<b>26 043</b>
Dlouhodobé pohledávky	0	648
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	648
Pohledávky – ostatní	0	0
Krátkodobé pohledávky	101 819	25 395
Pohledávky z obchodních vztahů	3 092	3 173
Pohledávky – ostatní	98 727	22 222
<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní prostředky</b>	<b>19 191</b>	<b>19 329</b>
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV</b>	<b>191</b>	<b>202</b>
Náklady příštích období	191	202
Příjmy příštích období	0	0

Zdroj: účetní výkazy Společnosti, vlastní zpracování

## Analýza aktiv

- Aktiva Společnosti byla s ohledem na předmět její činnosti tvořena zejména dlouhodobým hmotným majetkem, zejména pozemky a stavbami. Výše dlouhodobého majetku dosáhla 639, respektive 630 mil. Kč, jeho podíl na bilanční sumě dosahoval 84 %, respektive 93 %.
- Oběžná aktiva byla tvořena zejména jinými pohledávkami ve formě poskytnutých půjček a peněžních prostředků. Oběžná aktiva poklesla zejména vlivem poklesu poskytnutých půjček z 121 mil. Kč na 44 mil. Kč.
- Časové rozlišení aktiv bylo relativně zanedbatelné.

Graf 4-1 Struktura aktiv Společnosti



Zdroj: účetní výkazy Společnosti, vlastní zpracování

Tabulka 4-2 Historická pasiva (v tis. Kč)

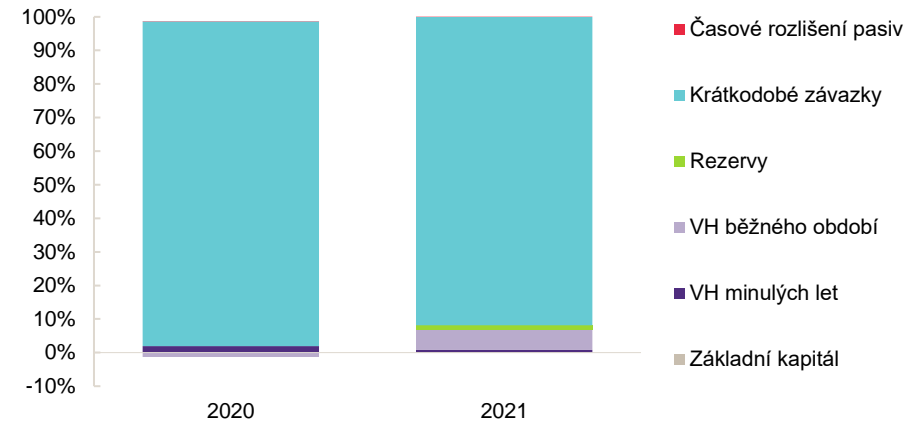
PASIVA	2020	2021
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>760 495</b>	<b>675 684</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>4 487</b>	<b>45 983</b>
Základní kapitál	1	1
Ážio a kapitálové fondy	0	0
Ážio	0	0
Kapitálové fondy	0	0
Fondy ze zisku	0	0
Ostatní rezervní fondy	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	14 795	5 067
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-10 309	40 915
Rozhodnuto o zálohách na výplátě podílu na zisku	0	0
<b>CIZÍ ZDROJE</b>	<b>755 669</b>	<b>629 698</b>
Rezervy	0	9 261
<b>Závazky</b>	<b>755 669</b>	<b>620 437</b>
Dlouhodobé závazky	0	0
Vydané dluhopisy	0	0
Závazky k úvěrovým institucím	0	0
Závazky z obchodních vztahů	0	0
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
Odložený daňový závazek	0	0
Závazky – ostatní	0	0
Krátkodobé závazky	755 669	620 437
Vydané dluhopisy	150 000	0
Závazky k úvěrovým institucím	578 537	529 162
Krátkodobé přijaté zálohy	4 553	4 038
Závazky z obchodních vztahů	660	1 502
Závazky – ostatní	21 919	9 165
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV</b>	<b>339</b>	<b>3</b>
Výdaje příštích období	335	0
Výnosy příštích období	4	3

Zdroj: účetní výkazy Společnosti, vlastní zpracování

## Analýza pasiv

- Společnost byla financována zejména úročenými cizími zdroji ve formě bankovních úvěrů a v roce 2020 i vydaných dluhopisů. Celkový podíl úročených cizích zdrojů na bilanční sumě činil 95 % v roce 2020 a 90 % v roce 2021.
- Další významnější položky pasiv byly jiné závazky ve formě přecenění úrokových swapů, které sloužily k zajištění bankovních úvěrů.
- Vlastní kapitál byl tvořen téměř výhradně výsledky hospodaření minulých let a běžného účetního období a dosáhl 4,5, respektive 46 mil. Kč.
- Časové rozlišení pasivní bylo relativně zanedbatelné.

Graf 4-2 Struktura pasiv Společnosti



Zdroj: účetní výkazy Společnosti, vlastní zpracování

Tabulka 4-3 Historický výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč)

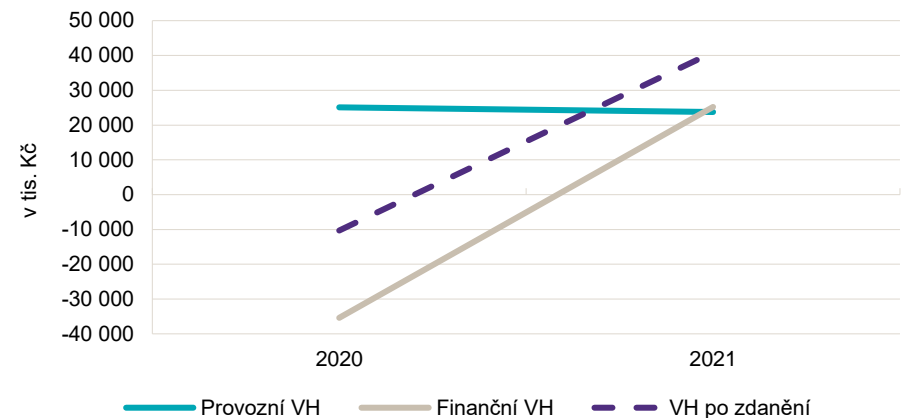
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	2020	2021
Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	43 972	44 170
Tržby za prodej zboží	0	2
Výkonová spotřeba	3 049	3 447
<i>Náklady vynaložené na prodané zboží</i>	0	2
<i>Spotřeba materiálu a energie</i>	316	242
<i>Služby</i>	2 733	3 203
Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0
Aktivace	0	0
Osobní náklady	0	173
Úpravy hodnot v provozní oblasti	12 808	13 960
<i>Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – trvalé (odpisy)</i>	12 808	13 960
Ostatní provozní výnosy	1 579	2 083
Ostatní provozní náklady	4 605	4 928
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>25 089</b>	<b>23 747</b>
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	4 390	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	0	1 934
Nákladové úroky a podobné náklady	15 692	12 975
Ostatní finanční výnosy	5 771	43 156
Ostatní finanční náklady	29 867	6 906
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-35 398</b>	<b>25 209</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním	-10 309	48 956
Daň z příjmů	0	8 041
<i>Daň z příjmů splatná</i>	0	8 041
Výsledek hospodaření po zdanění	-10 309	40 915
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-10 309</b>	<b>40 915</b>
Čistý obrat za účetní období	55 712	91 345
EBITDA	37 897	37 707
EBIT	25 089	23 747

Zdroj: účetní výkazy Společnosti, vlastní zpracování

## Analýza výkazu zisku a ztráty

- Výnosy Společnosti plynuly zejména z prodeje služeb, především z nájemného. Tržby dosahovaly 44 mil. Kč ročně.
- Nejvýznamnější provozní nákladovou položkou byly odpisy dlouhodobého majetku ve výši 13 mil. Kč, respektive 14 mil. Kč.
- Provozní výsledek hospodaření byl kladný, a to ve výši 25 mil. Kč v roce 2020, v roce 2021 došlo k mírnému poklesu na 24 mil. Kč.
- Vzhledem ke způsobu financování Společnosti byl finanční výsledek hospodaření v roce 2020 záporný ve výši -35 mil. Kč, a to vlivem vysokých placených nákladových úroků a nákladů z přecenění derivátových operací. V roce 2021 byl finanční výsledek hospodaření kladný ve výši 25 mil. Kč vlivem vysokých ostatních finančních výnosů, jejichž hlavní částí bylo rovněž přecenění derivátových operací.
- Výsledek hospodaření za účetní období byl vlivem záporného finančního výsledku hospodaření v roce 2020 záporný (-10,3 mil. Kč), v roce 2021 dosáhl výše 41 mil. Kč.

Graf 4-3 Vývoj výsledků hospodaření Společnosti



Zdroj: účetní výkazy Společnosti, vlastní zpracování

**Na základě výše provedené analýzy finanční situace Společnosti jsme dospěli k závěru, že Společnost vlastní především dlouhodobý hmotný majetek a je financována přijatými úvěry. Zejména z tohoto důvodu spatřujeme hodnotu Společnosti v jejím majetku.**

## 5 STRATEGICKÁ ANALÝZA

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Při zpracovávání strategické analýzy jsme vycházeli z odborných veřejně dostupných zdrojů uvedených v kapitole 1.6.

Funkcí strategické analýzy je prostřednictvím analýzy tržeb vymežit celkový výnosový potenciál společnosti. Výnosový potenciál společnosti je rozdělen na vnější a vnitřní potenciál. Vnější potenciál identifikuje příležitosti a rizika společnosti na relevantním trhu a cílem analýzy vnitřního potenciálu je zjistit, do jaké míry je společnost schopna využít příležitosti relevantního trhu a zároveň čelit jeho rizikům.

### Tabulka 5-1 Makroekonomická analýza České republiky

Položka – předmět zkoumání	Komentář	Grafické znázornění																																																						
HDP	<ul style="list-style-type: none"> <li>Česká ekonomika byla zasažena světovou finanční krizí v roce 2009 a dluhovou krizí v letech 2012 a 2013.</li> <li>Od roku 2014 rosti HDP České republiky ve stálých cenách průměrně o 3,6 % ročně. Svého vrcholu však cyklus zřejmě dosáhl v roce 2017, poté již začal růst ekonomiky zpomalovat.</li> <li>V 1. čtvrtletí roku 2020 byla světová ekonomika silně zasažena rozšiřující se pandemií nového typu koronaviru SARS-CoV-2. Vlády celého světa včetně České republiky přijaly řadu opatření za účelem zbrzdění explozivního nárůstu počtu nakažených, které měly významné hospodářské dopady, a nastala celosvětová recese, jejíž rozsah je bezprecedentní od skončení 2. světové války. Ve druhém čtvrtletí roku 2020 poklesla česká ekonomika meziročně o 11 %, ekonomika Evropské unie pak dokonce o 14,7 %.</li> <li>Po částečném ústupu onemocnění a uvolnění vládních opatření v létě roku 2020 se začala ekonomika pozvolna zotavovat, nicméně s nástupem druhé vlny epidemie na podzim roku 2020 a opětovným omezením maloobchodu a některých služeb se i tak HDP za celý rok 2020 propadl o 5,8 %. V roce 2021 se začala ekonomika zotavovat a v 2. čtvrtletí vzrostl reálný HDP mezičtvrtletně o 1 %.</li> <li>Predikce pro rok 2021 je založena na předpokladu, že vakcinace obyvatel a vysoký počet osob, které už COVID-19 prodělaly, by měly zabránit tomu přijímat významnější opatření s makroekonomickými dopady. I tak je očekáván růst reálného HDP pouze o 2,8 %. K návratu ekonomiky na předkrizovou úroveň by tak mělo dojít až v průběhu roku 2022.</li> </ul>	<table border="1"> <caption>Data for HDP and Growth Rate (2008-2024)</caption> <thead> <tr> <th>Rok</th> <th>HDP v s.c. (mld. Kč)</th> <th>Tempo růstu (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2008</td><td>4 355</td><td></td></tr> <tr><td>2009</td><td>4 152</td><td></td></tr> <tr><td>2010</td><td>4 253</td><td></td></tr> <tr><td>2011</td><td>4 328</td><td></td></tr> <tr><td>2012</td><td>4 294</td><td></td></tr> <tr><td>2013</td><td>4 292</td><td></td></tr> <tr><td>2014</td><td>4 388</td><td></td></tr> <tr><td>2015</td><td>4 625</td><td></td></tr> <tr><td>2016</td><td>4 743</td><td></td></tr> <tr><td>2017</td><td>4 988</td><td></td></tr> <tr><td>2018</td><td>5 147</td><td></td></tr> <tr><td>2019</td><td>5 303</td><td></td></tr> <tr><td>2020</td><td>4 996</td><td></td></tr> <tr><td>2021</td><td>5 136</td><td></td></tr> <tr><td>2022</td><td>5 347</td><td></td></tr> <tr><td>2023</td><td>5 543</td><td></td></tr> <tr><td>2024</td><td>5 691</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Rok	HDP v s.c. (mld. Kč)	Tempo růstu (%)	2008	4 355		2009	4 152		2010	4 253		2011	4 328		2012	4 294		2013	4 292		2014	4 388		2015	4 625		2016	4 743		2017	4 988		2018	5 147		2019	5 303		2020	4 996		2021	5 136		2022	5 347		2023	5 543		2024	5 691	
Rok	HDP v s.c. (mld. Kč)	Tempo růstu (%)																																																						
2008	4 355																																																							
2009	4 152																																																							
2010	4 253																																																							
2011	4 328																																																							
2012	4 294																																																							
2013	4 292																																																							
2014	4 388																																																							
2015	4 625																																																							
2016	4 743																																																							
2017	4 988																																																							
2018	5 147																																																							
2019	5 303																																																							
2020	4 996																																																							
2021	5 136																																																							
2022	5 347																																																							
2023	5 543																																																							
2024	5 691																																																							

S ohledem na předmět činnosti Společnosti a závěry analýzy finanční situace omezíme strategickou analýzu pouze na makroekonomickou analýzu prostředí České republiky.

### 5.1 Makroekonomická analýza

V následujícím textu uvádíme závěry nejaktuálnější makroekonomické analýzy prostředí České republiky před datem ocenění, kterou jsme na základě údajů publikovaných renomovanými institucemi zpracovali dne 15. 11. 2021 a která je uložena v plném rozsahu v archivu GT. V následujících grafech představují fialové barvy minulost, modré (tyrkysové) barvy pak námi sestavenou prognózu.

