

**ZNALECKÝ POSUDEK  
Č. P44023/19**

**STANOVENÍ HODNOTY AKCIÍ SPOLEČNOSTI  
TENISCENTRUM JIHLAVA, A.S.  
PŘEDSTAVUJÍCÍCH 42,31% PODÍL  
NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SPOLEČNOSTI  
PRO POTŘEBY INSOLVENČNÍHO SPRÁVCE AKCIONÁŘE  
(PRODEJ AKCIÍ)**

**OBJEDNATEL:**

**ING. DAVID JÁNOŠÍK**  
**INSOLVENČNÍ SPRÁVCE DLUŽNÍKA PSJ, A.S.**  
JIRÁSKOVA 3960/32  
586 01 JIHLAVA  
IČ: 25337220

**ZNALECKÝ ÚKOL:**

OCENĚNÍ AKCIÍ SPOLEČNOSTI PRO POTŘEBY INSOLVENČNÍHO SPRÁVCE  
AKCIONÁŘE (PRODEJ MAJETKU DLUŽNÍKA)

**DATUM OCENĚNÍ:**

**31. PROSINCE 2018**

**POSUDEK VYPRACOVAL (ZNALEC):**

**EQUITA CONSULTING S.R.O.**  
**ZNALECKÝ ÚSTAV**  
TRUHLÁŘSKÁ 3  
110 00 PRAHA 1

**POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE TŘECH VYHOTOVENÍCH**

**V PRAZE, DNE 9. 5. 2019**

**PDF OPIS**

## OBSAH

<b>OBSAH .....</b>	<b>2</b>
<b>1 ZNALECKÝ ÚKOL .....</b>	<b>4</b>
1.1 ZADÁNÍ ÚKOLU .....	4
1.2 PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ .....	4
<b>2 NÁLEZ .....</b>	<b>6</b>
2.1 SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ .....	6
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU .....	8
<b>3 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST .....</b>	<b>10</b>
3.1 KATEGORIE HODNOTY .....	10
3.1.1 Tržní hodnota .....	10
3.1.2 Netržní kategorie hodnoty .....	12
3.1.3 Vybraná kategorie hodnoty .....	13
3.2 PŘÍSTUPY OCENĚNÍ .....	13
3.2.1 Příjmový (výnosový) přístup .....	13
3.2.2 Nákladový (majetkový) přístup .....	14
3.2.3 Porovnávací přístup .....	14
3.2.4 Zvolené přístupy ocenění .....	15
3.3 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ .....	16
3.3.1 Příjmové metody .....	16
3.3.1.1 Metoda diskontovaných peněžních toků pro vlastníky a věřitele (DCF Entity FCFF) .....	16
3.3.1.2 Metoda diskontovaných peněžních toků pro vlastníky (DCF Equity FCFE) .....	17
3.3.1.3 Metoda ekonomické přidané hodnoty EVA .....	18
3.3.1.4 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů .....	19
3.3.1.5 Stanovení diskontní míry pro příjmové ocenění .....	19
3.3.1.6 Provozně nepotřebný (zbytný) majetek při příjmovém ocenění .....	23
3.3.2 Majetkové metody .....	23
3.3.2.1 Metoda čistých aktiv (metoda substanční hodnoty) .....	23
3.3.2.2 Metoda účetní hodnoty .....	23
3.3.2.3 Metoda likvidační hodnoty .....	23
3.3.2.4 Metody používané pro oceňování majetku .....	24
3.3.3 Porovnávací metody .....	25
3.3.3.1 Metoda kapitálových trhů .....	25
3.3.3.2 Metoda srovnatelné transakce .....	25
3.3.4 Výběr metody ocenění .....	25
<b>4 OCENĚNÍ JMĚNÍ NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM – METODOU SUBSTANČNÍ HODNOTY .....</b>	<b>27</b>
4.1 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ NEMOVITÝ MAJETEK .....	28
4.1.1 Identifikace nemovitého majetku .....	28
4.1.2 Právní stav .....	28
4.1.3 Popis nemovitostí .....	29
4.1.4 Ocenění nemovitostí .....	32
4.1.4.1 Nákladový přístup .....	32
4.1.4.2 Porovnávací přístup .....	33
4.1.4.3 Souhrn ocenění .....	34
4.2 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MOVITÝ MAJETEK .....	34
4.2.1 Popis .....	34
4.2.2 Ocenění .....	35
4.3 POHLEDÁVKY .....	37
4.4 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	38
4.5 ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ .....	38
4.6 PŘEHLED OCENĚNÍ MAJETKU SPOLEČNOSTI TRŽNÍ HODNOTOU, SUMARIZACE ZÁVAZKŮ, OCENĚNÍ JMĚNÍ .....	38
<b>5 OCENĚNÍ JMĚNÍ NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM – METODOU ÚČETNÍ HODNOTY .....</b>	<b>40</b>
<b>6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ .....</b>	<b>41</b>
6.1 REKAPITULACE ZADÁNÍ .....	41
6.2 REKAPITULACE POUŽITÉ METODIKY A VÝSLEDNÝCH HODNOT OCENĚNÍ JMĚNÍ SPOLEČNOSTI .....	41

6.3	TRŽNÍ HODNOTA AKCIÍ SPOLEČNOSTI PŘEDSTAVUJÍCÍCH 42,31% VLASTNICKÝ PODÍL NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SPOLEČNOSTI ...	41
6.4	VÝSLEDEK OCENĚNÍ AKCIÍ .....	42
6.5	KOMENTÁŘE K VÝSLEDKŮM .....	42
<b>PŘÍLOHY .....</b>		<b>44</b>
<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA.....</b>		<b>81</b>

## 1 ZNALECKÝ ÚKOL

### 1.1 ZADÁNÍ ÚKOLU

#### Zadání

Úkolem Znalce je stanovení hodnoty akcií společnosti TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s., IČ 255 05 611, se sídlem Mostecká 3700/24, 586 01 Jihlava (dále také jen „**Společnost**“), představujících 42,31% podíl na základním kapitálu Společnosti, pro potřeby rozhodování Ing. Davida Jánošíka, insolvenčního správce akcionáře Společnosti, společnosti PSJ, a.s., se sídlem Jiráskova 3960/32, 586 01 Jihlava, IČ 25337220 (dále také jen „**Dlužník**“), o prodeji akcií Společnosti.

Výpis z obchodního rejstříku Společnosti je uveden v příloze č. 1.

#### Předmět ocenění

Předmětem ocenění je:

- 204 ks akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 100 000,- Kč (1. emise: A 000152-A 000178, A 000194-A 000196, A 000122-A 000151, 2. emise: A 000027-A 000032, A 000021-A 000026, 3. emise: A 000038-A 000058, 4. emise: A 000031-A 000048, 5. emise: A 000031-A 000099, 6. emise: A 000032-A 000055);
- 21 ks akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 50 000,- Kč (1. emise: B 000019, B 000006-B 000018, 2. emise: B 000002, B 000001, 3. emise: B 000001, 4. emise: B 000001-B 000002, 5. emise: B 000001, 6. emise: B 000004);
- 151 ks akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 5 000,- Kč (1. emise: C 000101-C 000104, C 000016-C 000100, 2. emise: C 000002-C 000018, C 000001, 3. emise: C 000001-C 000007, 4. emise: C 000001-C 000023, 5. emise: C 000001-C 000014);
- 28 ks akcií Společnosti na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000,- Kč (2. emise: D 000002, D 000001, 3. emise: D 000001-D 000004, 4. emise: D 000001-D 000009, 5. emise: D 000001-D 000004, 6. emise: D 000009-D 000017)

(dále také jen „**Akcie**“), které představují 42,31% vlastnický podíl na základním kapitálu Společnosti. Pro ocenění Akcií je nezbytné ocenění jmění, tj. veškerého majetku a dluhů Společnosti (dále také jen „**Jmění**“).

#### Datum ocenění

Ocenění Akcií je provedeno ke dni 31. prosince 2018 (dále také jen „**Datum ocenění**“).

### 1.2 PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

#### Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na Předmětu ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s Objednatелеm či Společností. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce.



**Nestrannost a nezávislost**

Znalec jedná a vystupuje jako nezávislá strana. Odměny za vypracování znaleckého posudku nejsou závislé a ani nevycházejí z jeho závěrů. Znalec prohlašuje, že je znalcem nestranným a nezávislým na Společnosti i na Objednateli.

**Podjatost**

Znalec prohlašuje, že není podjatý ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

**Předpoklady**

Veškeré informace o Předmětu ocenění byly převzaty od Objednatele, od Společnosti a z veřejně dostupných zdrojů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých Znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Ocenění vychází z předpokladu, že vlastnická a jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

S výslednou hodnotou, uvedenou v tomto posudku, je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole *1.1 Zadání úkolu*. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné, než uvedené účely, neodpovídá Znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

**Časové omezení**

Výsledná hodnota v tomto posudku je stanovena na základě údajů o Předmětu ocenění známých k Datu ocenění a informací o budoucím vývoji dostupných v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách, nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k Předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR či vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu stanovenou v tomto posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

**Autorská práva**

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část tohoto posudku nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole *1.1 Zadání úkolu*.

## 2 NÁLEZ

### 2.1 SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

#### Společnost

Podle výpisu z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2409, vznikla Společnost dne 30. října 1997. Statutární orgán Společnosti tvoří 7-členné představenstvo:

- **Předseda představenstva:**  
JAROSLAV VYMAZAL, dat. nar. 13. března 1955  
Brtnická 907/5c, 586 01 Jihlava  
Den vzniku funkce: 3. května 2018  
Den vzniku členství: 23. března 2018
- **Místopředseda představenstva:**  
JIRÍ PECH, dat. nar. 24. února 1964  
Brněnská 2638/56, 586 01 Jihlava  
Den vzniku funkce: 3. května 2018  
Den vzniku členství: 23. března 2018
- **Člen představenstva:**  
PAVEL FRANTIŠEK DANĚK, dat. nar. 22. května 1995  
Vančurova 4355/9, 586 01 Jihlava  
Den vzniku funkce: 16. června 2017  
Den vzniku členství: 16. června 2017
- **Člen představenstva:**  
RUDOLF CHLOUPEK, dat. nar. 15. září 1951  
Nad Plovárnou 3931/53, 586 01 Jihlava  
Den vzniku členství: 23. března 2018
- **Člen představenstva:**  
JAN SEDLÁK, dat. nar. 24. listopadu 1963  
Leoše Janáčka 2125/6, 586 01 Jihlava  
Den vzniku členství: 23. března 2018
- **Člen představenstva:**  
VLADIMÍR JABULKA, dat. nar. 24. února 1957  
Kaštanová 465/22, Horní Kosov, 586 01 Jihlava  
Den vzniku členství: 23. března 2018
- **Člen představenstva:**  
JAN VARHANÍK, dat. nar. 30. března 1960  
Jeřabinová 440/15, Horní Kosov, 586 01 Jihlava  
Den vzniku členství: 23. března 2018

Za společnost jednají navenek a podepisují za společnost předseda představenstva a jeden člen představenstva spolu nebo místopředseda představenstva a jeden člen spolu.

Kontrolním orgánem Společnosti je 5-členná dozorčí rada:

- **Předseda dozorčí rady:**  
LUDVÍK STEHLÍK, dat. nar. 1. května 1952  
č.p. 114, 586 01 Rančívov  
Den vzniku funkce: 29. června 2016  
Den vzniku členství: 29. června 2016
- **Místopředseda dozorčí rady:**  
STANISLAVA PROKEŠOVÁ, dat. nar. 30. srpna 1945

Wolkerova 1885/35, 586 01 Jihlava  
 Den vzniku funkce: 29. března 2018  
 Den vzniku členství: 23. března 2018

• **Člen dozorčí rady:**

KRYŠTOF KOTHBAUER, dat. nar. 23. června 1989  
 Žižkovo nám. 16/16, 390 01 Tábor  
 Den vzniku funkce: 16. června 2017  
 Den vzniku členství: 16. června 2017

### Základní kapitál

Celkový základní kapitál Společnosti činí 52 548 000,- Kč a je tvořen:

- 494 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč,
- 37 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 50 000,- Kč,
- 249 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 5 000,- Kč,
- 53 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč.

Tento základní kapitál byl k Datu ocenění plně splacen.

Akcionáři Společnosti jsou:

• Statutární město Jihlava	52,29 %
• <b>Dlužník</b>	<b>42,31 %</b>
• ICOM transport a.s.	2,85 %
• TERNI s.r.o.	0,74 %
• Ing. Pavel Vomela	0,93 %
• Jaroslav Dobrovolný	0,88 %

### Předmět podnikání

Předmětem podnikání Společnosti je podle výpisu z obchodního rejstříku výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

### Činnost Společnosti

Společnost provozuje tenisové centrum v Jihlavě. Centrum zahrnuje následující sportovní plochy:

- 8 venkovních antukových tenisových kurtů v letní sezóně,
- 5 tenisových kurtů s umělým povrchem v halách celoročně,
- 2 squashové kurty celoročně,
- 4 badmintonové kurty celoročně.

Mimo pronájmu sportovních ploch Společnost pořádá a organizuje doprovodné činnosti jako turnaje, sportovní dny, reklamní akce, výuku tenisu pro mládež i dospělé, poskytuje využití kurtů v halách pro malou kopanou, nohejbal a volejbal, a pronajímá část svých prostor dalšímu subjektu, který zajišťuje provoz restaurace.

Hlavními majetky Společnosti jsou:

- hlavní administrativní budova s administrativním, komerčním a sociálním zázemím a s víceúčelovým povrchem aktuálně se 4 kurty pro badminton (výstavba roky 2012/2013),
- přilehlá tenisová hala s 1 tenisovým kurtem s umělým povrchem a se 2 kurty pro squash z roku 1997 (rekonstrukce squash kurtů 2015, povrchů 2009 a 2018),
- stará tenisová hala s 1 kurtem s umělým povrchem (původní ze 70. let, rekonstrukce povrchu rok 2007, zateplení střech 2002),
- přetlaková tenisová hala se 3 kurty s umělým povrchem z roku 2003 (obnova v 2017, rok 2016 obnova strojovny),
- 8 letních tenisových kurtů s antukovým povrchem (poslední oprava 4 kurty 2016 po škodní události, rekonstrukce 3 kurty 2013, 4 kurty 2008/2009 a 1 kurt 2000).

Část areálu se nachází na pozemcích jiného vlastníka (ČR, resp. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových), se kterým má Společnost uzavřenu nájemní smlouvu.

Společnost je podporována Statutárním městem Jihlava, od kterého čerpala půjčku na rekonstrukci z roku 2013.

## Hospodaření

Hospodaření Společnosti na úrovni zisku za účetní období je dlouhodobě záporné:

Rok	EBITDA	Ztráta
2009	0,1 mil. Kč	-1,0 mil. Kč
2010	1,0 mil. Kč	-0,4 mil. Kč
2011	1,6 mil. Kč	0,2 mil. Kč
2012	1,0 mil. Kč	0,1 mil. Kč
2013	0,0 mil. Kč	-1,7 mil. Kč
2014	2,1 mil. Kč	-0,2 mil. Kč
2015	2,6 mil. Kč	-0,1 mil. Kč
2016	0,2 mil. Kč	-2,4 mil. Kč
2017	-1,3 mil. Kč	-2,9 mil. Kč
2018	1,0 mil. Kč	-1,3 mil. Kč

Celkové výnosy jsou tvořeny zejména z pronájmu sportovních ploch a zařízení a z reklamy. V uvedených posledních 10 letech byly tržby relativně stabilní a pohybovaly se zpravidla mezi 5-5,5 mil. Kč. Celková ztráta za posledních 10 let dosáhla cca -10 mil. Kč. Důvodem ztráty jsou především vysoké odpisy, a to primárně z nové výstavby a rekonstrukce z roku 2013 za 40 mil. Kč (roční odpisy od roku 2013 cca 2,3-2,5 mil. Kč ročně). Obnova vybudovaných zařízení a staveb v budoucnu nedosáhne objem dosahovaných odpisů (obnovovací investice a náklady jsou zpravidla nižší než náklady na výstavbu). Bez zohlednění odpisů, tj. na úrovni EBITDA, Společnost za posledních 10 let vygenerovala 8,3 mil. Kč. I se zohlednění skutečnosti, že obnova vybudovaných zařízení a staveb v budoucnu nedosáhne objem dosahovaných odpisů (obnovovací investice a náklady budou nižší), je však nutno uvažovat s obnovovacími investicemi v průměru alespoň 1 mil. Kč ročně (včetně obnovy movitých věcí; nad rámec oprav a běžné údržby). Se zohledněním takto vysokých výdajů nutných na obnovu a modernizaci majetku by se cash flow Společnosti pohyboval (bez zohlednění finanční části) pohyboval kolem nuly.

Vyšší objemy ztrát (2013, 2016, 2017) byly realizovány při vyšších nákladech na materiál a služby souvisejících s nepravidelnými obnovami a opravami majetku. Ostatní složky nákladů (osobní, energie) jsou relativně stabilní.