Položka – předmět zkoumání	Komentář	Grafické znázornění																										
<p><b>Inflace</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>V letech 2013 až 2015 se česká ekonomika potýkala s hrozbou deflace, na což zareagovala ČNB zavedením režimu devizových intervencí, který trval od listopadu 2013 do dubna 2017.</li> <li>S oživující se ekonomikou míra inflace ČR vzrostla a v roce 2017 již dosáhla 2,5 %.</li> <li>Následující roky míra inflace přesahovala inflační cíl ČNB, tedy 2 %, především v důsledku růstu cen potravin, elektřiny a bydlení.</li> <li>Koronavirová krize měla vliv i na růst cen. V říjnu 2021 dosáhla meziroční míra inflace v důsledku agregátní poptávky převyšující nabídku hodnoty 5,8 %, kdy nejvíce přispěl růst imputovaného nájemného a cen pohonných hmot, a to i přes postupné zvyšování sazeb ČNB. Koncem roku 2021 rovněž začaly růst ceny elektřiny a zemního plynu a předpoklad je, že budou růst i nadále. Očekávaná míra inflace v roce 2022 tak činí 5,6 %. K návratu míry inflace k inflačnímu cíli by mělo dojít až v roce 2023.</li> </ul>	<p>Průměrná míra inflace</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rok</th> <th>Míra inflace (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2012</td><td>3,3%</td></tr> <tr><td>2013</td><td>1,4%</td></tr> <tr><td>2014</td><td>0,4%</td></tr> <tr><td>2015</td><td>0,3%</td></tr> <tr><td>2016</td><td>0,7%</td></tr> <tr><td>2017</td><td>2,5%</td></tr> <tr><td>2018</td><td>2,1%</td></tr> <tr><td>2019</td><td>2,8%</td></tr> <tr><td>2020</td><td>3,2%</td></tr> <tr><td>2021</td><td>3,7%</td></tr> <tr><td>2022</td><td>5,6%</td></tr> <tr><td>2023</td><td>2,1%</td></tr> </tbody> </table>	Rok	Míra inflace (%)	2012	3,3%	2013	1,4%	2014	0,4%	2015	0,3%	2016	0,7%	2017	2,5%	2018	2,1%	2019	2,8%	2020	3,2%	2021	3,7%	2022	5,6%	2023	2,1%
Rok	Míra inflace (%)																											
2012	3,3%																											
2013	1,4%																											
2014	0,4%																											
2015	0,3%																											
2016	0,7%																											
2017	2,5%																											
2018	2,1%																											
2019	2,8%																											
2020	3,2%																											
2021	3,7%																											
2022	5,6%																											
2023	2,1%																											
<p><b>Úrokové sazby</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Po propuknutí finanční krize byla ČNB nucena snižovat vyhlášené úrokové sazby až na tzv. technickou nulu, což mělo za následek i pokles tržních úrokových sazeb.</li> <li>Sazba 3M PRIBOR poklesla ze 4 % v roce 2008 až na 0,3 % v roce 2016.</li> <li>Od srpna 2017 začala ČNB v důsledku oživení ekonomiky a přehřívajících se trhů práce a nemovitostí opět zvyšovat své sazby, a tudíž 3M PRIBOR vzrostl až na 2,2 % v květnu roku 2019.</li> <li>Následně však v reakci na nástup koronavirové krize a snižování vyhlášených sazeb ČNB začal 3M PRIBOR opět klesat a od června 2020 činil 0,34 % - 0,36 % p.a.</li> <li>Vzhledem k rostoucí míře inflace a vysoké očekávané inflaci pro rok 2022 pak byly od června roku 2021 sazby opět postupně zvyšovány – naposledy počátkem listopadu 2021 2T repo sazba na 2,75 %, diskontní sazba na 1,75 % a lombardní sazba na 3,75 %, což jsou nejvyšší hodnoty od roku 2008. 3M PRIBOR pak vzrostl na 3,1 %.</li> </ul>	<p>PRIBOR 3M</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rok</th> <th>Sazba (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2012</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>2013</td><td>0,46</td></tr> <tr><td>2014</td><td>0,36</td></tr> <tr><td>2015</td><td>0,31</td></tr> <tr><td>2016</td><td>0,29</td></tr> <tr><td>2017</td><td>0,41</td></tr> <tr><td>2018</td><td>1,27</td></tr> <tr><td>2019</td><td>2,12</td></tr> <tr><td>2020</td><td>0,86</td></tr> <tr><td>2021</td><td>1,2</td></tr> <tr><td>2022</td><td>3,3</td></tr> <tr><td>2023</td><td>2,8</td></tr> </tbody> </table>	Rok	Sazba (%)	2012	1,00	2013	0,46	2014	0,36	2015	0,31	2016	0,29	2017	0,41	2018	1,27	2019	2,12	2020	0,86	2021	1,2	2022	3,3	2023	2,8
Rok	Sazba (%)																											
2012	1,00																											
2013	0,46																											
2014	0,36																											
2015	0,31																											
2016	0,29																											
2017	0,41																											
2018	1,27																											
2019	2,12																											
2020	0,86																											
2021	1,2																											
2022	3,3																											
2023	2,8																											

Položka – předmět zkoumání	Komentář	Grafické znázornění																												
<p>Trh práce</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Míra nezaměstnanosti v České republice od roku 2013 dlouhodobě klesala, v roce 2018 poklesla na 2,2 %, což je nejnižší hodnota v Evropské unii.</li> <li>Za účelem zmírnění dopadů nastupující krize vypsala vláda ČR řadu programů s cílem podpořit zaměstnanost, ale i firmy jako takové. Díky tomu lze očekávat pouze pozvolný nárůst nezaměstnanosti na hodnotu 3,0 %.</li> <li>V roce 2019 činila průměrná mzda 34 578 Kč. Došlo tak k jejímu meziročnímu nárůstu o 7,9 %, což je největší nárůst od finanční krize. V roce 2020 však došlo vlivem koronavirové krize pouze k mírnému nárůstu průměrné mzdy o 3,1 %, který navíc mohl být částečně způsoben i propouštěním pracovníků s nízkými mzdami.</li> </ul>	<table border="1"> <caption>Míra nezaměstnanosti (V %)</caption> <thead> <tr> <th>Rok</th> <th>Míra nezaměstnanosti (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2012</td><td>7,0%</td></tr> <tr><td>2013</td><td>7,0%</td></tr> <tr><td>2014</td><td>6,1%</td></tr> <tr><td>2015</td><td>5,1%</td></tr> <tr><td>2016</td><td>4,0%</td></tr> <tr><td>2017</td><td>2,9%</td></tr> <tr><td>2018</td><td>2,2%</td></tr> <tr><td>2019</td><td>2,0%</td></tr> <tr><td>2020</td><td>2,6%</td></tr> <tr><td>2021</td><td>3,0%</td></tr> <tr><td>2022</td><td>2,7%</td></tr> <tr><td>2023</td><td>2,6%</td></tr> <tr><td>2024</td><td>2,5%</td></tr> </tbody> </table>	Rok	Míra nezaměstnanosti (%)	2012	7,0%	2013	7,0%	2014	6,1%	2015	5,1%	2016	4,0%	2017	2,9%	2018	2,2%	2019	2,0%	2020	2,6%	2021	3,0%	2022	2,7%	2023	2,6%	2024	2,5%
Rok	Míra nezaměstnanosti (%)																													
2012	7,0%																													
2013	7,0%																													
2014	6,1%																													
2015	5,1%																													
2016	4,0%																													
2017	2,9%																													
2018	2,2%																													
2019	2,0%																													
2020	2,6%																													
2021	3,0%																													
2022	2,7%																													
2023	2,6%																													
2024	2,5%																													

Zdroj: Analýza makroekonomického prostředí zpracovaná GT dne 15. 11. 2021

## 6 VOLBA METOD OCENĚNÍ

S ohledem na předmět podnikání Společnosti, analýzu její finanční situace a zadání znaleckého úkolu jsme pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění zvolili metodu majetkového ocenění Společnosti na principu reálných hodnot. Tato metoda stanovuje hodnotu Společnosti jako součet reálných hodnot jednotlivých položek majetku Společnosti, od které je následně odečtena hodnota jejích závazků.

## 7 ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ METODOU MAJETKOVÉHO OCENĚNÍ NA PRINCIPU REÁLNÝCH HODNOT

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Při zpracovávání této kapitoly jsme vycházeli zejména z podkladů a informací předložených Zadavatelem.

### 7.1 Dlouhodobý hmotný majetek

Následující tabulka zobrazuje stav dlouhodobého hmotného majetku Společnosti k datu ocenění.

Tabulka 7-1 Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota
Pozemky	031	48 833
Stavby	021, 082	572 360
Hmotné movité věci a jejich soubory	022, 082	4 885
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042	3 906
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>629 984</b>

Zdroj: finanční výkazy Společnosti, vlastní zpracování

#### Komentář k položkám

- V následující kapitole uvádíme stanovení hodnoty automobilu evidovaného v rámci položky Hmotné movité věci a jejich soubory.
- Bližší popis ostatních položek dlouhodobého majetku a stanovení jejich hodnoty jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto znaleckého posudku, na kterou se tímto odkazujeme.

#### 7.1.1 Stanovení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku – Hmotné movité věci a jejich soubory

V rámci této kapitoly je stanovena hodnota položek hmotného movitého majetku a jejich souborů evidovaných v účetní evidenci společnosti.

Jedná se o položky evidované na analytických účtech č. 022001 a č. 022002.

Na analytickém účtu č. 022001 jsou evidovány položky, které dle sdělení zástupce Zadavatele představují zařizovací předměty Nemovitostí (pohovky), a jejich hodnota je tak zohledněna v rámci hodnoty Nemovitostí (viz příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku).

Položka evidovaná na analytickém účtu č. 022002 představuje automobil značky Bentley pořízený v listopadu 2020, jehož hodnota je stanovena v následující podkapitole.

##### 7.1.1.1 Stanovení hodnoty automobilu Bentley Continental GT V8

V rámci této kapitoly je stanovena hodnota položky evidované na analytickém účtu č. 022002.

##### 7.1.1.1.1 Postup stanovení hodnoty hmotných movitých věcí porovnávací metodou

Vstupní parametry stanovení hodnoty hmotných movitých věcí porovnávací metodou:

- Koeficient redukce ceny - KRC

Je použit z důvodu, že porovnání vychází z veřejně dostupných zdrojů (jedná se o nabídkové ceny, ke dni vypracování znaleckého posudku nerealizované). Skutečně dosažená tržní cena je ovšem obvykle nižší než cena nabídková. Pro účely stanovení tržní ceny byl s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a typu prodáváných zařízení stanoven koeficient redukce na pramen ceny ve výši 0,90.

- Koeficient odlišnosti

Pro zohlednění kvalitativních odlišností oceňovaného a srovnávacího zařízení je užitó tzv. koeficientu odlišnosti, který zohledňuje rok výroby, druh a technický stav (s přihlédnutím na počet ujetých kilometrů a na celkový technický stav zařízení).

##### 7.1.1.1.2 Stanovení hodnoty

- Popis vozidla

Jedná se o osobní automobil s registrační značkou 8AL 1384, tovární značky Bentley s obchodním označením CONTINENTAL GT V8 v provedení MULLINER. Vozidlo disponuje zážehovým motorem o zdvihovém objemu 3 996 m<sup>3</sup>. Vozidlo bylo vyrobeno v roce 2020, přičemž rokem výroby se pro účely tohoto znaleckého posudku rozumí datum zařazení do užívání, jež je shodné s datem první registrace vozu. Technický stav vozidla odpovídá datu výroby a počtu najetých km, který dle informací od zástupce Zadavatele k datu ocenění činí 560 km.

- Stanovení hodnoty vozidla

Databáze srovnávacích vozidel obsahuje celkem 5 srovnávacích vozidel, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny.



Tabulka 7-2 Stanovení hodnoty položky HM20001

i	Typ	Nabídková cena vozidla [Kč]	KRC	Cena po úpravě [Kč]	Rok výroby	Najeto [km]	Koeficient odlišnosti	Hodnota [Kč]
1	Bentley Continental GT, 4.0 V8 405kW MULLINER BLACK	4 600 000,00	0,90	4 140 000,00	2020	33 000	0,90	4 600 000,00
2	Bentley Continental GT V8 Mulliner	4 806 971,00	0,90	4 326 274,00	2020	13 900	0,95	4 553 972,63
3	Bentley Continental GT Coupe Mulliner	4 651 841,00	0,90	4 186 657,00	2020	16 713	0,95	4 407 007,37
4	Bentley Continental GT MULLINER	4 786 559,00	0,90	4 307 903,00	2020	27 500	0,90	4 786 558,89
5	Bentley Continental GT V8 MULLINER	5 137 233,00	0,90	4 623 510,00	2020	14 500	0,95	4 866 852,63
<b>Oceňované vozidlo</b>								
<b>Bentley Continental GT V8 MULLINER 8AL1384</b>						2020	560	<b>4 642 878,30</b>
<b>Hodnota (zaokrouhleno na tisíce Kč)</b>								<b>4 643 000,00</b>

Zdroj: podklady dodané Zadavatelem, vlastní zpracování, vlastní výpočet

Poznamenejme, že dle Zadavatelem předloženého technického průkazu vozidla je jeho vlastníkem společnost ŠkoFIN s.r.o. V předložené kupní smlouvě je dále uvedeno, že vozidlo až do úplného zaplacení celé kupní ceny zůstává ve vlastnictví prodávajícího, což je společnost Porsche Inter Auto CZ spol. s r.o. (tzv. výhrada vlastnictví). Rozumíme, že úvěr od ŠkoFIN s.r.o. Společnost splácí dle dohodnutého splátkového kalendáře a k datu ocenění Společnost nevnímá jako riziko, že by nebyla schopna úvěr splácet. Na žádost Zadavatele a jelikož Společnost eviduje vozidlo v rámci svého dlouhodobého majetku uvažujeme jako součást hodnoty Společnosti také hodnotu tohoto vozidla a abstrahujeme od výhrady vlastnického práva sjednané v kupní smlouvě.

### 7.1.2 Stanovení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku - závěr

Stanovení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku je zachyceno v následující tabulce.

Tabulka 7-3 Stanovení hodnoty dlouhodobého hmotného majetku (v tis. Kč)

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Pozemky	031	48 833	1 214 643
Stavby	021, 082	572 360	
Hmotné movité věci a jejich soubory	022, 082	4 885	
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042	3 906	
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>		<b>629 984</b>	<b>1 214 643</b>

Zdroj: vlastní zpracování

## 7.2 Zásoby

Následující tabulka zobrazuje stav zásob Společnosti k datu ocenění.

Tabulka 7-4 Zásoby (v tis. Kč)

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota
Zboží	132	126
<b>Zásoby</b>		<b>126</b>

Zdroj: finanční výkazy Společnosti, vlastní zpracování

### Komentář k položkám

- Zásoby Společnosti byly dle informací od Zadavatele k datu ocenění představovány kancelářskými potřebami. Vzhledem k charakteru zásob a jejich relativně zanedbatelné výši stanovujeme jejich hodnotu ve výši účetní hodnoty.

Stanovení hodnoty zásob je zachyceno v následující tabulce.

Tabulka 7-5 Stanovení hodnoty zásob (v tis. Kč)

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Zboží	132	126	126
<b>Zásoby</b>		<b>126</b>	<b>126</b>

Zdroj: vlastní zpracování

### 7.3 Dlouhodobé pohledávky

Následující tabulka zobrazuje stav dlouhodobých pohledávek Společnosti k datu ocenění.

**Tabulka 7-6 Dlouhodobé pohledávky (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota
Odložená daňová pohledávka	481	648
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>		<b>648</b>

Zdroj: finanční výkazy Společnosti, vlastní zpracování

Komentář k položkám	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Odložená daňová pohledávka byla evidována z titulu rozdílné účetní a daňové zůstatkové ceny dlouhodobého majetku k datu ocenění (daňová zůstatková cena je vyšší než účetní zůstatková cena). Předpokládáme, že Společnost v budoucnu bude moci využít tuto pohledávku ve formě nižších plateb daně z příjmů, a stanovujeme tak její hodnotu ve výši účetní hodnoty.</li> </ul>	

Stanovení hodnoty dlouhodobých pohledávek zobrazuje následující tabulka.

**Tabulka 7-7 Stanovení hodnoty dlouhodobých pohledávek (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Odložená daňová pohledávka	481	648	648
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>		<b>648</b>	<b>648</b>

Zdroj: vlastní zpracování

### 7.4 Krátkodobé pohledávky

Následující tabulka zobrazuje stav krátkodobých pohledávek Společnosti k datu ocenění.