Ztrátové hospodaření by u běžného podniku v dlouhodobém horizontu nutně znamenalo existenční problémy. V případě Společnosti tomu tak být nemusí. Majoritním akcionářem Společnosti je Statutární město Jihlava, které Společnost finančně a jinak podporuje (dotace, poskytnutí úvěrového financování, úhrada emise nových akcií). Dalším velkým akcionářem je Dlužník (dohromady cca 94 % akcií). Hlavním účelem Společnosti (tenisového centra) pak nemusí být nutně tvorba zisku. Centrum jako takové může svým majitelům přinášet i jiné výhody nefinančního charakteru, jakými jsou social networking, nebo prezentace a propagace (Dlužník do doby vstupu do úpadku; tyto výhody pak zpravidla souvisejí s dalšími činnostmi akcionářů), či zajištění a podpora sportovních a volnočasových aktivit (Statutární město Jihlava).

## 2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování tohoto posudku měl Znalec k dispozici následující podklady předané Objednatелеm:

- Výroční zpráva a hlavní kniha Společnosti za rok 2018.
- Popis a přehled úvěrů, zápůjček a pronájmů Společnosti.
- Položkový soupis obchodních pohledávek k 31. 12. 2018.
- Scan 1. strany smlouvy o zápůjčce mezi Společností a Statutárním městem Jihlava z roku 2018 (pod číslem 1694/KP/2018).
- Scan 1. strany smlouvy o úvěru č. 1021/17/5638 mezi Společností a Československou obchodní bankou a.s. z roku 2017 včetně scanů 1. a 2. strany souvisejících zástavních smluv č. 1022/17/5638 a č. 1023/17/5638.
- Scan 1. strany smlouvy o úvěru č. 0553/12/5638 mezi Společností a Československou obchodní bankou a.s. z roku 2012 včetně scanu 1. strany dodatku č. 1 a scanů 1. stran souvisejících zástavních smluv č. 0555/12/5638 a č. 0554/12/5638.

- Položkový soupis dlouhodobého majetku s uvedením pořizovacích cen, roků pořízení, účetních a daňových odpisů v roce 2018 a zůstatkových daňových cen.
- Přehled osobních nákladů říjen-prosinec 2018.
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6137, k.ú. 659673 Jihlava, ze dne 12. 3. 2019 a LV č. 3281, k.ú. 659878 Bedřichov u Jihlavy, ze dne 31. 12. 2018.
- Výměr k dani z nemovitosti za rok 2018.
- Fotokopie pojistné smlouvy č. 59232116-28 ze dne 4.10.2018 (Česká pojišťovna a.s.).
- Fotokopie nájemní smlouvy č. 70N09/20 na pronájem pozemku (Pozemkový fond České republiky), ze dne 29.9.2009.
- Projektová dokumentace k jednotlivým stavbám (půdorysy, řezy, celková situace).
- Struktura akcií Společnosti ve vlastnictví Dlužníka.

Znalec při zpracování tohoto posudku čerpal informace z následujících podkladů:

- informace o oceňované Společnosti z:
  - \* obchodního rejstříku a sbírky listin [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
  - \* katastru nemovitostí [nahlizeniidokn.cuzk.cz](http://nahlizeniidokn.cuzk.cz) a [www.cuzk.cz/aplikace-dp](http://www.cuzk.cz/aplikace-dp)
  - \* firemní prezentace na internetové adrese: [www.teniscentrum-ji.cz](http://www.teniscentrum-ji.cz)
- informace o úrokových sazbách z:
  - \* Evropské centrální banky [www.ecb.int](http://www.ecb.int)
  - \* České národní banky [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)
  - \* Českého statistického úřadu [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- informace o historickém vývoji z:
  - \* Ministerstva financí ČR [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)
  - \* Českého statistického úřadu [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
  - \* České národní banky [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)
  - \* Evropského statistického úřadu [ec.europa.eu/eurostat](http://ec.europa.eu/eurostat)
- prognóza budoucího vývoje české ekonomiky, případně jiných ekonomik, z:
  - \* Ministerstva financí ČR [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)
  - \* České národní banky [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)
  - \* OECD [www.oecd.org/eco/outlook](http://www.oecd.org/eco/outlook)
  - \* Evropská komise [ec.europa.eu/economy\\_finance/eu/forecasts](http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts)
  - \* Mezinárodní měnový fond [www.imf.org/external](http://www.imf.org/external)

### 3 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST

#### 3.1 KATEGORIE HODNOTY

##### Cena

Pojem cena (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

##### Hodnota

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

##### Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. Tržní hodnota
2. Netržní hodnoty

#### 3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

##### Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

**"Odhadnutá částka..."** představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

**"...majetek měl být směněn..."** odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

**"...k datu ocenění..."** vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

**"...mezi dobrovolným kupujícím..."** odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

**"...dobrovolný prodávající..."** není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

**"...v nezávislé transakci..."** je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

**"...po náležitém marketingovém období..."** znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

**"...při které každá strana jedná informovaně a racionálně..."** předpokládá, že jak dobrovolný kupující, tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

**"...a bez nátlaku..."** stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

### **Předpoklad**

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tato čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

### **Cena obvyklá**

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je definována ve dvou různých právních normách:

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



- zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách definována jako „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

Definice ceny obvyklé v obou zákonech se věcně zásadním způsobem neliší, pouze formulačně, ale liší se dovětky o způsobu jejího stanovení. Zatímco zákon o oceňování majetku jednoznačně říká, že obvyklou cenu lze určit porovnáním, zákon o cenách stanoví, že pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže lze využít kalkulační propočet.

Primárně však obě definice ceny obvyklé stanoví, že **cenu obvyklou je nutno stanovit statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů** (historických cen).

Cena obvyklá se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V praxi dochází často k záměně pojmů **cena obvyklá** a **tržní hodnota**, resp. jsou mylně považovány synonyma. Rozdíl tržní hodnoty oproti obvyklé ceně je v možnostech jejich stanovení. Tržní hodnotu lze stanovit na rozdíl od obvyklé ceny na základě všech tří základních oceňovacích přístupů:

- nákladového přístupu (věcná hodnota, časová cena),
- výnosového přístupu (diskontování, kapitalizace),
- porovnávací přístup (porovnáním s cenami obdobných věcí).

Z definice ceny obvyklé lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. služby, se kterým se v tuzemsku k datu ocenění běžně obchoduje, tj. existuje konzistentní trh. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Analýzou trhu ji lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Existuje však velmi mnoho typů majetků, zboží či služeb, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem či službou neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek nebo služba v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cenu obvyklou stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku či služby, popřípadě jiné kategorie hodnoty. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

### 3.1.2 NETRŽNÍ KATEGORIE HODNOTY

#### Spravedlivá, reálná hodnota

*Equitable Value (přiměřená, spravedlivá hodnota)* je v IVS definována jako: „částka, za kterou by aktivum mohlo být směřeno mezi informovanými a nezávislými stranami, které mají na transakci zájem“ a současně „jde o cenu, která je spravedlivá mezi dvěma konkrétními stranami při zohlednění všech výhod a nevýhod, které může každá strana z transakce mít“. Equitable Value je založena na tržních principech, ale není synonymem k tržní hodnotě, je to širší pojem. Na rozdíl od tržní hodnoty může zohledňovat specifika dané transakce mezi dvěma konkrétními subjekty. Tržní hodnota musí být neosobní a nestranná. Equitable Value může zohlednit například synergické efekty a přínosy dané transakce pro všechny zúčastněné strany. Jsou situace, kdy bude Equitable Value odpovídat tržní hodnotě a kdy nikoli.



**Hodnota využití**

*Value-in-Use (Hodnota využití)* je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

**Investiční hodnota**

*Investment Value (Investiční hodnota)* je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

**Likvidační hodnota**

*Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji)* je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena k transakci.

**Speciální hodnota**

*Special value (speciální hodnota)* je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

**Účetní hodnota**

*Book value (účetní hodnota)* je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

**3.1.3 VYBRANÁ KATEGORIE HODNOTY**

S ohledem na účel ocenění (podpora pro insolvenčního správce při prodeji Akcií Společnosti) Znalec ocenil Akcie a Jmění Společnosti na úrovni tržní hodnoty (viz definice výše), která určuje hodnotu Jmění v případě transakce mezi obecnými (neurčitými), nezávislými a plně informovanými subjekty, kteří jednají tržně a bez nátlaku, a která dle názoru Znalce tedy nejlépe vystihuje hodnotu Jmění, potažmo Akcií, při případných transakcích.

**3.2 PŘÍSTUPY OCENĚNÍ****Oceňovací přístupy**

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- příjmový (výnosový);
- nákladový (majetkový);
- porovnávací.

**Majetek**

Majetkem se rozumí

- každá jednotlivá složka samostatně, nebo
- soubor více majetkových složek, nebo
- podnik příp. část podniku.