**Tabulka 7-8 Krátkodobé pohledávky (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota
Pohledávky z obchodních vztahů	311,314	3 173
Pohledávky za společníky	355	20 171
Dohadné účty aktivní	388	2 051
<b>Krátkodobé pohledávky</b>		<b>25 395</b>

Zdroj: finanční výkazy Společnosti, vlastní zpracování

#### Komentář k položkám

- Společnost k datu ocenění evidovala pohledávky z obchodních vztahů ve výši 3 173 tis. Kč, které sestávaly z běžných pohledávek na účtu č. 311 ve výši 2 883 tis. Kč a poskytnutých záloh na účtu č. 314 ve výši 289 tis. Kč. Hodnota pohledávek na účtu č. 311 byla stanovena dle § 34 Vyhlášky, která stanovuje pravidla pro ocenění pohledávek po splatnosti, a to následovně:
  - Reálná hodnota pohledávky, která je po splatnosti:
    - ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
    - déle než 90 dní, ale ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
    - déle než 180 dní, ale ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
    - déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Některé pohledávky na účtu č. 311 byly evidovány se záporným znaménkem, rozumíme tedy, že měly formu závazků Společnosti. Hodnotu těchto položek jsme tak stanovili ve výši účetní hodnoty.

V případě poskytnutých záloh na energie očekáváme protiplnění, respektive zúčtování v rámci běžné provozní činnosti, a stanovujeme jejich hodnotu ve výši účetní hodnoty. Hodnota pohledávek z obchodních vztahů byla na základě výše uvedeného a následující tabulky stanovena ve výši 510 tis. Kč.
- Pohledávky za společníky byly představovány krátkodobými půjčkami poskytnutými Společností jejímu dřívějšímu společníkovi, nyní jednateli, panu Michalu Kosáčovi ve výši 18 282 tis. Kč a nákladovými úroky ve výši 1 889 tis. Kč. Vzhledem k charakteru této půjčky, u níž dle informací od zástupce Zadavatele předpokládáme, že byla k datu ocenění plně dobytá, stanovujeme hodnotu pohledávek za společníky ve výši účetní hodnoty.
- Dohadné účty aktivní byly představovány odhadovanou výší vyúčtování za vodu a energie, které budou vyfakturovány nájemcům. Vzhledem k charakteru této položky stanovujeme její hodnotu ve výši účetní hodnoty.

Stanovení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů zobrazuje následující tabulka.

**Tabulka 7-9 Stanovení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů (v tis. Kč)**

Položka	Koeficient	Účetní hodnota	Reálná hodnota
do lhůty splatnosti	1,00	117,0	117,0
po lhůtě splatnosti	-	2 768,05	105,1
<i>do 90 dnů po splatnosti</i>	0,90	51,0	45,9
<i>91–180 dnů po splatnosti</i>	0,70	14,9	10,4
<i>181–360 dnů po splatnosti</i>	0,34	143,4	48,7
<i>více 360 dnů po splatnosti</i>	0,00	2 558,8	0,0
závazky	1,00	-1,7	-1,7
<b>CELKEM</b>		<b>2 883,3</b>	<b>220,4</b>

Zdroj: podklady poskytnuté vedením Společnosti, vlastní zpracování

Stanovení hodnoty krátkodobých pohledávek je zachyceno v následující tabulce.

**Tabulka 7-10 Stanovení hodnoty krátkodobých pohledávek (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Pohledávky z obchodních vztahů	311,314	3 173	510
Pohledávky za společníky	355	20 171	20 171
Dohadné účty aktivní	388	2 051	2 051
<b>Krátkodobé pohledávky</b>		<b>25 395</b>	<b>22 732</b>

Zdroj: vlastní zpracování

## 7.5 Peněžní prostředky

Následující tabulka zobrazuje stav peněžních prostředků Společnosti k datu ocenění.

**Tabulka 7-11 Peněžní prostředky (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota
Peněžní prostředky v pokladně	211	700
Peněžní prostředky na účtech	221	18 629
<b>Peněžní prostředky</b>		<b>19 329</b>

Zdroj: finanční výkazy Společnosti, vlastní zpracování

### Komentář k položkám

- S ohledem na vysokou likvidnost peněžních prostředků, resp. jelikož účetní hodnota v tomto případě představuje skutečnou hodnotu vázanou v peněžních prostředcích, stanovujeme hodnotu peněžních prostředků v pokladně a na bankovních účtech na úrovni jejich účetní hodnoty.

Stanovení hodnoty peněžních prostředků je zachyceno v následující tabulce.

**Tabulka 7-12 Stanovení hodnoty peněžních prostředků (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Peněžní prostředky v pokladně	211	700	700
Peněžní prostředky na účtech	221	18 629	18 629
<b>Peněžní prostředky</b>		<b>19 329</b>	<b>19 329</b>

Zdroj: vlastní zpracování

## 7.6 Časové rozlišení aktiv

Následující tabulka zobrazuje stav časového rozlišení aktivního Společnosti k datu ocenění.

**Tabulka 7-13 Časové rozlišení aktivní (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota
Náklady příštích období	381	202
<b>Časové rozlišení aktiv</b>		<b>202</b>

Zdroj: finanční výkazy Společnosti, vlastní zpracování

### Komentář k položkám

- Náklady příštích období jsou představovány zejména časovým rozlišením placeného pojistného za pojištění majetku. S ohledem na charakter této položky stanovujeme její hodnotu ve výši účetní hodnoty.

Stanovení hodnoty časového rozlišení aktivního je zachyceno v následující tabulce.

**Tabulka 7-14 Stanovení hodnoty časového rozlišení aktivního (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Náklady příštích období	381	202	202
<b>Časové rozlišení aktiv</b>		<b>202</b>	<b>202</b>

Zdroj: vlastní zpracování

## 7.7 Rezervy

Následující tabulka zobrazuje stav rezerv Společnosti k datu ocenění.

**Tabulka 7-15 Rezervy (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota
Rezerva na daň z příjmů	453	9 261
<b>Rezervy</b>		<b>9 261</b>

Zdroj: finanční výkazy Společnosti, vlastní zpracování

### Komentář k položkám

- Rezervy jsou představovány rezervami na daň z příjmu. S ohledem na charakter této položky stanovujeme její hodnotu ve výši účetní hodnoty.

Stanovení hodnoty rezerv je zachyceno v následující tabulce.

**Tabulka 7-16 Stanovení hodnoty rezerv (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Rezerva na daň z příjmů	453	9 261	9 261
<b>Rezervy</b>		<b>9 261</b>	<b>9 261</b>

Zdroj: vlastní zpracování

## 7.8 Krátkodobé závazky

Následující tabulka zobrazuje stav krátkodobých závazků Společnosti k datu ocenění.

**Tabulka 7-17 Krátkodobé závazky (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota
Závazky k úvěrovým institucím	461	529 162
Krátkodobé přijaté zálohy	324	4 038
Závazky z obchodních vztahů	321	1 502
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	379	76 570
Závazky k zaměstnancům	331	26
Stát – daňové závazky a dotace	343	282
Dohadné účty pasivní	389	437
Jiné závazky	377,379	8 420
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>620 437</b>

Zdroj: finanční výkazy Společnosti, vlastní zpracování

### Komentář k položkám

- Závazky k úvěrovým institucím byly v částce 526 352 tis. Kč představovány dlouhodobým úvěrem od Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. úročeným sazbou 1,75 % + EURIBOR s konečnou splatností 27. 2. 2026 a úvěrem od ŠkoFIN s.r.o. ve výši 2 810 tis. Kč s konečnou splatností v roce 2025. Předpokládáme, že tyto úvěry byly poskytnuty za tržních podmínek, a tedy jejich čistá současná hodnota je rovna hodnotě účetní. Z toho důvodu stanovujeme jejich hodnotu ve výši účetní hodnoty.
- Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba jsou představovány půjčkou od mateřské společnosti splatnou 17. 4. 2026 a úročenou sazbou 7 % p.a. Předpokládáme, že byla poskytnuta za tržních podmínek, a stanovujeme tak její hodnotu ve výši účetní hodnoty.
- Položka Jiné závazky byla tvořena zejména závazkem z titulu přecenění derivátových obchodů Společnosti k 31. 12. 2021 ve výši 7 527 tis. Kč dle bankovního výpočtu. S ohledem na charakter této položky stanovujeme její hodnotu ve výši účetní hodnoty. Zbývající část položky Jiné závazky pak byla představována krátkodobou částí úvěru od ŠkoFIN s.r.o. Předpokládáme, že tento úvěr byl poskytnut za tržních podmínek, a stanovujeme jeho

### Komentář k položkám

hodnotu ve výši účetní hodnoty.

- Zbývající závazky Společnosti plynou z její běžné provozní činnosti. Společnost je povinna tyto závazky v krátkém časovém horizontu uhradit, a s ohledem na princip opatrnosti tak stanovujeme jejich hodnotu ve výši účetní hodnoty.

Stanovení hodnoty krátkodobých závazků je zachyceno v následující tabulce.

**Tabulka 7-18 Stanovení hodnoty krátkodobých závazků (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Závazky k úvěrovým institucím	461	529 162	529 162
Krátkodobé přijaté zálohy	324	4 038	4 038
Závazky z obchodních vztahů	321	1 502	1 502
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	379	76 570	76 570
Závazky k zaměstnancům	331	26	26
Stát – daňové závazky a dotace	343	282	282
Dohadné účty pasivní	389	437	437
Jiné závazky	377,379	8 420	8 420
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>620 437</b>	<b>620 437</b>

Zdroj: vlastní zpracování

## 7.9 Časové rozlišení pasiv

Následující tabulka zobrazuje stav časového rozlišení pasivního Společnosti k datu ocenění.

**Tabulka 7-19 Časové rozlišení pasivní (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota
Výnosy příštích období	384	3
<b>Časové rozlišení pasiv</b>		<b>3</b>

Zdroj: finanční výkazy Společnosti, vlastní zpracování

### Komentář k položkám

- Výnosy příštích období jsou představovány přefakturovaným pojistným nájemcům. Vzhledem k charakteru této položky stanovujeme její hodnotu ve výši účetní hodnoty.

Stanovení hodnoty časového rozlišení pasivního je zachyceno v následující tabulce.

**Tabulka 7-20 Stanovení hodnoty časového rozlišení pasivního (v tis. Kč)**

Položka	Číslo účtu	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Výnosy příštích období	384	3	3
<b>Časové rozlišení pasiv</b>		<b>3</b>	<b>3</b>

Zdroj: vlastní zpracování

## 7.10 Odhad hodnoty Společnosti k datu ocenění

Výsledná hodnota Předmětu ocenění vyplývá z celkového součtu přeceněných hodnot majetku Společnosti, od něhož je následně odečtena hodnota závazků. Na základě stanovení hodnot jednotlivých položek aktiv a závazků Společnosti byla určena celková hodnota Společnosti majetkovým způsobem na principu reálných hodnot, kterou uvádí následující tabulka.

**Tabulka 7-21 Odhad hodnoty Společnosti majetkovou metodou na principu reálných hodnot (v tis. Kč)**

Položka	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Dlouhodobý hmotný majetek	629 984	1 214 643
Zásoby	126	126
Dlouhodobé pohledávky	648	648
Krátkodobé pohledávky	25 395	22 732
Peněžní prostředky	19 329	19 329
Časové rozlišení aktiv	202	202
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>675 684</b>	<b>1 257 680</b>
Rezervy	9 261	9 261
Krátkodobé závazky	620 437	620 437
Časové rozlišení pasiv	3	3
<b>ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>629 701</b>	<b>629 701</b>
<b>Hodnota Předmětu ocenění stanovená majetkovou metodou na principu reálných hodnot</b>	<b>45 983</b>	<b>627 979</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Hodnota Předmětu ocenění stanovená metodou majetkového ocenění na principu reálných hodnot (zaokrouhlena na celé tisíce Kč) činí:  
627 979 tis. Kč.**

## 8 KONTROLA POSTUPU ZNALCE

GT prohlašuje, že jsme v souladu s § 52 písm. a) až e) VoVKZČ provedli kontrolu postupu znalce následujícím způsobem:

Výběr zdrojů dat – obsahuje kapitola 1.6.

Sběr a vytvoření dat – obsahují kapitoly 3, 4 a 5

Zpracování dat – obsahují kapitoly 4, 5 a 7.

Analýza dat a formulace výsledků – obsahuje kapitola 7.

Interpretace výsledků analýzy dat – obsahuje kapitola 7.

Kontrola postupu je prováděna v této kapitole.

Závěr obsahuje kapitola 9.

## 9 ZÁVĚR

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení reálné hodnoty společnosti TD BETA s.r.o., se sídlem Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 040 65 450, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 241417.

**GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku hodnotu Předmětu ocenění (zaokrouhleno na celé tisíce Kč)  
ve výši**

**627 979 000,00 Kč**

**(Slovy: šest set dvacet sedm milionů devět set sedmdesát devět tisíc korun českých).**

*Znalečné a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu.*

*Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.*

## 10 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Výpis z obchodního rejstříku TD BETA s.r.o.
- Příloha č. 2 Stanovení reálné hodnoty nemovitého majetku v katastrálním území Nové Město (ve vlastnictví společnosti TD BETA s.r.o.)
- Příloha č. 3 Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 1410, obec 554782 Praha, katastrální území 727181 Nové Město, prokazující stav ke dni 31. 12. 2021
- Příloha č. 4 Snímek katastrální mapy s vyznačením předmětných nemovitostí z webového portálu [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
- Příloha č. 5 Fotodokumentace oceňovaných nemovitostí



# 11 POSLEDNÍ STRANA

## Znalecká doložka:

Společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17:

<p><b>Obor Ekonomika</b></p> <p>pro účetní evidenci: české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizaci a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroling, environmentální účetnictví, environmentální reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snížení environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)</p> <p>pro daňovou a celní problematiku: daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojitého zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činnosti výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na dani z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zařizování majetku do odpisových tříd pro daňové účely</p> <p>pro mzdy: ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů</p> <p>pro oblast veřejné podpory: veřejná podpora</p> <p>pro ceny a odhady: oceňování věci movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniků a jejich částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy o</p>	<p>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, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkum zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických zátěží</p> <p><b>Obor Ekologie</b> identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění, sanace ekologických zátěží</p> <p><b>Obor Právní vztahy k cizině</b> mezinárodní právo soukromé (občanské, obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné ekonomické, včetně práva Evropské unie</p> <p><b>Obor Elektrotechnika</b> automatizace</p> <p><b>Obor Kybernetika</b> výpočetní technika – informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a sítě, počítačové systémy a sítě, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrazu, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů</p>
---	---

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem: Znalecký posudek č.: 064/2022.