**3.2.1 PŘÍJMOVÝ (VÝNOSOVÝ) PŘÍSTUP**

Příjmový přístup je založen na stanovení budoucích příjmů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

- **Analýza příjmů** vychází ze specifické prognózy dané struktury výrobků a služeb, z úvah o cenové politice, z odhadu kapacit a z předpokládaných výnosů, které se získají touto činností;
- **Analýza výdajů** vychází z prognózy nákladů potřebných na realizaci předpokládaných výnosů nebo na vytvoření zisku, kdy se klade zvláštní důraz na fixní a variabilní náklady a na specifické kategorie nákladů;
- **Analýza pracovního kapitálu** zahrnuje odhad příslušné výšky čistých aktiv pracovního kapitálu, které jsou potřebné na financování běžných operací a předpokládaného budoucího růstu podniku;

- **Analýza kapitálových investic** bere do úvahy požadované investice do hmotného majetku, které jsou potřebné na udržení a růst podniku;
- **Analýza kapitálové struktury** zahrnuje úvahy o současných a předpokládaných budoucích finančních nárocích podniku;
- **Analýza diskontních měr** obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika společnosti.

### Používané metody

Jako aplikace příjmového způsobu ocenění se pro oceňování majetku tvořícího ucelený projekt/podnik/část podniku v praxi používají následující metody:

- Metoda diskontovaných peněžních toků – hodnotí majetek jako celek, který je schopný generovat v budoucích letech určité peněžní toky, které jsou diskontovány na současnou hodnotu.
- Metoda kapitalizovaného zisku – stanovuje hodnotu majetku na základě kapitalizovaných trvale udržitelných zisků stanovených z historických dat.
- Metoda ekonomické přidané hodnoty, která vychází z výpočtu veličiny, o kterou korigovaný hospodářský výsledek po zdanění převyšuje náklady investovaného kapitálu (tzv. Economic Value Added – EVA).

## 3.2.2 NÁKLADOVÝ (MAJETKOVÝ) PŘÍSTUP

### Majetkový přístup

Majetkový přístup k ocenění používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Vychází se z premisy, že obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovým přístupem je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování, popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tento přístup představuje odhad nákladů spojených s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, při tom zohledňuje případný funkční nedostatek a ekonomickou nebo morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku pro zajištění činnosti podniku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

V případě ocenění podniku nebo jeho části je používán přístup, který je založen na analýze jednotlivých složek majetku a samostatném ocenění jednotlivých hmotných majetkových složek a nehmotných složek podnikání snížený o ocenění všech závazků. Tyto složky jsou oceněny k datu ocenění metodami odpovídajícími charakteru jednotlivých majetkových složek.

### Používané metody

Jako aplikace nákladového přístupu se pro oceňování skupin majetků tvořících ucelený projekt/podnik/část podniku v praxi používají následující metody:

- Metoda čistých aktiv (metoda substanční hodnoty) – založena na samostatném ocenění veškerých aktiv reálnou hodnotou včetně identifikace goodwillu (badwillu) sníženém o ocenění závazků. Metoda respektuje princip going-concern (nepřetržité trvání podniku/projektu) a předpokládá další spolupůsobení složek majetku na tvorbě hodnoty a generování příjmů.
- Metoda likvidační hodnoty – nepředpokládá další pokračování činnosti podniku/projektu/části podniku a není uvažováno a zohledněno jejich další spolupůsobení na tvorbě hodnoty a generování příjmů. Naopak se předpokládá samostatný prodej jednotlivých složek majetku či jejich částí.
- Metoda účetní hodnoty – vychází z účetních hodnot majetku (např. na základě auditorem ověřených závěrek podniku, historicky vynaložených pořizovacích cen či nákladů, atd.).

## 3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

### Porovnávací přístup

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje objektivní tržní hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků srovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o srovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu se srovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplikátory, které

zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a srovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

### Používané metody

Jako aplikace porovnávacího přístupu k ocenění se pro oceňování majetku tvořícího ucelený projekt/podnik/část podniku v praxi používají následující metody:

- metoda srovnatelné transakce – je založena na známé realizované transakci s obdobným majetkem,
- metoda kapitálových trhů – vychází z tržní kapitalizace vycházející z cen akcií obdobných podniků dosažených při obchodování na veřejných kapitálových trzích a porovnává vybrané charakteristiky a ukazatele těchto podniků s oceňovaným majetkem.

### 3.2.4 ZVOLENÉ PŘÍSTUPY OCENĚNÍ

Znalec ocenil Jmění Společnosti nákladovým přístupem z následujících důvodů:

- Hospodaření Společnosti na úrovni zisku za účetní období je dlouhodobě záporné (výkazy za rok 2017 a 2018 jsou uvedeny v příloze č. 2, výkazy za ostatní roky jsou veřejně dostupné ve sbírce listin obchodního rejstříku):

Rok	EBITDA	Ztráta
2009	0,1 mil. Kč	-1,0 mil. Kč
2010	1,0 mil. Kč	-0,4 mil. Kč
2011	1,6 mil. Kč	0,2 mil. Kč
2012	1,0 mil. Kč	0,1 mil. Kč
2013	0,0 mil. Kč	-1,7 mil. Kč
2014	2,1 mil. Kč	-0,2 mil. Kč
2015	2,6 mil. Kč	-0,1 mil. Kč
2016	0,2 mil. Kč	-2,4 mil. Kč
2017	-1,3 mil. Kč	-2,9 mil. Kč
2018	1,0 mil. Kč	-1,3 mil. Kč

Celkové výnosy jsou tvořeny zejména z pronájmu sportovních ploch a zařízení a z reklamy. V uvedených posledních 10 letech byly tržby relativně stabilní a pohybovaly se zpravidla mezi 5-5,5 mil. Kč. Celková ztráta za posledních 10 let dosáhla cca -10 mil. Kč. Důvodem ztráty jsou především vysoké odpisy, a to primárně z nové výstavby a rekonstrukce z roku 2013 za 40 mil. Kč (roční odpisy od roku 2013 cca 2,3-2,5 mil. Kč ročně). Obnova vybudovaných zařízení a staveb v budoucnu nedosáhne objem dosahovaných odpisů (obnovovací investice a náklady jsou zpravidla nižší než náklady na výstavbu). Bez zohlednění odpisů, tj. na úrovni EBITDA, Společnost za posledních 10 let vygenerovala 8,3 mil. Kč. I se zohlednění skutečnosti, že obnova vybudovaných zařízení a staveb v budoucnu nedosáhne objem dosahovaných odpisů (obnovovací investice a náklady budou nižší), je však nutno uvažovat s obnovovacími investicemi v průměru alespoň 1 mil. Kč ročně (včetně obnovy movitých věcí; nad rámec oprav a běžné údržby). Se zohledněním takto vysokých výdajů nutných na obnovu a modernizaci majetku by se cash flow Společnosti pohyboval (bez zohlednění finanční části) pohyboval kolem nuly.

Takovýto model hospodaření je nevhodný pro ocenění příjmovým přístupem, neboť nelze sestavit stabilní, odůvodněný a zejména ziskový finanční plán.

- Ocenění Jmění porovnávacím přístupem nebylo možno aplikovat pro nedostatek srovnatelných údajů z již realizovaných prodejů společností s obdobným předmětem podnikání a podílem na trhu z důvodů jejich malého počtu a informačních blokad na straně společností. Stejně tak nebylo možné identifikovat srovnatelné společnosti, jejichž akcie jsou obchodované na kapitálových trzích. Porovnávací přístup je použit při ocenění bytových jednotek ve vlastnictví Společnosti.
- Jako nejvhodnější tak Znalec považuje ocenění jednotlivých položek majetku Společnosti.

Pro ocenění Jmění tak byla použita aplikace nákladového (majetkového) přístupu.

### 3.3 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

#### 3.3.1 PŘÍJMOVÉ METODY

Tyto metody ocenění jsou založeny na stanovení budoucího přírůstku peněžních prostředků, který svému majiteli majetek přinese, za předpokladu jeho nepřetržitého trvání. Tyto metody respektují časovou hodnotu peněz a vycházejí z podnikatelského plánu tj. prognózy výnosů a nákladů spojených s vlastnictvím oceňovaného majetku. Výpočet ocenění modeluje hospodaření oceňované společnosti v jednotlivých letech od data ocenění až po horizont ocenění. Výpočet sleduje jak výnosy a náklady v daném roce (včetně odpisování a zdanění) tak i stav majetku a závazků v jednotlivých letech. Ocenění respektuje platné daňové předpisy a používá nekonstantních a nelineárních průběhů makroekonomických a mikroekonomických ukazatelů reflektujících předpokládaný vývoj české ekonomiky.

##### 3.3.1.1 METODA DISKONTOVANÝCH PENĚŽNÍCH TOKŮ PRO VLASTNÍKY A VĚŘITELE (DCF ENTITY FCFF)

Nejčastěji používanou metodou příjmového přístupu je metoda diskontovaných peněžních toků (DCF) vypočtená na základě volných peněžních toků (FCF – free cash flow).

Hodnotu jmění lze metodou DCF stanovit 3 variantami výpočtu (DCF Entity, DCF Equity a DCF APV).

Hodnota jmění kvantifikovaná metodou DCF ve variantě Entity je určena užtkem plynoucím pro jeho vlastníky a věřitele ve formě budoucích volných peněžních toků (FCFF – free cash flow to the firm), které jsou diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

Ocenění je založeno na analýze a prognóze volných peněžních toků FCFF plynoucích vlastníkům a věřitelům společnosti, přičemž je zpravidla aplikován dvou či třífázový způsob ocenění:

- v první fázi v délce cca 5 let od data ocenění je modelován podrobný finanční plán společnosti pro účely ocenění, jsou z něj odvozeny peněžní toky a pomocí průměrných vážených nákladů na kapitál jsou diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění,
- v mezifázi jsou samostatně projektovány již jen tzv. generátory hodnoty (zásadní, komplexní parametry vstupující do ocenění jako tržby, zisková marže, investice, kapitálová struktura, diskontní míra, apod.; mezifáze je použita pro stabilizaci generátorů hodnoty v případě, kdy nedošlo k jejich stabilizaci během první fáze),
- ve druhé fázi je pomocí Gordonova či parametrického vzorce (na bázi perpetuity) a s využitím generátorů hodnot z posledního roku první fáze či mezifáze (podstatné je, aby generátory hodnoty byly před druhou fází stabilizovány) vypočtena současná hodnota peněžních toků dosažených ve druhé fázi (tj. technicky od konce 1. fáze či mezifáze do nekonečna).

Výsledkem součtu peněžních toků FCFF od data ocenění do nekonečna je provozní hodnota podniku jako celku (tj. hodnota bilanční sumy bez provozně nepotřebných, zbytných aktiv). Hodnota vlastního kapitálu (jmění) je následně odvozena z provozní hodnoty podniku jako celku odpočtem cizího úročeného kapitálu k datu ocenění a přičtením zbytných aktiv.

#### Výpočet FCFF

$$FCFF_t = EBIT_t * (1 - T_t) + ODP_t - \Delta WC_t - INV_t$$

FCFF <sub>t</sub>	peněžní tok pro vlastníky a věřitele v roce t
EBIT <sub>t</sub>	zisk před úhradou daní a úroků v roce t (dále upravený o položky finanční části výsledovky, které nesouvisí s financováním a neprovozním majetkem)
T <sub>t</sub>	sazba daně z příjmu v roce t
ODP <sub>t</sub>	odpisy v roce t
ΔWC <sub>t</sub>	investice do čistého pracovního kapitálu v roce t
INV <sub>t</sub>	investice do dlouhodobého majetku v roce t

### Stanovení hodnoty podniku jako celku (pouze 1. a 2. fáze bez mezifáze), Gordonův vzorec

$$HP = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \left( \frac{FCFF_{n+1}}{WACC-g} \right) * (1+WACC)^{-n}$$

HP	provozní hodnota podniku celkem
FCFF <sub>t</sub>	peněžní tok pro vlastníky a věřitele v roce t
WACC	průměrné vážené náklady kapitálu (diskontní míra)
n	počet období do horizontu hodnocení (tj. počet let od data ocenění do začátku perpetuity)
g	udržitelné tempo růstu po horizontu hodnocení (tj. v perpetuitě)

### Stanovení hodnoty podniku jako celku (pouze 1. a 2. fáze bez mezifáze), parametrický vzorec

$$HP = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \left( \frac{KPVH_{n+1} * \left(1 - \frac{g}{r_i}\right)}{WACC - g} \right) * (1+WACC)^{-n}$$

HP	provozní hodnota podniku celkem
FCFF <sub>t</sub>	peněžní tok pro vlastníky a věřitele v roce t
KPVH <sub>n+1</sub>	korigovaný provozní výsledek hospodaření v 1. roce 2. fáze po zdanění
WACC	průměrné vážené náklady kapitálu (diskontní míra)
n	počet období do horizontu hodnocení (tj. počet let od data ocenění do začátku perpetuity)
r <sub>i</sub>	rentabilita čistých investic, lze vyjádřit jako podíl tempa růstu ve 2. fázi a míry investic ve 2. fázi (podíl nutných investic netto na KPVH <sub>n+1</sub> )
g	udržitelné tempo růstu po horizontu hodnocení (tj. v perpetuitě)

### Stanovení hodnoty jmění (vlastního kapitálu)

$$H_{VK} = HP - CK + NA$$

H <sub>VK</sub>	hodnota vlastního kapitálu
HP	provozní hodnota podniku celkem
CK	cizí úročený kapitál k datu ocenění
NA	hodnota nepotřebných (zbytných) aktiv, které se nepodílejí na tvorbě FCFF a tvoří tak samostatnou hodnotu nad rámec provozní hodnoty podniku

#### 3.3.1.2 METODA DISKOTOVANÝCH PENĚŽNÍCH TOKŮ PRO VLASTNÍKY (DCF EQUITY FCFE)

Hodnota jmění kvantifikovaná metodou DCF ve variantě Equity je určena užitek plynoucím pro jeho vlastníky ve formě budoucích volných peněžních toků (FCFE – free cash flow to equity), které jsou diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

Ocenění je založeno na analýze a prognóze volných peněžních toků FCFE plynoucích vlastníků společnosti, přičemž je zpravidla aplikován dvou či třífázový způsob ocenění, viz výše.

Výsledkem součtu peněžních toků FCFE od data ocenění do nekonečna je hodnota provozní části vlastního kapitálu. Provozní hodnotu podniku celkem lze následně dovodit přičtením cizího úročeného kapitálu k datu ocenění. Finální výše vlastního kapitálu (jmění) je pak rovna hodnotě provozní části vlastního kapitálu a zbytných aktiv.

#### Výpočet FCFE

$$FCFE_t = EBIT_t * (1 - T_t) + ODP_t - \Delta WC_t - INV_t - SPL_t$$

FCFE <sub>t</sub>	peněžní tok pro vlastníky v roce t
EBIT <sub>t</sub>	zisk před úhradou daní a úroků v roce t
T <sub>t</sub>	sazba daně z příjmu v roce t
ODP <sub>t</sub>	odpisy v roce t

$\Delta WC_t$	změna čistého pracovního kapitálu v roce t
$INV_t$	investice v roce t
$SPL_t$	splátky věřitelům v roce t

### Stanovení hodnoty

$$HVKP = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE_t}{(1+r_e)^t} + \left( \frac{FCFE_{n+1}}{r_e - g} \right) * (1+r_e)^{-n}$$

HVKP	hodnota provozní části vlastního kapitálu podniku
$FCFE_t$	peněžní tok pro vlastníky v roce t
$r_e$	náklady vlastního kapitálu (diskontní míra)
n	počet období do horizontu hodnocení (tj. počet let od data ocenění do začátku perpetuity)
g	udržitelné tempo růstu po horizontu hodnocení (tj. v perpetuitě)

### Stanovení hodnoty jmění (vlastního kapitálu)

$$H_{VK} = H_{VK-p} + NA$$

$H_{VK}$	hodnota vlastního kapitálu
$H_{VK-p}$	hodnota provozní části vlastního kapitálu
NA	hodnota nepotřebných (zbytných) aktiv, které se nepodílejí na tvorbě FCFF a tvoří tak samostatnou hodnotu nad rámec provozní hodnoty podniku

### 3.3.1.3 METODA EKONOMICKÉ PŘIDANÉ HODNOTY EVA

Economic Value Added (EVA) – výsledkem je hodnota vlastního kapitálu tedy jmění společnosti.