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

  
 .....  
 Ing. Petr Turczer


  
 .....  
 Ing. Šárka Černá

  
 .....  
 Ing. David Jalovecký

V Praze dne 29. 03. 2022

Otisk kulaté pečeti:



  
 .....  
 Grant Thornton Appraisal services a.s.  
 Zastoupena členem správní rady, společností  
 AppTax Partners TBR s.r.o.  
 Při výkonu funkce zastupuje  
 Ing. Tomáš Brabeneč, Ph.D., LL.M

Za vypracování tohoto znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.  
 Pro vypracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

PŘÍLOHA Č. 1

## Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 241417

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	18. května 2015	
<b>Spisová značka:</b>	C 241417 vedená u Městského soudu v Praze	zapsáno 18. května 2015
<b>Obchodní firma:</b>	TD BETA s.r.o.	zapsáno 18. května 2015
<b>Sídlo:</b>	<u>Washingtonova 1567/25, Nové Město, 110 00 Praha 1</u>	<u>zapsáno 18. května 2015</u> <u>vymazáno 5. května 2016</u>
	<u>Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1</u>	zapsáno 5. května 2016
<b>Identifikační číslo:</b>	040 65 450	zapsáno 18. května 2015
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným	zapsáno 18. května 2015
<b>Předmět podnikání:</b>	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách číslo 1 až 3 živnostenského zákona	zapsáno 18. května 2015
<b>Předmět činnosti:</b>	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem	zapsáno 18. května 2015
<b>Statutární orgán:</b>		
<b>jednatel:</b>	<u>Trinitro Development s.r.o., IČ: 639 83 206</u> <u>Praha, Washingtonova 1567/25, okres Hlavní město Praha, PSČ 11000</u> <u>Den vzniku funkce: 18. května 2015</u> <u>Den zániku funkce: 16. prosince 2015</u>	<u>zapsáno 18. května 2015</u> <u>vymazáno 18. ledna 2016</u>
<b>při výkonu funkce zastupuje:</b>	<u>JUDr. ROBERT JEHNE, dat. nar. 15. září 1967</u> <u>Primátorská 128/24, Libeň, 180 00 Praha 8</u>	<u>zapsáno 18. května 2015</u> <u>vymazáno 18. ledna 2016</u>
<b>jednatel:</b>	MICHAL KOSÁČ, dat. nar. 19. října 1983 01851 Nová Dubnica, Petra Jilemnického 5/4, Slovenská republika Den vzniku funkce: 16. prosince 2015	zapsáno 18. ledna 2016
<b>Počet členů:</b>	1	zapsáno 18. května 2015
<b>Způsob jednání:</b>	Jednatel zastupuje společnost ve všech věcech samostatně. Za společnost podepisuje jednatel tak, že k napsané nebo vytištěné firmě společnosti, nebo otisku razítka obsahujícímu firmu společnosti, připojí svůj podpis.	zapsáno 18. května 2015
<b>Společníci:</b>		

**Společník:** Trinitro Development s.r.o., IČ: 639 83 206  
Praha, Washingtonova 1567/25, okres Hlavní město Praha, PSČ 11000

zapsáno 18. května 2015  
vymazáno 18. ledna 2016

**Podíl:** Vklad: 100,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10%  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: kmenový list č. 1 odpovídající podílu ve výši 10% na základním kapitálu

zapsáno 18. května 2015  
vymazáno 18. ledna 2016

**Podíl:** Vklad: 100,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10%  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: kmenový list č. 2 odpovídající podílu ve výši 10% na základním kapitálu

zapsáno 18. května 2015  
vymazáno 18. ledna 2016

**Podíl:** Vklad: 100,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10%  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: kmenový list č. 3 odpovídající podílu ve výši 10% na základním kapitálu

zapsáno 18. května 2015  
vymazáno 18. ledna 2016

**Podíl:** Vklad: 100,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10%  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: kmenový list č. 4 odpovídající podílu ve výši 10% na základním kapitálu

zapsáno 18. května 2015  
vymazáno 18. ledna 2016

**Podíl:** Vklad: 100,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10%  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: kmenový list č. 5 odpovídající podílu ve výši 10% na základním kapitálu

zapsáno 18. května 2015  
vymazáno 18. ledna 2016

**Podíl:** Vklad: 100,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10%  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: kmenový list č. 6 odpovídající podílu ve výši 10% na základním kapitálu

zapsáno 18. května 2015  
vymazáno 18. ledna 2016

<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 7 odpovídající podílu ve výši 10% na základním kapitálu</u>	<u>zapsáno 18. května 2015</u> <u>vymazáno 18. ledna 2016</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 8 odpovídající podílu ve výši 10% na základním kapitálu</u>	<u>zapsáno 18. května 2015</u> <u>vymazáno 18. ledna 2016</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 9 odpovídající podílu ve výši 10% na základním kapitálu</u>	<u>zapsáno 18. května 2015</u> <u>vymazáno 18. ledna 2016</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 10 odpovídající podílu ve výši 10% na základním kapitálu</u>	<u>zapsáno 18. května 2015</u> <u>vymazáno 18. ledna 2016</u>
<b>Společník:</b>	<u>MICHAL KOSÁČ, dat. nar. 19. října 1983</u> <u>01851 Nová Dubnica, Petra Jilemnického 5/4, Slovenská republika</u>	<u>zapsáno 18. ledna 2016</u> <u>vymazáno 18. srpna 2021</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 1</u>	<u>zapsáno 18. ledna 2016</u> <u>vymazáno 18. srpna 2021</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 2</u>	<u>zapsáno 18. ledna 2016</u> <u>vymazáno 18. srpna 2021</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u>	

	<u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 3</u>	<u>zapsáno 18. ledna 2016</u> <u>vymazáno 18. srpna 2021</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 4</u>	<u>zapsáno 18. ledna 2016</u> <u>vymazáno 18. srpna 2021</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 5</u>	<u>zapsáno 18. ledna 2016</u> <u>vymazáno 18. srpna 2021</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 6</u>	<u>zapsáno 18. ledna 2016</u> <u>vymazáno 18. srpna 2021</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 7</u>	<u>zapsáno 18. ledna 2016</u> <u>vymazáno 19. července 2018</u>
<b>Společník:</b>	<u>JOSEF KOLLER, dat. nar. 10. října 1970</u> <u>U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9</u>	<u>zapsáno 18. ledna 2016</u> <u>vymazáno 15. března 2019</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 8</u>	<u>zapsáno 18. ledna 2016</u> <u>vymazáno 15. března 2019</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 9</u>	<u>zapsáno 18. ledna 2016</u> <u>vymazáno 15. března 2019</u>
	<u>Vklad: 100,- Kč</u>	

<b>Podíl:</b>	<u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 10</u>	<u>zapsáno 18. ledna 2016</u> <u>vymazáno 15. března 2019</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 6</u>	<u>zapsáno 19. července 2018</u> <u>vymazáno 15. března 2019</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 7</u>	<u>zapsáno 19. července 2018</u> <u>vymazáno 15. března 2019</u>
<b>Společník:</b>	<u>Astone Group Ltd</u> <u>Santa Venera, Cannon Road 20, Maltská republika</u> <u>Registrační číslo: C 63449</u>	<u>zapsáno 15. března 2019</u> <u>vymazáno 25. května 2021</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 6</u>	<u>zapsáno 15. března 2019</u> <u>vymazáno 25. května 2021</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 7</u>	<u>zapsáno 15. března 2019</u> <u>vymazáno 25. května 2021</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 8</u>	<u>zapsáno 15. března 2019</u> <u>vymazáno 25. května 2021</u>
<b>Podíl:</b>	<u>Vklad: 100,- Kč</u> <u>Splaceno: 100%</u> <u>Obchodní podíl: 10%</u> <u>Druh podílu: základní</u> <u>Kmenový list: kmenový list č. 9</u>	<u>zapsáno 15. března 2019</u>

vymazáno 25. května 2021

**Podíl:** Vklad: 100,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10%  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: kmenový list č. 10

zapsáno 15. března 2019  
vymazáno 25. května 2021

**Společník:** Fraternity Funds SICAV p.l.c.  
 Sliema, Central North Business Center, Level 1, Sqaq il-Fawwara, Sliema, SLM  
 1670, Maltská republika  
 Registrační číslo: SV 534

Vlastníkem obchodního podílu je Real Estate Funds, podfond společnosti  
 Fraternity Funds SICAV p.l.c.

zapsáno 25. května 2021

**Podíl:** Vklad: 100,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10%  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: kmenový list č. 6

zapsáno 25. května 2021

**Podíl:** Vklad: 100,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10%  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: kmenový list č. 7

zapsáno 25. května 2021

**Podíl:** Vklad: 100,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10%  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: kmenový list č. 8

zapsáno 25. května 2021

**Podíl:** Vklad: 100,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10%  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: kmenový list č. 9

zapsáno 25. května 2021

**Podíl:** Vklad: 100,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10%  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: kmenový list č. 10

zapsáno 25. května 2021

**Podíl:** Vklad: 100,- Kč  
Splaceno: 100%  
Obchodní podíl: 10%  
Druh podílu: základní  
Kmenový list: kmenový list č.1

zapsáno 18. srpna 2021

Vklad: 100,- Kč



<b>Podíl:</b>	Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní Kmenový list: kmenový list č.2	zapsáno 18. srpna 2021
<b>Podíl:</b>	Vklad: 100,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní Kmenový list: kmenový list č.3	zapsáno 18. srpna 2021
<b>Podíl:</b>	Vklad: 100,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní Kmenový list: kmenový list č.4	zapsáno 18. srpna 2021
<b>Podíl:</b>	Vklad: 100,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní Kmenový list: kmenový list č.5	zapsáno 18. srpna 2021
<b>Základní kapitál:</b>	1 000,- Kč	zapsáno 18. května 2015

## PŘÍLOHA Č. 2

## PŘÍLOHA Č. 2

Stanovení reálné hodnoty nemovitého majetku  
v katastrálním území Nové Město (ve vlastnictví  
společnosti TD BETA s.r.o.)

## 1 POPIS NEMOVITÉHO MAJETKU

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Ing. David Jalovecký

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Při zpracování této kapitoly byly využity podklady uvedené ve znaleckém posudku.

### 1.1 Identifikace nemovitého majetku

Předmětným nemovitým majetkem se rozumí nemovité věci evidované v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1410, katastrální území 727181 Nové Město, obec 554782 Praha, včetně součástí a příslušenství:

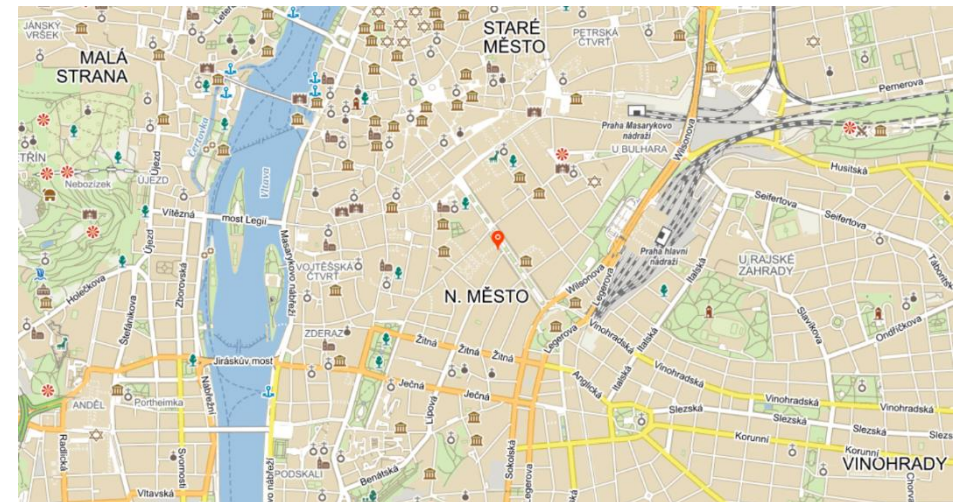
- i) pozemek p. č. 2067, výměra: 860 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (dále také „Pozemek 2067“), součástí pozemku je stavba: Nové Město č. p. 795, způsob využití: jiná stavba (dále také „Administrativní budova“), způsob ochrany nemovitosti: chráněná značka geodetického bodu, nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území

(vše společně dále také „Nemovitosti“).

### 1.2 Poloha a popis Nemovitostí

Nemovitosti se nachází v historickém centru hlavního města Prahy na adrese Václavské náměstí 795/40, 110 00 Praha 1 – Nové Město.

Obrázek 1-1 Lokalizace Nemovitostí v rámci hlavního města Prahy



Zdroj: geoportal.gepro.cz

Počet obyvatel hlavního města Prahy k datu ocenění činí 1 308 632.

Dopravní obslužnost lokality, v níž jsou Nemovitosti situovány, je na velmi dobré úrovni. V blízkosti se nachází tramvajová zastávka Václavské náměstí (tramvajové linky č. 1, 2, 3, 5, 6, 9, 14, 24, 91, 92, 94, 95, 96 a 98), v docházkové vzdálenosti Nemovitosti se pak nachází vstupy do přestupních stanic metra Můstek (linky metra A a B) a Muzeum (linky metra A a C). Příjezd k Nemovitostem pomocí osobní automobilové dopravy je možný přímo z Václavského náměstí a z ulice Štěpánská.

Občanská vybavenost je v dané lokalitě komplexní. Okolní zástavbu tvoří především historické budovy sloužící převážně pro administrativní účely, obchod a bydlení. Dle územního plánu hlavního města Prahy se Nemovitosti nacházejí v zastavěném území obce s využitím jako smíšené území městského jádra s hlavním využitím zejména

jako občanské vybavení a bydlení. Nemovitosti se dle katastru nemovitostí nacházejí v památkové rezervaci.

Informace o existenci radonu nebo ekologické zátěže nebyla k datu ocenění k dispozici. Pro účely ocenění je předpokládán nulový výskyt radonu a ekologické zátěže.

### 1.2.1 Popis Nemovitostí

Nemovitosti jsou tvořeny Pozemkem 2067, jenž je z převážné části zastavěn Administrativní budovou s jednopodlažním přístavkem. Zbylou část Pozemku 2067 tvoří nádvoří, které umožňuje parkování menšího počtu vozidel (2 garážová stání v rámci přístavku a stání v rámci dvora). Pozemek 2067 společně s Administrativní budovou a přístavkem tvoří jednotný funkční celek. K datu ocenění je převážná část prostor v rámci Administrativní budovy využívána jakožto kanceláře a reprezentativní prostory, prostory v 1. NP jsou potom využívány jakožto bankovní pobočka a obchodní prostory (kavárna, maloobchod).

Administrativní budova byla vystavěna mezi lety 1913 a 1916 a v roce 1999 prošla kompletní renovací. V roce 2018 byla repasována okna a došlo k částečné rekonstrukci interiéru ve 2., 4., 6. a 7. NP. Vzhledem ke stáří a architektonickému provedení Administrativní budovy se jedná o památkově chráněnou nemovitost. Objekt je podsklepen a disponuje celkem jedním podzemním podlažím (dále také „PP“), 7 nadzemními podlažními (dále také „NP“) a funkčně využitelnou kupolí situovanou na střeše centrální části Administrativní budovy. V rámci dvora je provedena přístavba, která slouží částečně jako prostor pro trafostanici a jako garáž (2 parkovací místa) na níž navazuje chodba, která slouží jako spojovací a zásobovací článek do vstupních prostor k trezoru a bezpečnostním schránkám.

V 1. PP Administrativní budovy se nachází převážná část technického zázemí objektu, dále potom prostory využitelné jako sklady/archivy a prostory uzpůsobené jakožto trezor a bezpečnostní schránky pro potřeby bankovní pobočky. 1. a 2. NP Administrativní budovy jsou k datu ocenění využívány jako obchodní prostory, přičemž převážnou část 1. NP zabírají právě prostory zmíněné bankovní pobočky, jež jsou doplněné o kanceláře ve 2. NP. V 1. NP se dále nachází jeden větší obchodní prostor, který je uzpůsoben pro provoz kavárny a jež je vnitřním schodištěm propojen se zbylou částí 2. NP, a jeden menší obchodní prostor využívaný jako maloobchod. Zbývající podlaží, tedy 3. – 7. NP Administrativní budovy, jsou uzpůsobeny jakožto kancelářské prostory, přičemž ze 7. NP je schodištěm přístupná funkčně využitelná kupole situovaná na střeše Administrativní budovy. Kupole je vnitřně rozdělena do dvou podlaží, kde v nižším z nich je umístěna

část technického zázemí objektu, kuchyně a bar a ve vyšším z nich se nachází reprezentativní a velmi dobře prosvětlené prostory využitelné jako zasedací místnost nebo prostory pro školení. Dle informací poskytnutých GT zástupcem Zadavatele jsou veškeré pronajmutelné prostory v rámci Administrativní budovy k datu ocenění předmětem pronájmu.