#### Výpočet EVA

$$EVA_t = NOPAT_t - NOA_{t-1} * WACC_t$$

$EVA_t$	ekonomická přidaná hodnota v roce t
$NOPAT_t$	zisk z provozní činnosti podniku po zdanění v roce t
$NOA_{t-1}$	čistá provozní aktiva na počátku roku t
$WACC_t$	průměrné vážené náklady kapitálu v roce t

### Stanovení hodnoty

$$HVKP = NOA_0 + \sum_{t=1}^n \frac{EVA_t}{(1+WACC)^t} + \frac{\frac{EVA_{N+1}}{WACC_n - g}}{(1+WACC)^n} - D_0 + A_0$$

HVKP	hodnota vlastního kapitálu
$NOA_0$	čistá provozní aktiva k datu ocenění
$EVA_t$	ekonomická přidaná hodnota v roce t
$EVA_{N+1}$	ekonomická přidaná hodnota v prvním roce perpetuity
$WACC$	průměrné vážené náklady kapitálu v daném roce
$WACC_n$	průměrné vážené náklady kapitálu v perpetuitě
g	tempo růst v perpetuitě
n	počet let explicitně plánované EVA (tj. počet let od data ocenění do začátku perpetuity)
$D_0$	hodnota úročených dluhů ke dni ocenění
$A_0$	hodnota neprovozních aktiv ke dni ocenění

### 3.3.1.4 METODA KAPITALIZOVANÝCH ČISTÝCH VÝNOSŮ

#### Stanovení hodnoty

$$H_n = \sum_{t=1}^n \frac{\check{C}V_t}{(1+i_k)^t} + \frac{\left(\frac{T\check{C}V}{i_k}\right)}{(1+i_k)^n}$$

$H_n$	hodnota vlastního kapitálu
$\check{C}V_t$	odhad čistého odnímatelného výnosu pro rok t
n	počet let do horizontu hodnocení
$T\check{C}V$	trvalá velikost čistého odnímatelného výnosu ve druhé fázi
$i_k$	kalkulovaná diskontní míra (kapitalizační míra)

### 3.3.1.5 STANOVENÍ DISKONTNÍ MÍRY PRO PŘÍJMOVÉ OCENĚNÍ

Diskontní míra je chápána jako očekávaná míra výnosnosti investice. Diskontní míra je složena z bezrizikové složky, která představuje běžnou úroveň zisku při investici do nákupu státních obligací (nebo při jiné málo rizikové investici) a složky rizika, která představuje podnikatelské riziko běžné pro daný obor činnosti, riziko finanční, plynoucí z různé úrovně zadlužení společnosti a další rizika typická pro oceňovanou společnost. Diskontní míra pro tyto metody výpočtu hodnoty podniku se stanovuje v závislosti na použitém peněžním toku:

- při použití FCFF – na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu (Weighted Average Cost of Capital, WACC), kde jednotlivými složkami jsou náklady vlastního kapitálu a náklady cizího kapitálu a jejich váhy,
- při použití FCFE nebo DDM – na úrovni nákladů vlastního kapitálu ( $r_e$ ).

#### 3.3.1.5.1 NÁKLADY VLASTNÍHO KAPITÁLU (PŘI NULOVÉM ZADLUŽENÍ SPOLEČNOSTI)

Pro výpočet nákladů vlastního kapitálu se běžně používá model oceňování kapitálových aktiv (CAPM) ve tvaru:

$$n_v = r_o + \text{koeficient } \beta * RPT + \text{další rizikové přírážky}$$

kde	$n_{VK}$	náklady vlastního kapitálu (%),
	$r_o$	výnosnost zcela nerizikových finančních aktiv (státních dluhopisů; %),
	RPT	riziková premie kapitálového trhu snižená o $r_o$ (%)

#### Bezriziková sazba

Za základ pro stanovení nákladů vlastního kapitálu se používá hodnota výnosu bezrizikových aktiv, obvykle státních dluhopisů. V 1. fázi finančního plánu je obvykle používán výnos bezrizikových aktiv k datu ocenění, případně průměrný výnos za posledních 6-12 měsíců před datem ocenění. Alternativně lze pro jednotlivé roky 1. fáze aplikovat spotové úrokové míry vycházející ze swap-úrokových měr termínovaných vždy na jednotlivé roky 1. fáze.

Pro druhou fázi je možné vycházet z výše bezrizikové sazby stanovené pro 1. fázi, případně, pokud je bezriziková sazba k datu ocenění významně odchylena od svého dlouhodobého (10 let) průměru, je možno vycházet z dlouhodobého průměru ukazatele. Pro druhou fázi je vhodné aplikovat výnosnost dluhopisů s co nejdelší dobou splatnosti (minimálně 10 let, nejlépe 20-30 let, pokud jsou taková data k dispozici).

#### Riziková premie

Rizikovou premii trhu tvoří rozdíl střední očekávanou výnosností celého kapitálového trhu (výnosností tržního portfolia) a bezrizikové výnosové sazby.

#### Koeficient beta

Koeficient beta je relativní vyjádření rizikosti investice do konkrétního subjektu nebo odvětví ve vztahu k riziku celého kapitálového trhu. Budoucí hodnoty tohoto koeficientu je možno stanovit:



- z minulého vývoje (historické beta – stanovená zpravidla jako přepočtená při nulovém zadlužení),
- metodou analogie (podle podobných podniků, jejichž beta je publikovaná),
- na základě analýzy faktorů působících na činnost podniku.

### Přirážky za další rizika

Obvykle provedeno expertním odhadem na základě vyhodnocení určitých interních faktorů (např. kvalita výrobků a služeb, kvalita technologií, kvalita managementu, dosahovaná konkurenční výhoda, aj.) i externích faktorů (situace na trhu, míra diverzifikace dodavatelů a odběratelů, rizikovost konkrétní investice ve vztahu ke kapitálovému trhu, aj.). Tento odhad obvykle obsahuje:

- vyhodnocení rizika země původu oceňované společnosti (pokud bezriziková sazba a riziková prémie jsou odvozeny z jiného kapitálového trhu, než je kapitálový trh v zemi původu společnosti) vycházející z analýzy rizik pro obdobné státy v daném regionu (při výpočtu nákladů vlastního kapitálu je vhodné při aplikaci rizika země zohlednit rozdíly v prognózané inflaci mezi zemí původu společnosti a zemí, z jejíhož kapitálového trhu jsou čerpána data pro výpočet bezrizikové sazby a rizikové prémie země),
- případnou prémii požadovanou za malou společnost – zohledňuje vliv velikosti společnosti na riziko investora, kde u menších společností je riziko větší; její oprávněnost je předmětem odborné diskuse,
- vyhodnocení rizika za nejistou budoucnost – přirážka pro společnosti s nejasnou budoucností,
- vyhodnocení rizika za neobchodovatelnost – přirážka za nižší likviditu vlastnických podílů.

#### 3.3.1.5.2 NÁKLADY VLASTNÍHO KAPITÁLU (PŘI ZADLUŽENÍ DLE SKUTEČNOSTI)<sup>1</sup>

Náklady vlastního kapitálu odvozené vztahem uvedeným v předchozí kapitole jsou stanoveny s předpokladem nulového zadlužení společnosti. Pakliže společnost využívá ke svému financování také cizí úročený kapitál, zvyšuje tato skutečnost také riziko vlastního kapitálu. Proto je nutné i do nákladů vlastního kapitálu zohlednit riziko spojené s cizím financováním. To je možné několika způsoby, z nichž Znalec uvádí 3 nejčastěji užívané v ČR.

Pozn.: Míra zadlužení by měla vycházet z tržních hodnot vlastního a cizího kapitálu, nikoliv z účetních hodnot, viz dále kapitola 3.3.1.5.5 *Aplikace iterativního výpočtu*.

### Přepočet koeficientu beta odvozeného pro nezadluženou společnost dle zadlužení

Při zohlednění zadlužení je přepočten pouze koeficient beta, a to podle následujícího vztahu:<sup>2</sup>

$$\beta_Z = \beta_N * \left[ 1 + (1 - d) * \frac{CK}{VK} \right]$$

kde:  $\beta_Z$  = koeficient beta vlastního kapitálu při daném zadlužení společnosti,  
 $\beta_N$  = koeficient beta vlastního kapitálu při nulovém zadlužení společnosti,  
 $d$  = sazba daně z příjmu,  
 $CK$  = cizí úročený kapitál,  
 $VK$  = vlastní kapitál.

V české praxi se sice jedná o obecně nepoužívanější vzorec, nicméně jeho základním nedostatkem je, že bez další analýzy je a priori předjímana rovnost bezrizikové složky vlastního kapitálu a nákladů cizího kapitálu (tj. je přijat předpoklad, že cizí kapitál je bezrizikový). Následující dva způsoby přepočtu nezadlužených nákladů vlastního kapitálu na zadlužené pomocí tzv. reagenčních funkcí tento nedostatek minimalizují, a lze je tak považovat za přesnější. Přepočet beta koeficientu lze ovšem i nadále doporučit v případech, kdy se náklady na cizí kapitál ve 2. fázi blíží tempu růstu ve druhé fázi. V takovém případě jsou reagenční funkce uvedené dále v podstatě nepoužitelné, neboť vedou k neodůvodněným extrémním hodnotám zadlužených nákladů vlastního kapitálu. Výjimkou je univerzální funkce, kde je však nutné nastavit náklady na daňový štít odlišně od nákladů na cizí kapitál tak, aby se nepřibližovaly tempu růstu ve 2. fázi – výsledná výše nákladů na daňový štít odhadnutá/stanovená oceňovatelem je nicméně do značné míry subjektivní krok ze strany oceňovatele, který může mít výrazný dopad do ocenění, a který by tak měl oceňovatel dostatečně odůvodnit.

<sup>1</sup> Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku pro pokročilé. Ekopress, s.r.o., 2011. Praha. Str. 160, 187.

<sup>2</sup> Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku. Ekopress, s.r.o., 2011. Praha. Str. 224.



### Klasický model Miller – Modigliani

Původní reagenční funkce pro přepočet nákladů vlastního kapitálu dle skutečné úrovně zadlužení od dvojice Miller – Modigliani je uvedena následujícím vztahem:

$$n_{VK(z)t} = n_{VK(n)} + (n_{VK(n)} - n_{CKt}) * \frac{CK}{VK} * (1 - d)$$

Funkce je dobře použitelná při stabilní absolutní výši cizího kapitálu. Při autonomní finanční strategii, kdy výše cizího kapitálu kolísá, je vhodnější aplikovat modifikovanou funkci Miller – Modigliani uvedenou níže.

### Upravená rovnice Miller – Modigliani

Modifikovaná reagenční funkce pro přepočet nákladů vlastního kapitálu dle skutečné úrovně zadlužení od dvojice Miller – Modigliani, která reflektuje průběžné změny v objemu cizího úročeného kapitálu, je uvedena následujícími dvěma vztahy:

- Reagenční funkce pro jednotlivé roky 1. fáze:

$$n_{VK(z)t} = n_{VK(n)} + (n_{VK(n)} - n_{CKt}) * \frac{CK_{t-1} - DS_{t-1}}{VK_{t-1}}$$

- o kde výpočet současné hodnoty řady budoucích daňových štítů k počátku roku t ( $DS_{t-1}$ ):

$$DS_{t-1} = \frac{DS_t + CK_{t-1} + n_{CKt} * d_t}{1 + n_{CKt}}$$

- o a současná hodnota nekonečné stabilně rostoucí řady daňových štítů pro druhou fázi:

$$DS = \frac{CK * n_{CK} * d}{n_{CK} - g}$$

- Reagenční funkce pro druhou fázi:

$$n_{VK(z)t} = n_{VK(n)} + (n_{VK(n)} - n_{CK}) * \frac{CK}{VK} * \left(1 - \frac{n_{CK} * d}{n_{CK} - g}\right)$$

Kde:	$n_{VK(z)t}$	náklady vlastního kapitálu při zadlužení dle tržních hodnot
	$n_{VK(n)}$	náklady vlastního kapitálu při nulovém zadlužení
	$n_{CKt}, n_{CK}$	náklady cizího kapitálu v roce t, resp. ve 2. fázi
	$d_t, d$	sazba daně z příjmů v roce t, resp. ve 2. fázi
	$DS_{t-1}$	současná hodnota budoucích daňových štítů k počátku roku t
	$DS_t$	současná hodnota budoucích daňových štítů k počátku roku následujícího po roku t
	$DS$	současná hodnota budoucích daňových štítů k počátku 2. fáze
	$CK_{t-1}$	cizí kapitál v tržních hodnotách k počátku roku t
	$CK$	cizí kapitál v tržních hodnotách ve 2. fázi (k počátku 2. fáze)
	$VK_{t-1}$	vlastní kapitál v tržních hodnotách k počátku roku t
	$VK$	vlastní kapitál v tržních hodnotách ve 2. fázi (k počátku 2. fáze)

### Univerzální funkce (disertační práce F. Treglera s odvoláním na článek několika autorů pod vedením J. Thama)

Zcela univerzální reagenční funkce umožňuje diskontování bez vazby na dosud užívané diskontní sazby pro diskontování úrokových daňových štítů (náklady cizího kapitálu nebo nezadlužené náklady vlastního kapitálu). Úrokové daňové štíty jsou diskontovány samostatnou sazbou (ta může být odlišná pro každý rok), která se nicméně doporučuje v intervalu nákladů cizího kapitálu, případně bezrizikové sazby, až nezadlužených nákladů vlastního kapitálu. Univerzální reagenční funkce je vhodná pro 1. fázi i pokračující hodnotu. Je použitelná také pro společnosti s neustálenou kapitálovou strukturou. Je definována jako:

$$n_{VK(z)t} = n_{VK(n)} + (n_{VK(n)} - n_{CKt}) * \frac{CK_{t-1}}{VK_{t-1}} - \left( \frac{DS_{t-1} * (n_{VK(n)} - n_{DSt})}{VK_{t-1}} \right)$$

- kde výpočet současné hodnoty řady budoucích daňových štítů k počátku roku  $t$  ( $DS_{t-1}$ ):

$$DS_{t-1} = \frac{DS_t + CK_{t-1} + n_{CKt} * d_t}{1 + n_{DS_t}}$$

- a současná hodnota nekonečné stabilně rostoucí řady daňových štítů pro druhou fázi:

$$DS = \frac{CK * n_{CK} * d}{n_{DS} - g}$$

Kde:	$n_{VK(z)t}$	náklady vlastního kapitálu při zadlužení dle tržních hodnot
	$n_{VK(n)}$	náklady vlastního kapitálu při nulovém zadlužení
	$n_{CKt}, n_{CK}$	náklady cizího kapitálu v roce $t$ , resp. ve 2. fázi
	$n_{DS_t}, n_{DS}$	diskontní sazba úrokových daňových štítů v roce $t$ , resp. ve 2. fázi
	$d_t, d$	sazba daně z příjmů v roce $t$ , resp. ve 2. fázi
	$DS_{t-1}$	současná hodnota budoucích daňových štítů k počátku roku $t$
	$DS_t$	současná hodnota budoucích daňových štítů k počátku roku následujícího po roku $t$
	$DS$	současná hodnota budoucích daňových štítů k počátku 2. fáze
	$CK_{t-1}$	cizí kapitál v tržních hodnotách k počátku roku $t$
	$CK$	cizí kapitál v tržních hodnotách ve 2. fázi (k počátku 2. fáze)
	$VK_{t-1}$	vlastní kapitál v tržních hodnotách k počátku roku $t$

### 3.3.1.5.3 NÁKLADY CIZÍHO KAPITÁLU

Náklady cizího kapitálu se počítají jako vážený průměr z efektivních úrokových sazeb, vztahujících se na jednotlivé formy cizího kapitálu, které podnik využívá.

Do cizího kapitálu se zahrnují obvykle:

- bankovní úvěry,
- jiné úročené úvěry a přijaté půjčky,
- vydané dluhopisy.

Do cizího kapitálu nejsou zahrnuta neúročená pasiva, u nichž se předpokládá, že platby za tyto závazky jsou součástí provozních peněžních toků.

### 3.3.1.5.4 PRŮMĚRNÉ VÁŽENÉ NÁKLADY KAPITÁLU

Pro potřeby stanovení průměrných vážených nákladů kapitálu jsou vlastnímu a cizímu kapitálu (oceněnému tržním přístupem) přiděleny váhy, které odpovídají jejich podílu na celkovém kapitálu (opět v tržní hodnotě) použitém pro financování podniku.

### 3.3.1.5.5 APLIKACE ITERATIVNÍHO VÝPOČTU

Při výpočtu nákladů vlastního kapitálu a WACC je využívána účetní hodnota vlastního kapitálu, která výši WACC ovlivňuje:

- podílem vlastního kapitálu na celkovém investovaném kapitálu, a
- náklady na vlastní kapitál (ty jsou ovlivňovány přepočtenou výší koeficientu beta podle aktuálního zadlužení).

Vypočtené WACC v jednotlivých letech tedy při diskontování příjmů nereflktuje skutečnou tržní hodnotu vlastního kapitálu vypočtenou z příjmů diskontovaných pomocí WACC. Z toho důvodu jsou po stanovení tržní hodnoty vlastního kapitálu použity iterace, které postupně v jednotlivých letech zpětně (od 2. fáze přes jednotlivé roky 1. fáze) promítají vypočtenou tržní hodnotu vlastního kapitálu do kapitálové struktury použité při výpočtu WACC (při iteraci jednotlivých let dochází ke změnám WACC, a tudíž také ke změnám výsledku ocenění). Právě kapitálová struktura je ve většině případů změněna velmi významně, neboť tržní hodnota vlastního kapitálu se od té účetní většinou výrazně liší.

Tímto postupem tak postupně dochází k diskontování odhadovaného příjmu dosahovaného ve 2. fázi a všech příjmů ze všech let 1. fáze (zpětně) pomocí WACC, které je již přepočteno podle skutečné tržní hodnoty vlastního kapitálu vypočtené v rámci ocenění.

Podstatou iterací je tak nahrazení kapitálové struktury počítané z účetní hodnoty vlastního kapitálu reálnou kapitálovou strukturou (počítanou z tržní hodnoty vlastního kapitálu) a promítnutí reálné kapitálové struktury do výsledku ocenění.