Z konstrukčního hlediska se jedná o stavbu se smíšenou konstrukcí. Nosné konstrukce objektu jsou z převážné části zděné, doplněné o železobetonové konstrukce zejména v 1. a 2. NP. Kupole v centrální části zastřešení objektu je provedena z kovové konstrukce. Uliční fasáda objektu je tvořena převážně hrubou omítkou, která není s ohledem na historický význam objektu opatřena izolací. 1. a 2. NP mají do ulice provedeny výlohy a fasáda v 7. NP je opatřena kovovým opláštěním. Dvorní fasáda je tvořena kombinací hrubé omítky a režného zdiva. Stropy jsou provedeny jako lehká železobetonová konstrukce z desek a trámů s pohledy Rabitz a v prostorách kanceláří je strop opatřený fabionem zaobleným ke stěně. Veškeré stropy v rámci objektu jsou chlazené (systém implementován v roce 1998), vzduchotechnika a klimatizace je provedena pouze v 7. NP a v kupoli. Povrchy podlah jsou v převážné části vnitřních prostor provedeny z původních parket překrytých textilní krytinou (zátěžové koberce, koberce), v prostorách bankovní pobočky, schodišť, hygienických zázemí a kuchyněk je provedena dlažba, v 1. PP jsou podlahy betonové a v kupoli je podlaha na bázi dřevních hmot. V rámci podlah jsou provedeny kanálové žlaby pro rozvod datových kabelů. Výplně otvorů tvoří převážně dřevěná okna, jež byla dle GT sdělených informací v rámci místního šetření repasovány v roce 2018 (v 1. a 2. NP výlohy s kovovými rámy) a dřevěné prosklené dveře. Vytápění vnitřních prostor zajišťuje plynový kotel, v jednotlivých místnostech jsou potom umístěny radiátory. Objekt rovněž disponuje záložním diesellovým agregátem pro zajištění provozu bankovní pobočky v případě výpadku elektrické sítě.

Přístup do obchodních prostor v rámci Administrativní budovy je možný přímo z Václavského náměstí. Kancelářské prostory a nejvyšší podlaží mají samostatný boční vstup z ulice Štěpánská (v prostoru průjezdu na dvůr) kde je rovněž umístěna i recepce s ostrahou. Budova je propojena centrálním dvouramenným schodištěm a dvěma výtahy. Sekundární točité schodiště přístupné z hlavní haly bankovní pobočky potom spojuje 1. PP – 4. NP. Kupole je rovněž dostupná po točitém schodišti, které začíná v 7. NP, případně jedním z hlavních výtahů, které jsou s kupolí propojeny spojovací chodbou. prostor pro trezor a bezpečnostní schránky je přístupný přes oddělné schodiště a výtah (pouze mezi 1. PP a 1. NP), které jsou přístupné z prostorově oddělené

spojovací/zásobovací chodby, která spojuje bankovní pobočku, zavážkový prostor (garáž v rámci dvora) a právě prostory trezoru a bezpečnostních schránek.

Celková užitná plocha Administrativní budovy dle podkladů poskytnutých GT zástupcem Zadavatele činí 5 049,70 m<sup>2</sup>.

*Pozn.: Užitnou plochou se pro potřeby této přílohy rozumí celková plocha veškerých vnitřních prostor v rámci Administrativní budovy, nikoliv pouze pronajatelná plocha (čistá podlahová plocha kanceláří nebo obchodních prostor apod.). Do užitné plochy jsou tedy započteny rovněž plochy vnitřních prostor vertikální a horizontální komunikace v rámci objektu, technického zázemí, skladů, archivů, trezoru apod.*

### 1.3 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí

V tabulce níže jsou uvedena věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí a vztahující se k Nemovitostem.

**Tabulka 1-1 Věcná práva a poznámky evidované v katastru nemovitostí**

Název omezení	Ve prospěch	Zatížený	Poznámka
<b>Věcná práva zatěžující nemovitosti</b>			
věcné břemeno (podle listiny)	PREdistribuce, a.s.	Pozemek 2067	Bez vlivu na hodnotu.
zástavní právo smluvní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Pozemek 2067	Máme za to, že tato omezení mají vliv na likviditu Nemovitostí při případném prodeji, mají vliv na velikost okruhu případných kupujících, a tedy omezují jejich volnému nakládání. Ačkoliv je naším úkolem odhadnout hodnotu Nemovitostí, nejedná se o hodnotu zcela objektivní. Dle našeho názoru totiž všezahrnující objektivní hodnota nemovitostí neexistuje, jelikož není jejich vlastností. Proto v této příloze jsme nuceni přijmout předpoklad, resp. podmínit následný závěrečný výrok přílohy tím, že při případném (uvažovaném) zobchodování Nemovitostí dojde k datu ocenění k vypořádání uvedených váznoucích omezení.
zákaz zcizení a zatížení	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Pozemek 2067	
zástavní právo smluvní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Pozemek 2067	
zástavní právo smluvní	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Pozemek 2067	
<b>Věcná práva ve prospěch nemovitostí</b>			
bez zápisu	-	-	-
<b>Další poznámky</b>			
bez zápisu	-	-	-

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

## 2 VOLBA METOD OCENĚNÍ

*Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Ing. David Jalovecký*

Hodnotu nemovitostí lze odhadnout několika přístupy, blíže viz kapitola 2.2 znaleckého posudku.

Nejběžněji používaným přístupem pro stanovení hodnoty ve znalecké praxi je porovnávací přístup.

Vzhledem k potenciálu Nemovitostí generovat výnosy a zejména z důvodu, že dle GT poskytnutých informací jsou Nemovitosti dlouhodobě v celém rozsahu pronajaté a převážná většina současných nájemních vztahů má v rámci nájemní smlouvy sjednanou opci na prodloužení, byl pro stanovení reálné hodnoty Nemovitostí zvolen výnosový přístup ocenění, konkrétně za použití metody přímé kapitalizace. Jedná se o standardní metodu při oceňování nemovitostí, která umožňuje zachytit aktuální situaci na trhu, a to z ekonomického pohledu.

Pro dílčí části výpočtu hodnoty Nemovitostí výnosovým přístupem bude použit nákladový přístup ocenění. Nákladový přístup ocenění tak bude použit pouze jako podpůrný přístup pro stanovení hodnoty Nemovitostí výnosovým přístupem.

### 2.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí konkrétními metodami

V následující kapitole je popsána metoda použitá pro stanovení hodnoty Nemovitostí.

#### 2.1.1 Postup stanovení hodnoty nemovitostí výnosovým přístupem užitím metody přímé kapitalizace

Výnosový přístup předpokládá, že oceňované nemovitosti jsou schopny v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní podklad použít výši nájemného v místě a čase obvyklou sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitostí. Výnosová hodnota je pak součtem odúročovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitostí.

Za předpokladu, že čistý roční výnos z nemovitostí je konstantní, lze nahradit konečnou geometrickou řadu diskontovaných čistých ročních výnosů z nemovitostí s neznámým,

resp. obtížně odhadnutelným počtem členů, řadou nekonečnou, která ji velmi dobře aproximuje. Rozdíl mezi součty obou geometrických řad (konečné a nekonečné) s rostoucím počtem členů = počtem let, konverguje poměrně rychle k nule. Vzhledem k tomu, že je ve výpočtu výnosové hodnoty kalkulováno s obnovovacími investicemi ve formě odvodů do renewal fondu, lze předpokládat neomezenou dobu životnosti nemovitostí, pokud její existence a výnosový potenciál není omezen jinými vnějšími faktory.

Výše uvedená metodologie je relevantní za předpokladu konstantní kapitalizační míry v jednotlivých letech po dobu generování výnosů.

Tato metoda je vhodná pro nemovitosti pronajaté nebo pronajmutelné s výnosovým potenciálem.



### 3 STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITÉHO MAJETKU

Zpracovatelé: Ing. Petr Turczer, Ing. David Jalovecký

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Při zpracování této kapitoly byly využity podklady uvedené v kapitole 1.6.2 znaleckého posudku.

#### 3.1 Stanovení hodnoty Nemovitostí výnosovým přístupem

V této kapitole je provedeno stanovení hodnoty Nemovitostí výnosovým přístupem.

##### 3.1.1 Stanovení hodnoty Nemovitostí metodou přímé kapitalizace

V kapitolách níže byla stanovena hodnota Nemovitostí metodou přímé kapitalizace.

###### 3.1.1.1 Budoucí výnosy plynoucí z pronájmu Nemovitostí

Dle GT poskytnutých podkladů a informací jsou veškeré pronajmutelné prostory (bankovní pobočka, obchodní prostory, kanceláře, trezor apod.) v rámci Administrativní budovy k datu ocenění pronajímány za smluvní nájemné. S ohledem na výše uvedené a na skutečnost, že jednotlivé nájemní vztahy jsou dle GT poskytnutých informací dlouhodobě trvající a jsou sjednány s opcí (3 či 5 let) na prodloužení nájmu po jeho ukončení, bylo smluvní nájemné ve výši uvedené zástupcem Zadavatele dále využito pro stanovení celkových budoucích výnosů plynoucích z pronájmu (blíže viz kapitola 3.1.1.1.2).

Do budoucích výnosů plynoucích z pronájmu Nemovitostí byly na základě GT poskytnutých informací rovněž započteny výnosy spojené s hrazením nákladů na údržbu a zajištění provozu Nemovitosti, neboť dle GT poskytnutých podkladů se nájemníci jednotlivých prostor v rámci Administrativní budovy podílí na hrazení těchto nákladů (náklady na opravy a údržbu objektu a náklady na správu objektu) a výnosy z těchto plateb dle sdělení zástupce Zadavatele značně převyšují skutečně vynaložené roční náklady na dosažení výnosů z pronájmu a vlastníkově Nemovitostí tak efektivně generují výnos, jenž je přímo spojen s pronájmem jednotlivých prostor.

S ohledem na výše uvedené byla v rámci stanovení hodnoty Nemovitostí výnosovou metodou celková výše budoucích výnosů plynoucích z pronájmu Nemovitostí kalkulována jako součet výnosů plynoucích přímo z pronájmu prostor a výnosů

plynoucích z plateb jednotlivých nájemníků spojených s hrazením nákladů na údržbu a provoz Administrativní budovy.

V následující tabulce uvádíme přehled nájemních vztahů spojených s Nemovitostmi, jež byl GT poskytnut zástupcem Zadavatele.

**Tabulka 3-1 Celkové budoucí výnosy spojené s pronájmem Nemovitostí**

Položka	Typ prostor	Podlaží	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájemné [Kč/měs.]	Roční nájemné [Kč/rok]	Jednotkové měsíční nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /měs.]
Obchodní jednotka č. 1	Malý obchodní prostor	1. NP	39,00	236 422,48	2 837 069,76	6 062,11
Obchodní jednotka č. 2	Obchodní prostory	1. NP, 2. NP	322,30	979 583,44	11 755 001,28	3 039,35
Bankovní pobočka	Bankovní pobočka	1. PP, 1. NP, 2. NP	663,80	1 274 854,41	15 298 252,92	1 920,54
Kanceláře 3. NP	Kanceláře	3. NP	530,50	247 312,05	2 967 744,60	466,19
	Parkování ve dvoře	-	-	21 521,10	258 253,20	-
	Skladové prostory	1. PP	100,00	25 804,68	309 656,16	258,05
Kanceláře 4. NP	Kanceláře	4. NP	559,80	256 808,18	3 081 698,16	458,75
Kanceláře 5. NP	Kanceláře	5. NP	546,40	233 588,04	2 803 056,48	427,50
Kanceláře 6. - 8. NP	Kanceláře	6. NP, 7. NP, 8. NP	1 323,20	625 660,27	7 507 923,24	472,84
	Parkování ve dvoře	-	-	7 122,09	85 465,08	-
<b>Celkem</b>			<b>4 085,00</b>	<b>3 908 676,74</b>	<b>46 904 120,88</b>	
Výnosy spojené s hrazením nákladů na údržbu objektu a zajištění provozu Nemovitostí				420 660,55	5 047 926,62	
<b>Celkové budoucí výnosy spojené s pronájmem Nemovitostí</b>				<b>4 329 337,29</b>	<b>51 952 047,50</b>	

Zdroj: podklady Zadavatele

###### 3.1.1.1.1 Analýza tržního nájemného

Provedli jsme analýzu místního trhu zaměřenou na daný typ oceňovaných nemovitostí.

Z provedené porovnávací analýzy vyplývá, že výše smluvního nájemného je v místě a čase na obvyklé úrovni (je v toleranci obvyklého nájemného), a je tedy předpokládáno, že toto nájemné je i s ohledem na uvažovanou další využitelnost Nemovitostí udržitelné i do budoucnosti. Z tohoto důvodu bude pro potřeby stanovení budoucích výnosů plynoucích z pronájmu Nemovitostí vycházeno ke dni ocenění z platných smluvních vztahů.

### 3.1.1.1.2 Stanovení výnosů plynoucích z Nemovitostí

Výše uvedené parametry nájemních vztahů k datu ocenění shrnuje následující tabulka, přičemž celkové roční výnosy spojené s pronájmem Nemovitostí sestávají ze dvou částí, a to z výnosů ze:

- smluvního nájemného;
- a placených servisních poplatků.

S ohledem na fakt, že servisní poplatky nepodléhají dle ustanovení nájemních smluv vyúčtování, jedná se tak o výnos pronajímatele, který je třeba zohlednit v rámci ocenění. Náklady na činnosti, které mají být hrazeny z vybraných servisních poplatků, byly kalkulovány dále v této příloze na základě podkladů dodaných Zadavatelem (provozní náklady OpEx).

Tabulka níže rekapituluje uvažované výnosy z pronájmu Nemovitostí.

**Tabulka 3-2 Rekapitulace ročních výnosů spojených s pronájmem Nemovitostí**

Položka	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednotkové nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]	Potenciální nájemné [Kč/měsíc]	Potenciální nájemné [Kč/rok]
Obchodní jednotka č. 1	39,00	6 062,11	236 422,48	2 837 069,76
Obchodní jednotka č. 2	322,30	3 039,35	979 583,44	11 755 001,28
Bankovní pobočka	663,80	1 920,54	1 274 854,41	15 298 252,92
Kanceláře 3. NP	530,50	466,19	247 312,05	2 967 744,60
	-	-	21 521,10	258 253,20
Kanceláře 4. NP	100,00	258,05	25 804,68	309 656,16
	559,80	458,75	256 808,18	3 081 698,16
Kanceláře 5. NP	546,40	427,50	233 588,04	2 803 056,48

Položka	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednotkové nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]	Potenciální nájemné [Kč/měsíc]	Potenciální nájemné [Kč/rok]
Kanceláře 6. - 8. NP	1 323,20	472,84	625 660,27	7 507 923,24
	-	-	7 122,09	85 465,08
Výnosy spojené s hrazením nákladů na údržbu objektu a zajištění provozu Nemovitostí			420 660,55	5 047 926,62
<b>Roční hrubý výnos</b>			<b>4 329 337,29</b>	<b>51 952 047,50</b>

Zdroj: podklady od Zadavatele, vlastní výpočet

### 3.1.1.2 Náklady na dosažení výnosů z pronájmu Nemovitostí

Celková roční výše nákladů na dosažení výnosů z pronájmu Nemovitostí byla stanovena jako součet provozních nákladů spojených s Nemovitostmi (OpEx) a kapitálových nákladů spojených s Nemovitostmi (CapEx).

Obecně lze říct, že provozní náklady (OpEx) představují neinvestiční, tedy běžné a opakující se provozní výdaje související s danou nemovitostí, a jejich struktura a výše se tak přirozeně odvíjí zejména od charakteru každé nemovitosti. Z pohledu jedné konkrétní nemovitosti se provozními náklady spojenými s jejím provozem standardně rozumí náklady ve smyslu platby daně z nemovitostí, pojištěním dané nemovitosti, mzdové náklady na správu dané nemovitosti a náklady na běžné opravy a údržbu atd.

Naproti tomu kapitálové náklady (CapEx) obecně představují náklady vynaložené na investice většího rozsahu typu generálních či celkových oprav. Typickým příkladem je například rekonstrukce či výměna některého ze stěžejních konstrukčních prvků (např. střecha, obvodový plášť atd.). Ve smyslu jedné konkrétní nemovitosti tak kapitálovými náklady rozumíme částku, již vlastník pravidelně odvádí do tzv. renewal fondu, tedy v podstatě tvorbu rezerv na obnovení, resp. na provedení zásadní rekonstrukce dané nemovitosti.

Částky pro jednotlivé položky tvořící provozní náklady (OpEx) a kapitálové náklady (CapEx) spojené oceňovanými Nemovitostmi byly stanoveny v následujících podkapitolách.

#### 3.1.1.2.1 Stanovení reprodukční ceny a celkových reprodukčních nákladů pro odvody do renewal fondu

Pro potřeby kalkulace nákladů na dosažení výnosů z pronájmu byla níže stanovena reprodukční cena stavby, a to na základě technickohospodářských ukazatelů vztažených

k datu ocenění. Opotřebením daných staveb bylo stanoveno odborným úsudkem s využitím předložených informací a skutečností zjištěných při místním šetření.

■ Administrativní budova

V tabulce níže bylo provedeno stanovení časové ceny Administrativní budovy včetně jejího příslušenství, které bylo uvažováno v úrovni 5 % z reprodukční ceny Administrativní budovy.

**Tabulka 3-3 Stanovení časové ceny Administrativní budovy**

Administrativní budova	
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]	24 018,59
Celkový technický stav	velmi dobrý
Typ stavby - zařazení objektu dle JKSO	801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu
Konstrukčně materiálová charakteristika - zařazení dle JKSO	1. svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena dle THU [Kč/m <sup>3</sup> ]	7 090,00
Koeficient vybavení objektu	1,00
Reprodukční cena objektu [Kč]	170 291 803,00
Příslušenství hlavní stavby [Kč]	5%
<b>Reprodukční cena objektu včetně příslušenství [Kč]</b>	<b>178 806 393,15</b>
Koeficient podílu prvků dlouhodobé životnosti *)	0,59
<b>Celkové reprodukční náklady pro odvody do renewal fondu [Kč]</b>	<b>105 030 875,00</b>
Opotřebením (odborným odhadem znalce)	30%
Opotřebením [Kč]	-53 641 917,95
Časová cena objektu [Kč]	119 204 262,00
<b>Časová cena objektu včetně příslušenství [Kč]</b>	<b>125 164 475,00</b>

Zdroj: vlastní zpracování

### 3.1.1.2.2 Provozní náklady spojené s Nemovitostí (OpEx)

**Daň z nemovitostí** ... skutečná výše daně z nemovitosti byla pro účely zpracování předkládané přílohy stanovena na základě analýzy podkladů poskytnutých Zadavatelem, roční výše daně z nemovitosti pro Nemovitosti dle těchto podkladů činí **37 822,00 Kč**.

**Pojištění nemovitostí** ... výše pojistného byla pro účely zpracování předkládané přílohy stanovena na základě analýzy podkladů poskytnutých Zadavatelem, roční výše pojištění Nemovitostí dle těchto podkladů činí **106 579,00 Kč**.

**Údržba a opravy**... jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na generální opravy a podobně). Zpravidla se užívají náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl. V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu.

V případě oceňovaných nemovitostí byly náklady na opravy a údržbu stanoveny na základě analýzy podkladů poskytnutých Zadavatelem a uvažovaná roční výše nákladů na údržbu a opravy Nemovitostí dle těchto podkladů činí **2 264 082,86 Kč**.

**Správa nemovitostí** ... správou nemovitosti se rozumí například tyto úkony: sjednávání nájemních smluv, resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci; vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky; prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků, resp. firem pro údržbu a opravy; jednání s úřady, pojišťovnou apod.; vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně apod.

Náklady je možno vyčíslit jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady). Na základě provedené analýzy dat ČSÚ byla výše hodinové mzdy pracovníka provádějící výše uvedené úkony stanovena na 241,70 Kč. Celková výše ročních nákladů na správu oceňovaných nemovitostí činila k datu ocenění **206 269,00 Kč**. Byla kalkulována pro případ, kdy se pracovník zabývá úkony spojenými se správou nemovitostí celkem 16 hodin týdně.

**Tabulka 3-4 Rekapitulace provozních nákladů (OpEx) spojených s Nemovitostmi**

Položka OpEx	Částka [Kč]
Daň z nemovitostí [Kč]	37 822,00
Pojištění nemovitostí [Kč]	106 579,00
Údržba a opravy [Kč]	2 264 082,86
Správa nemovitostí [Kč]	206 269,00
<b>Celková roční výše provozních nákladů (OpEx) spojených s Nemovitostmi [Kč] (zaokrouhлено na celé Kč)</b>	<b>2 614 753,00</b>

Zdroj: podklady Zadavatele, vlastní výpočet

Výše uvedené částky provozních nákladů (OpEx) vychází z podkladů dodaných Zadavatelem.

S ohledem na výše popsaný charakter provozních nákladů (OpEx) a dále s ohledem na ustanovení nájemních smluv vychází kalkulace hodnoty Nemovitostí v dalších kapitolách této přílohy z předpokladu, že provozní náklady (OpEx) spadající do kategorie údržba, opravy a správa nemovitostí budou hrazeny z vybraných servisních poplatků uvedených v rekapitulaci ročních výnosů spojených s pronájmem Nemovitostí (viz Tabulka 3-2), přičemž zasmělněné servisní poplatky jsou vyšší než provozní náklady.

### 3.1.1.2.3 Kapitálové náklady spojené s Nemovitostmi (CapEx)

**Odvod do renewal fondu – tvorba rezerv** ... částka, kterou vlastník každoročně odvádí do tzv. renewal fondu. Jedná se tedy v podstatě o tvorbu rezerv na případné obnovení, resp. provedení zásadní rekonstrukce dané nemovitosti. Týká se konstrukčních prvků zásadního charakteru (např. střecha, některá z konstrukcí dlouhodobé životnosti atd.). Byla určena pomocí vztahu pro kapitalizovanou amortizaci a její výše činí **616 084,00 Kč**.

Tabulka 3-5 Rekapitulace kapitálových nákladů (CapEx) spojených s Nemovitostmi

Položka CapEx	Částka [Kč]
Odvod do renewal fondu - tvorba rezerv	616 084,00
<b>Celková roční výše kapitálových nákladů (CapEx) spojených s Nemovitostmi [Kč] (zaokrouhлено na celé Kč)</b>	<b>616 084,00</b>

Zdroj: podklady Zadavatele, vlastní výpočet

### 3.1.1.2.4 Rekapitulace ročních nákladů na dosažení výnosů z pronájmu

Výše uvedené roční náklady na dosažení výnosů z pronájmu shrnuje následující tabulka.

Tabulka 3-6 Přehled ročních nákladů na dosažení výnosů z pronájmu

Náklady	Částka [Kč]
Celková roční výše provozních nákladů (OpEx) spojených s Nemovitostmi	2 614 753,00
Celková roční výše kapitálových nákladů (CapEx) spojených s Nemovitostmi	616 084,00
<b>Celková roční výše nákladů na dosažení nájemného [Kč]</b>	<b>3 230 837,00</b>

Zdroj: vlastní výpočet

### 3.1.1.3 Stanovení kapitalizační míry

V této kapitole byla stanovena výše kapitalizační míry, která je dále užitá pro stanovení hodnoty Nemovitostí.

#### 3.1.1.3.1 Postup stanovení kapitalizační míry

Pro stanovení kapitalizační míry byla použita stavebnicová metoda, která je standardní metodou užívanou v oceňovatelské praxi.

Obecně je možné postup stanovení kapitalizační míry metodou stavebnicovou zapsat jako:

$$r = r_f + RP + DP,$$

kde

$r$  ... je kapitalizační míra oceňované nemovitosti;

$r_f$  ... je bezriziková úroková míra;

$RP$  ... je riziková přírůžka;

$DP$  ... případné další přírůžky.

#### 3.1.1.3.2 Bezriziková složka kapitalizační míry

Bezriziková úroková míra byla stanovena v úrovni míry výnosu do doby splatnosti hypotečního zástavního listu s nejdelší dobou splatnosti a s pevně stanovenou nominální úrokovou mírou. Výpočet výnosu do doby splatnosti k datu ocenění je uveden v následující tabulce.

Tabulka 3-7 Bezriziková úroková míra

Název použitého dluhopisu:	HZL HB VAR/37 ISIN: CZ0002001720
Nominální hodnota dluhopisu	10 000 000,00
Datum ocenění	31. 12. 2021
Datum splatnosti dluhopisu	20. 12. 2037
Počet let do splatnosti dluhopisu	15,97
Kurz k datu ocenění	116,500
Nominální úroková sazba	3,66 %
Roční nominální kupón	366 000,00

Název použitého dluhopisu:	HZL HB VAR/37 ISIN: CZ0002001720
Investice do dluhopisu dle kurzu k datu ocenění	11 650 000,00
Zásobitel	13,133087432001
Suma kupónových plateb k datu ocenění	4 806 710,00
Současná hodnota nominální hodnoty	6 843 290,00
Současná hodnota dluhopisu	11 650 000,00
<b>Výnos do doby splatnosti</b>	<b>2,40 %</b>

Zdroj: Burza cenných papírů Praha, a.s. (data platná ke dni ocenění), vlastní výpočet

### 3.1.1.3.3 Riziková přírážka

V souladu s výše uvedeným vzorcem je maximální riziková přírážka dána rozdílem maximální kapitalizační míry a bezrizikové úrokové míry.

Postup stanovení rizikové přírážky stavebnicovou metodou je následující:

#### ■ Vymezení faktorů rizika

Prvním krokem je vymezení základních faktorů rizika – v našem případě jsou rizika rozdělena do dvou základních skupin, a to v členění na tržní rizika a specifická rizika oceňované nemovitosti.

**Tržní rizika** vyjadřují externí rizika realitního trhu a vyplývají z obecného ekonomického, politického a legislativního prostředí. Tržní riziko je dále rozděleno na dílčí rizikové faktory:

*Ekonomická rizika, politická rizika, rizika tržního prostředí a konkurence (riziko poklesu poptávky a míra konkurenčního prostředí).*

Ekonomická rizika a politická rizika zohledňují rizika vyplývající z celkové hospodářské a politické situace země (např. míra růstu HDP, politická stabilita apod.). Dalším uvažovaným faktorem je přírážka vyjadřující možnou změnu relevantního tržního prostředí (např. vývoj nabídky a poptávky po daném typu nemovitosti, stupeň konkurence, závislost daného segmentu na hospodářském cyklu apod.).

**Specifická rizika** souvisí s riziky specifickými pro danou nemovitost. Specifická rizika jsou dále rozdělena na dílčí rizikové faktory následovně:

*Lokalita, technická rizika (riziko špatného technického stavu a riziko havárie), riziko nepronajitelnosti, ostatní rizika.*

Faktor lokality zohledňuje atraktivitu obce, ve které se oceňovaná nemovitost nachází, umístění nemovitosti v rámci obce a dopravní dostupnost, neboť tyto faktory mají vliv na pronajitelnost nemovitosti. Přírážka za technická rizika v sobě zahrnuje rizika plynoucí ze standardu oceňované nemovitosti, jejího technického stavu, havárií apod. Součástí přírážky za riziko nepronajitelnosti jsou potom faktory jako současná obsazenost, budoucí nepronajitelnost a riziko ztráty atraktivitu nemovitosti.

#### ■ Ohodnocení stupně rizika

Po vybrání dílčích rizikových faktorů je nutné stanovit stupnici pro hodnocení výše rizika. Stupnice je nastavena na čtyři možné stupně rizika:

1 - nízké;

2 - přiměřené;

3 - zvýšené;

4 - vysoké.

Při ohodnocení jednotlivých rizikových faktorů zohledňujeme aktuální tržní podmínky, technický stav nemovitostí a další vlivy.

#### ■ Převod zjištěných stupňů rizika na velikost rizikové přírážky

Poté co je stanoven pro každý dílčí faktor stupeň vyjadřující riziko, je přistoupeno k převodu zvolených kritérií na velikost rizikové přírážky. Je vycházeno z předpokladu, že výnos roste spolu s rostoucím rizikem, ovšem nikoliv lineárně. Z tohoto důvodu je zvolena funkce  $a^x$ .

Vlastní kalkulace rizikové přírážky bude vyjádřena jako násobek bezrizikové úrokové míry dle vzorce:

$$RP = r_f \cdot (a^x - 1),$$

kde

$RP$  ... je riziková přírážka;

$r_f$  ... je bezriziková úroková míra;

$(a^x - 1)$  ... je koeficient rizikové přírážky, přičemž  $a$  je konstanta a  $x \{1,2,3,4\}$  je výše zmíněný stupeň rizika.

Koeficient ( $a^x - 1$ ) je v literatuře označován, jako parametr Z. Rizikovou přírážku jednoho faktoru získáme vydělením výše uvedeného vzorce celkovým počtem faktorů.

### 3.1.1.3.4 Stanovení kapitalizační míry

- Stanovení celkové rizikové přírážky pro potřeby stanovení kapitalizační míry

Tabulka 3-8 Stanovení celkové rizikové přírážky pro potřeby stanovení kapitalizační míry

Druh rizika	Míra rizika
Ekonomická rizika	0,27 %
Tržní prostředí a konkurence	0,27 %
<b>Tržní rizika</b>	<b>0,54 %</b>
Lokalita	0,27 %
Technická rizika	0,53 %
Riziko nepronajatelnosti	0,27 %
Ostatní rizika	0,00 %
Specifická rizika oceňované nemovitosti	1,07 %
<b>Celková riziková přírážka</b>	<b>1,61 %</b>

Zdroj: vlastní výpočet

- Závěrečné stanovení kapitalizační míry

Tabulka 3-9 Závěrečné stanovení kapitalizační míry

Složka kapitalizační míry	Míra rizika
Bezriziková složka kapitalizační míry	2,40 %
Riziková přírážka kapitalizační míry	1,61 %
Případné další přírážky kapitalizační míry	0,00 %
<b>Stanovená kapitalizační míra</b>	<b>4,01 %</b>

Zdroj: vlastní výpočet

Kapitalizační míra byla stanovena v úrovni **4,01 %**.

### 3.1.1.4 Závěrečné stanovení hodnoty Nemovitostí výnosovým přístupem

Tabulka 3-10 Stanovení hodnoty Nemovitostí výnosovým přístupem

Závěreční stanovení hodnoty	
Výnos z nájemného ročně [Kč]	51 952 048,00

Závěreční stanovení hodnoty	
(-) Celková roční výše nákladů na dosažení nájemného [Kč]	3 230 836,86
<b>Čistý roční výnos z nájemného [Kč]</b>	<b>48 721 211,14</b>
Kapitalizační míra	4,01 %
Hodnota [Kč]	1 214 992 796,51
<b>Hodnota (zaokrouhlo na desetimiliony Kč) [Kč]</b>	<b>1 210 000 000,00</b>

Zdroj: vlastní výpočet

**Hodnota Nemovitostí stanovená pomocí výnosového přístupu činí k datu ocenění (po zaokrouhlení na desítky milionů Kč):**  
**1 210 000 000,00 Kč**

## PŘÍLOHA Č. 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2021 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 1410

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
TD BETA s.r.o., Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 11000 Praha 1	04065450	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2067

860 zastavěná plocha a  
nádvoří

chráněná značka  
geodetického bodu,  
nemovitá kulturní  
památková, pam.  
rezervace - budova,  
pozemek v památkové  
rezervaci, památkově  
chráněné území

Součástí je stavba: Nové Město, č.p. 795, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2067

**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 (podle listiny)**

**zřízení a provozování vstupní části technolog.zařízení  
velkoodběratelské transformační stanice v domě čp.795**

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 2067

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5933/2000.

POLVZ:199/2000

Z-1000199/2000-101

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 00555/124/06/2010  
ze dne 11.06.2010.

Z-51120/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo smluvní**

**pohledávky ve výši 470.000.000,- Kč s příslušenstvím**

**budoucí pohledávky do výše 810.000.000,- Kč vzniklé do 31.3.2029**

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,  
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:  
64948242

Povinnost k

Parcela: 2067

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.02.2016. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 02.03.2016 08:13:12. Zápis proveden dne 24.03.2016.

V-14823/2016-101

Pořadí k 02.03.2016 08:13

**o Zákaz zcizení a zatížení**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2021 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 1410

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

po dobu trvání zástavního práva V-14823/2016-101

*Oprávnění pro*

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,  
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:  
64948242

*Povinnost k*

Parcela: 2067

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2016 10:39:25. Zápis proveden dne 11.05.2016.

V-26435/2016-101

*Pořadí k* 18.04.2016 10:39

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 90.000.000,- Kč včetně příslušenství, vzniklé do 31.3.2029

*Oprávnění pro*

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,  
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:  
64948242

*Povinnost k*

Parcela: 2067

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2017 10:17:59. Zápis proveden dne 08.06.2017.

V-35724/2017-101

*Pořadí k* 17.05.2017 10:17

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 40 000 000 EUR včetně příslušenství, vzniklé do 30.09.2035

*Oprávnění pro*

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,  
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:  
64948242

*Povinnost k*

Parcela: 2067

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2019 14:25:01. Zápis proveden dne 10.04.2019.

V-17523/2019-101

*Pořadí k* 19.03.2019 14:25

---

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

o Smlouva kupní (ve znění dodatku č. 1 ze dne 10.2.2016 a dodatku č. 2 ze dne 26.2.2016) ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2016 14:33:06. Zápis proveden dne 13.04.2016.

V-16184/2016-101

Pro:

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2021 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 1410

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

**TD BETA s.r.o., Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 11000  
Praha 1**

RČ/IČO: 04065450

---

---

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: 28.03.2022 09:24:22

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

## PŘÍLOHA Č. 4



## PŘÍLOHA Č. 5



Západní pohled na Administrativní budovu z Václavského náměstí



Severozápadní pohled na Administrativní budovu z Václavského náměstí



Jihozápadní pohled na Administrativní budovu z Václavského náměstí



Východní pohled na kupoli



**Východní pohled na Administrativní budovu ze dvora**



**Jižní pohled na Administrativní budovu ze dvora**



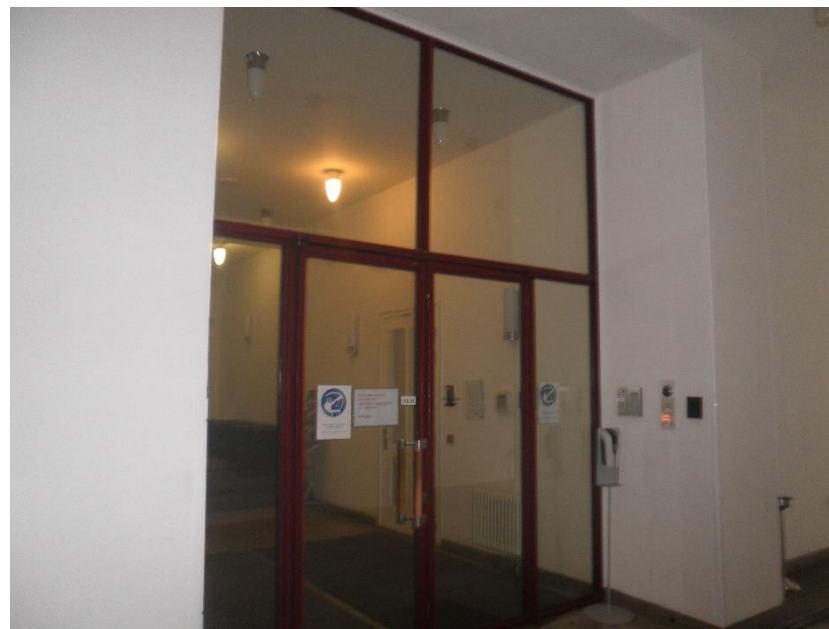
**Dvůr**



**Garáž/zavážkový prostor**



**Průjezd na dvůr**



**Vstup do objektu pro zaměstnance z průjezdu na dvůr**

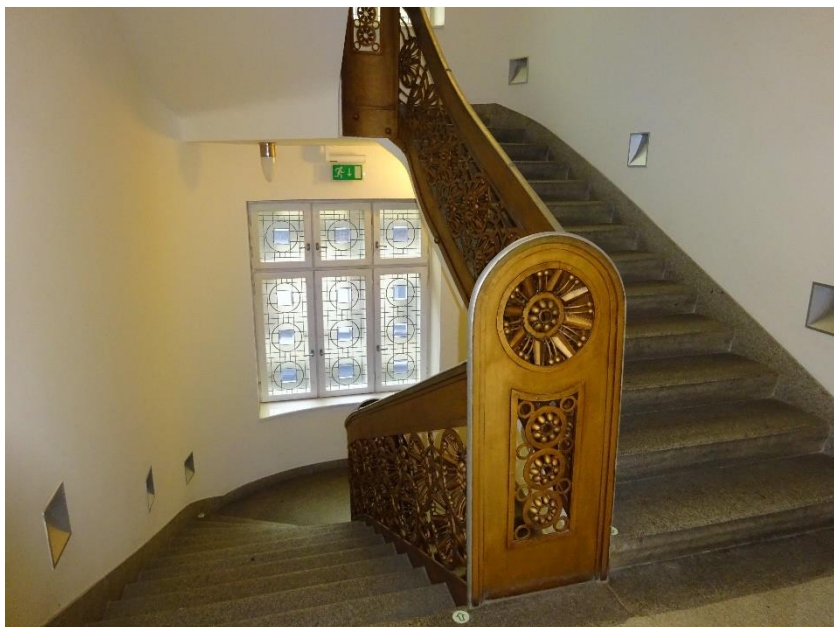




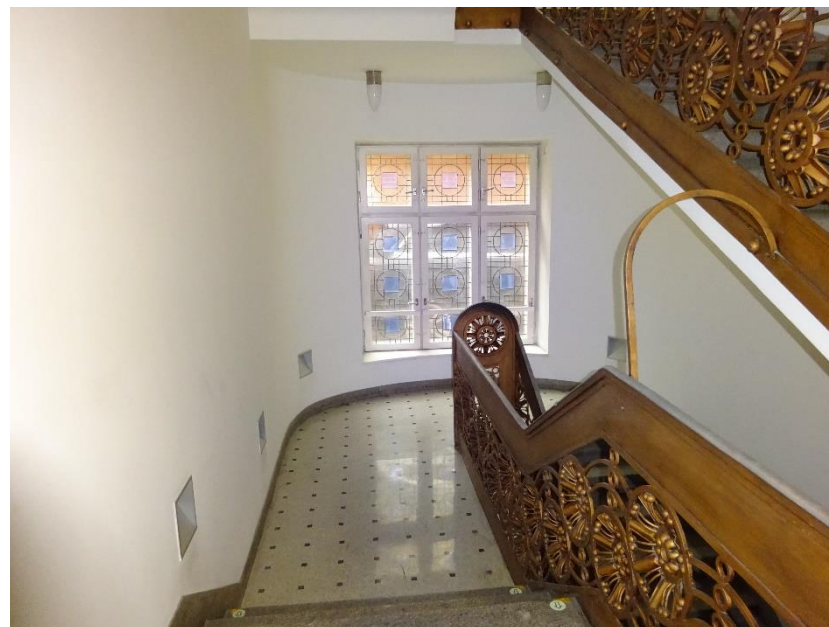
Vstup do objektu pro zaměstnance z průjezdu na dvůr s recepcí



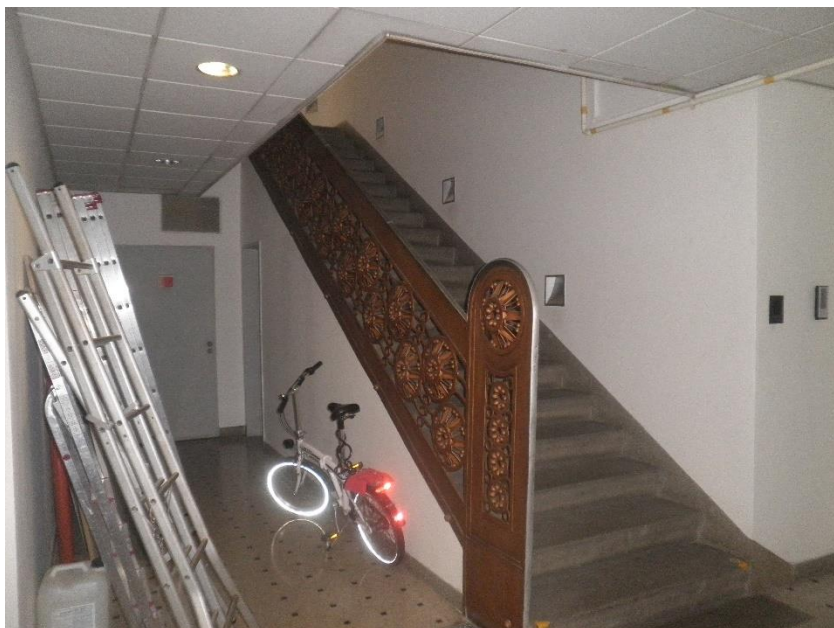
Hlavní výtahy



Hlavní schodiště mezi nadzemními podlažími



Hlavní schodiště do suterénu



**Suterén Administrativní budovy**



**Suterén Administrativní budovy**



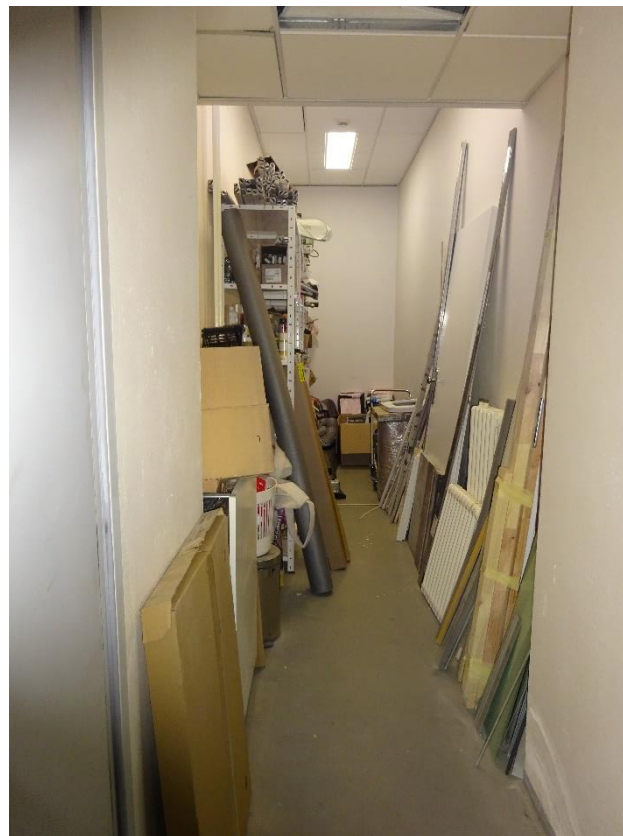
**Suterén Administrativní budovy**



**Suterén Administrativní budovy**



**Suterén Administrativní budovy – trezor (menší)**



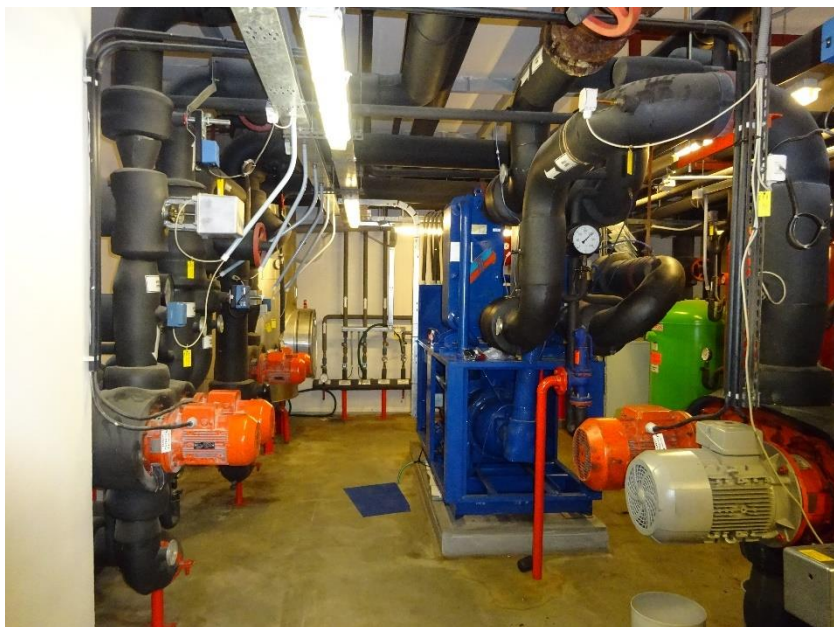
**Suterén Administrativní budovy - skladové prostory**



Suterén Administrativní budovy – plynová kotelna



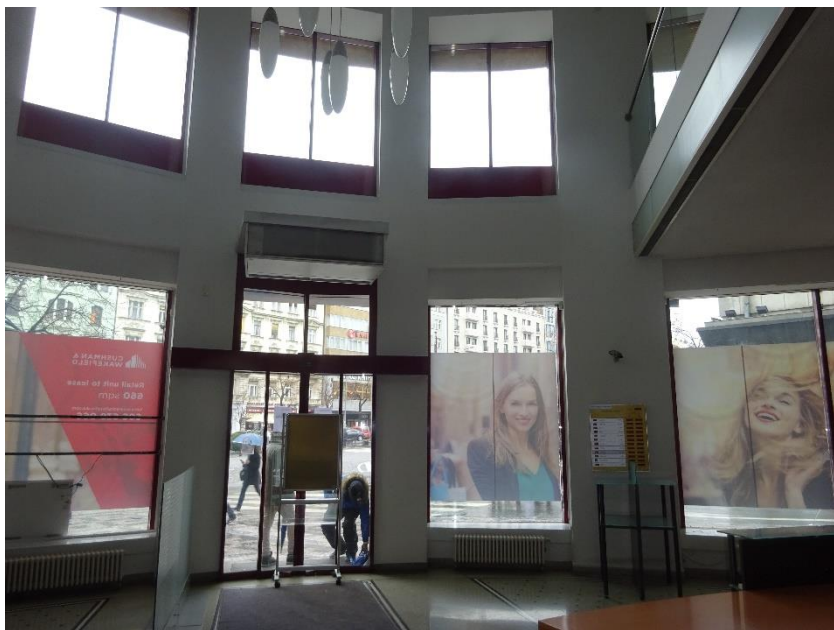
Suterén Administrativní budovy – záložní dieselový agregát



Suterén Administrativní budovy – technické zázemí



Suterén Administrativní budovy – technické zázemí



**Bankovní pobočka (1.NP) – vstup**



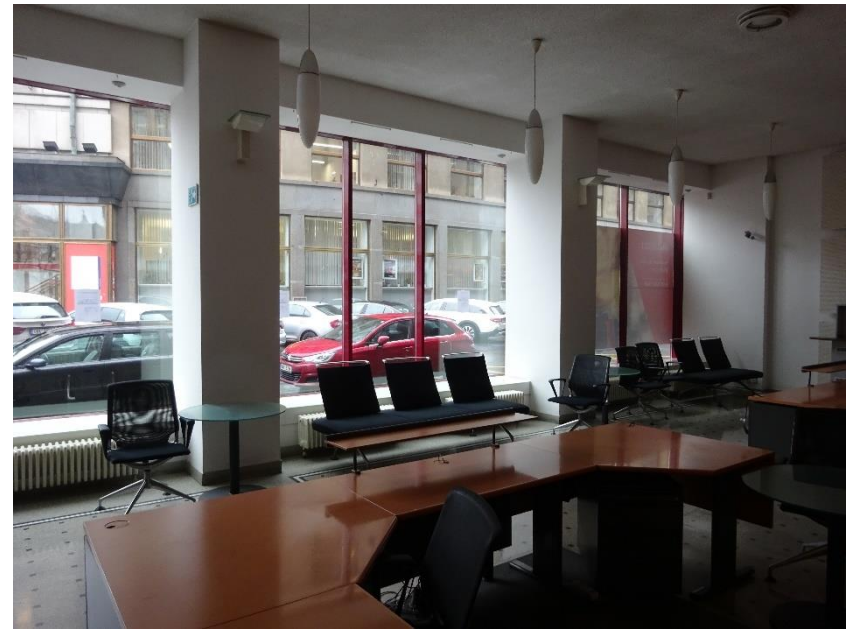
**Bankovní pobočka (1.NP) – recepce**



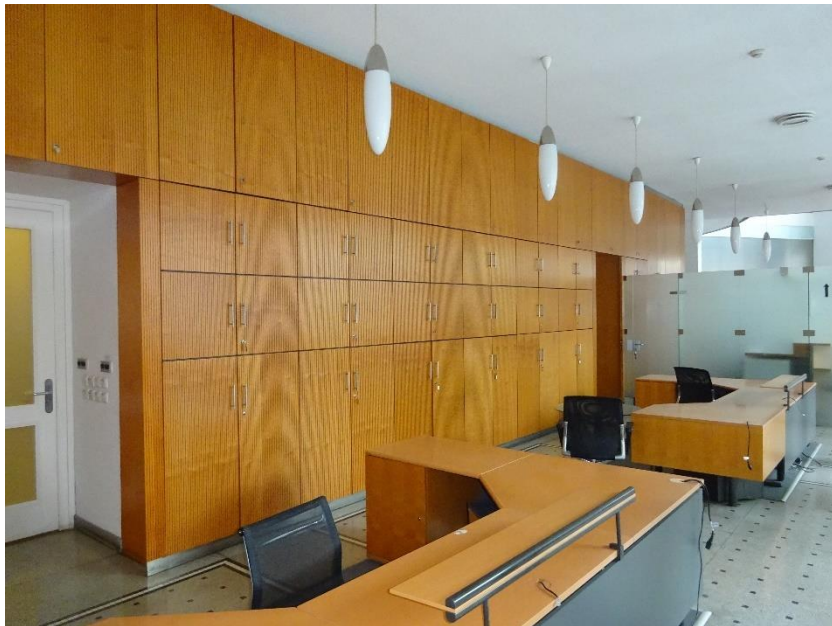
**Bankovní pobočka (1.NP) – vstupní hala**



**Bankovní pobočka (1.NP) – přepážky**



**Bankovní pobočka (1.NP)**



**Bankovní pobočka (1.NP)**



**Bankovní pobočka (1.NP)**



**Bankovní pobočka (2.NP)**



**Bankovní pobočka (2.NP)**



**Bankovní pobočka (2.NP)**



**Bankovní pobočka (2.NP)**



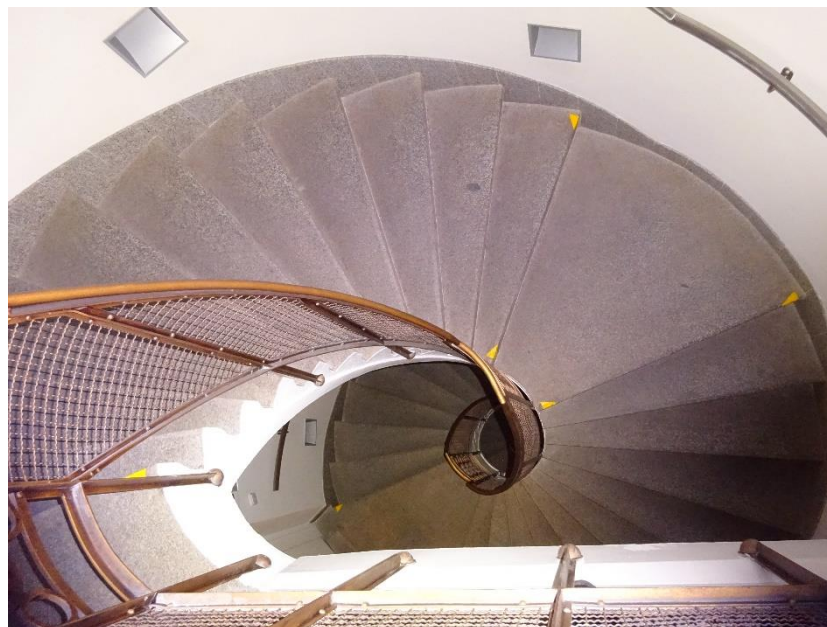
**Bankovní pobočka (2.NP)**



**Bankovní pobočka (2.NP)**



**Bankovní pobočka (2.NP) – vstup na propojovací schodiště mezi 1.PP – 4.NP**



**Propojovací schodiště mezi 1.PP – 4.NP**

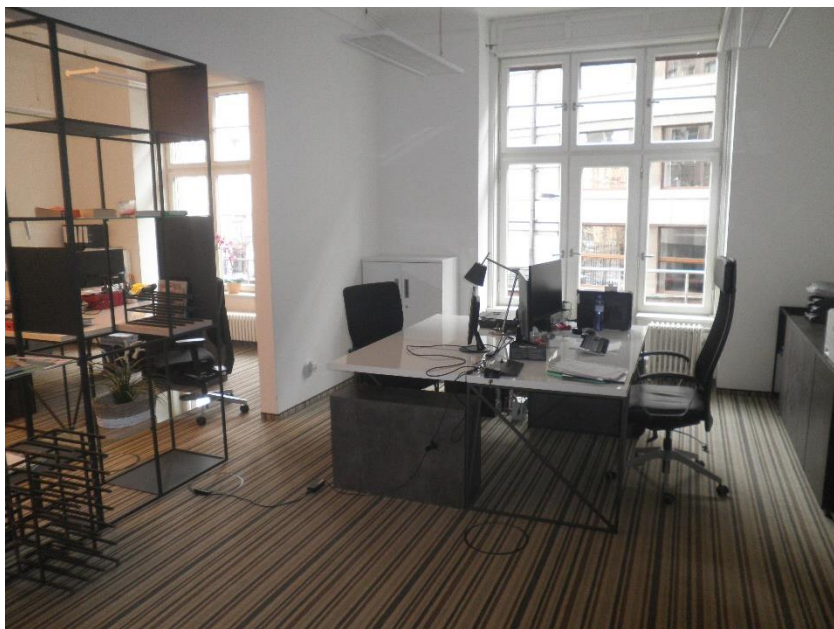




**Kancelářské prostory ve 3. NP**



**Kancelářské prostory ve 3. NP**



**Kancelářské prostory ve 3. NP**



**Kancelářské prostory ve 3. NP**



**Kancelářské prostory ve 3. NP**



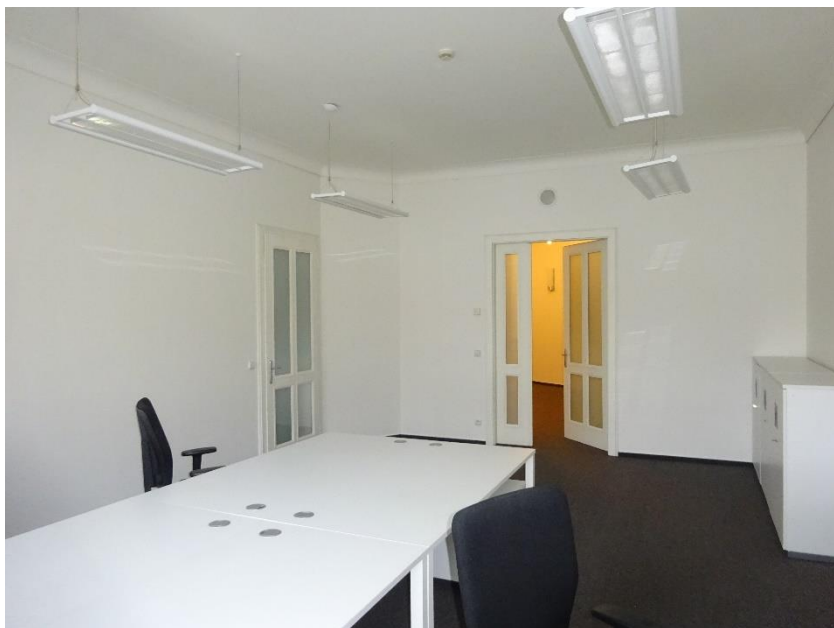
**Kancelářské prostory ve 3. NP**



**Kancelářské prostory ve 3. NP**



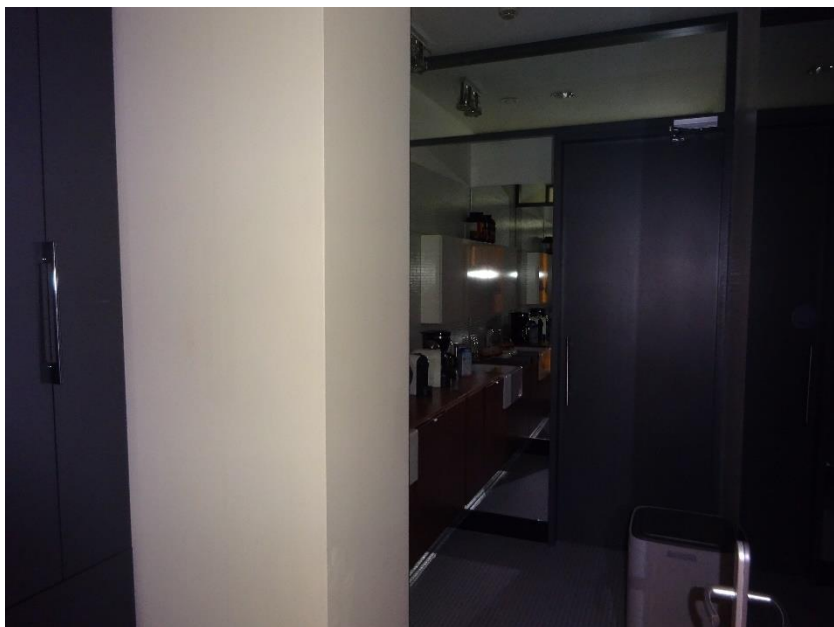
**Kancelářské prostory ve 3. NP**



**Kancelářské prostory ve 3. NP**



**Kancelářské prostory ve 3. NP**



**Kuchyňka ve 3.NP**



**Kuchyňka ve 3.NP**



**Hygienické zázemí ve 3.NP**



**Hygienické zázemí ve 3.NP**



**Kancelářské prostory ve 4. NP**



**Kancelářské prostory ve 4. NP**



**Kancelářské prostory ve 4. NP**



**Kancelářské prostory ve 4. NP**



Hygienické zázemí ve 4.NP



Hygienické zázemí ve 4. NP



Hygienické zázemí ve 4.NP



Kuchyňka ve 4.NP



**Spojovací chodba mezi hlavními výtahy a kupolí**



**Interiér kupole (spodní podlaží) – bar**



**Interiér kupole (spodní podlaží)**



**Interiér kupole (spodní podlaží)**



Interiér kupole (spodní podlaží)



Interiér kupole (spodní podlaží) – zázemí VZT pro 7.NP a kupoli

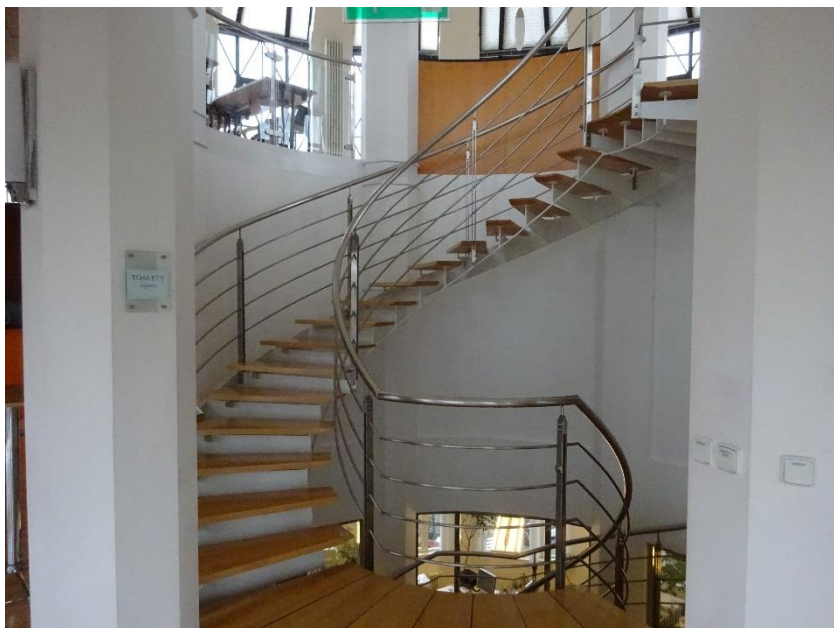


Interiér kupole (spodní podlaží) – kuchyně



Interiér kupole (spodní podlaží) – kuchyně (zásobovací výtah)





**Interiér kupole (spodní podlaží) – propojovací schodiště mezi 7.NP a podlažími kupole**



**Interiér kupole (horní podlaží) – zásobovací výtah**



**Interiér kupole (horní podlaží)**



**Interiér kupole (horní podlaží)**



**Interiér kupole (horní podlaží)**



**Interiér kupole (horní podlaží) – pohled na Václavské náměstí z kupole**



**Zastřešení Administrativní budova**



**Zastřešení Administrativní budova**



**Zastřešení Administrativní budova**



**Zastřešení Administrativní budova**