### **3.3.1.6 PROVOZNĚ NEPOTŘEBNÝ (ZBYTNÝ) MAJETEK PŘI PŘÍJMOVÉM OCENĚNÍ**

Neprovozní aktiva (tj. provozně nepotřebná, zbytná aktiva) jsou aktiva, která společnost vlastní, ale nejsou nutná pro hlavní činnost podniku. Pro účely ocenění se tato aktiva oddělují od majetku, který slouží k hlavní činnosti společnosti, a který generuje čisté peněžní příjmy, zisky či přidanou hodnotu, použité v ocenění. Výnosy a náklady, které vyplývají z držení provozně nepotřebných aktiv, se tedy nezahrnují do výpočtu FCF, EVA, aj. Vyčleněná neprovozní aktiva se oceňují zvlášť zpravidla pomocí metody likvidační hodnoty (jelikož neslouží k hlavní činnosti společnosti, lze předpokládat jejich prodej) a na závěr se přičtou k hodnotě provozní části vlastního kapitálu získané oceněním příjmovým přístupem.

## **3.3.2 MAJETKOVÉ METODY**

### **3.3.2.1 METODA ČISTÝCH AKTIV (METODA SUBSTANČNÍ HODNOTY)**

V případě ocenění podniku je používána aplikace nákladového přístupu metoda ocenění čistých aktiv (metoda substanční hodnoty), která je založena na analýze jednotlivých složek majetku a rozumí se jí souhrn samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek snížený o ocenění všech závazků. Tyto složky jsou oceněny k datu ocenění metodami odpovídajícími charakteru jednotlivých majetkových složek a za předpokladu, že podnik bude pokračovat v dosavadní činnosti (going - concern princip). Jedná se o souhrn nákladů na znovupořízení veškerého majetku sloužícího k realizaci výnosů podniku.

### **3.3.2.2 METODA ÚČETNÍ HODNOTY**

Metoda účetní hodnoty vychází z účetní evidence majetku a závazků společnosti. Jednotlivá aktiva i pasiva společnosti jsou oceněna na úrovni jejich účetních cen vykázaných v účetní evidenci Podniku ke dni ocenění. Ocenění je provedeno v souladu s právními předpisy zejména zákonem č.563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších a prováděcích předpisů.

### **3.3.2.3 METODA LIKVIDAČNÍ HODNOTY**

Pro ocenění metodou likvidační hodnoty je předpokladem rozprodej majetku podniku v rámci řízené likvidace. Základním předpokladem řízené likvidace je rozprodej majetku za cenu odpovídající jeho tržní hodnotě. Realizace prodeje veškerého majetku podniku vyžaduje přiměřenou dobu, aby bylo možné dosažení maximalizace výnosu z likvidace. Pro jednotlivé položky se stanovuje tržní hodnota, nikoli likvidační hodnota. Předpokládaná doba realizace řízené likvidace se zohledňuje dodatečným diskontem z tržní hodnoty. Pro stanovení výše diskontu se používá diskontní míra na úrovni bezrizikové složky diskontní míry k datu ocenění – pouze časový faktor. Výsledná hodnota jednotlivých aktiv zohledňuje dále veškeré výdaje spojené s realizací prodeje (provize realitní kanceláře, odměna dražebníkově, znalecké posudky, právní služby, náklady na logistiku, atd.). Od hodnoty majetku je nutné dále odečíst případné náklady spojené s vyplacením odstupného zaměstnancům a odměnu likvidátora.

### 3.3.2.4 METODY POUŽÍVANÉ PRO OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

#### **Metoda reprodukční hodnoty (nákladový přístup)**

Metoda zohledňuje náklady spojené s reprodukcí nebo nahrazením oceňovaného majetku. Z této hodnoty nákladů se odečítá případné znehodnocení vzniklé fyzickým opotřebením, funkčním nedostatkem a ekonomickou zastaralostí. Nákladová metoda je založena na předpokladu, že informovaný kupec by za majetek nezaplatil více, než jsou náklady na pořízení majetku nahrazující se stejnou využitelností oceňovaný majetek.

Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních či jiných norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

Metoda je použitelná v případě, kdy nelze aplikovat příjmový či porovnávací přístup.

#### Fyzický odpis/opotřebení

Fyzický odpis je snížení hodnoty vyplývající z provozního opotřebení a působení vnějšího prostředí.

#### Funkční nedostatek

Funkční nedostatek je snížení hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií, jehož důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku.

#### Ekonomický nedostatek/zastaralost

Ekonomický nedostatek je neodstranitelné snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku. Příčinami mohou být snížená poptávka po daných produktech, problémy s dodávkami surovin, zvýšení materiálových a mzdových nákladů, nákladů na služby a dopravu při nezměněné nebo méně zvýšené prodejní ceně produktů, změny legislativních předpisů, zohlednění dopadů na životní prostředí.

#### **Metoda věcné hodnoty (nákladový přístup)**

Metoda zohledňuje náklady spojené s tvorbou/výrobou/výstavbou majetku jako nového. Obdobně jako metoda reprodukční hodnoty počítá s kalkulací nákladů na reprodukci nebo nahrazení oceňovaného majetku, ovšem kalkuluje nahrazení majetku zcela novým dle aktuálních obvyklých parametrů (fyzicky, funkčně, ekonomicky). Nedochází zde tudíž k odpočtu případného znehodnocení vzniklé fyzickým opotřebením, funkčním nedostatkem a ekonomickou zastaralostí. Metoda je použitelná například v pojišťovnictví, případně jako dílčí výstup pro odvození periodických nákladů na obnovu a reprodukci majetku.

#### **Metoda účetní hodnoty (nákladový přístup)**

Metoda účetní hodnoty vychází z účetní evidence hodnot majetku. Jednotlivá oceňovaná aktiva jsou oceněna na úrovni jejich účetních cen vykázaných v účetní evidenci k Datu ocenění. Účetní hodnota vychází v českých podmínkách zpravidla z pořizovací ceny majetku snížené o oprávky a odpisy do Data ocenění. Ocenění je provedeno v souladu s právními předpisy zejména zákonem č.563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších a prováděcích předpisů.

#### **Porovnávací metoda**

Při oceňování majetku porovnávací metodou jsou analyzovány podobné majetky nedávno prodané nebo nabídnuté k prodeji. Tyto majetky jsou porovnány s oceňovaným majetkem a následně jsou provedeny úpravy na základě zjištěných rozdílů, jako jsou datum prodeje, lokalita, typ, stáří, technický stav a pravděpodobné budoucí využití. Pokud je tržní hodnota stanovena pro majetek s předpokladem nepřetržitého užívání v oceňovaném podniku, pak tato metoda zahrnuje nabídkové ceny na trhu použitého majetku včetně nákladů spojených s jeho pořízením (včetně nákladů na dopravu, instalaci, uvedení do provozu a dalších účelně a nezbytně nutných nákladů).

#### **Příjmová metoda**

Princip příjmové metody viz předchozí text.

### 3.3.3 POROVNÁVACÍ METODY

#### 3.3.3.1 METODA KAPITÁLOVÝCH TRHŮ

Metoda kapitálových trhů srovnává oceňovanou společnost se společnostmi obchodovanými na veřejných kapitálových trzích, tj. společnostmi, u kterých je známá cena jejich obchodovaných akcií. Při této metodě ocenění jsou z cen na kapitálových trzích a historických účetních výkazů srovnávaných společností získány poměrové ukazatele, které jsou dále upraveny dle srovnání silných a slabých stránek oceňované společnosti ve srovnání s porovnávanými společnostmi. Uplatněním těchto upravených poměrových ukazatelů a údajů z účetních výkazů oceňované společnosti je dále získána indikace tržní hodnoty oceňované společnosti.

Poměrové ukazatele odvozené od srovnávaných společností poskytují informaci o tom, kolik je současný investor ochoten na trhu zaplatit za akcie společnosti ve stejném (nebo podobném) oboru podnikání jako oceňovaná společnost a se stejnými (nebo podobnými) historickými a očekávanými výsledky hospodaření. Metoda tržního srovnání s veřejně obchodovanými společnostmi je nejvhodnější metodou ocenění, jestliže jsou srovnávané společnosti dostatečně podobné s oceňovanou společností. Podobnost přitom může být mimo jiné ovlivněna druhem vyráběného a prodáváného výrobku nebo nabízených služeb, geografickým položením cílových trhů, konkurenční pozicí, ziskovostí, perspektivami růstu, velikostí, vnímaným rizikem a kapitálovou strukturou. Tato metoda poskytuje indikaci hodnoty oceňované společnosti vztahem poměru hodnoty vlastního kapitálu nebo investovaného kapitálu (vlastního kapitálu plus úročených cizích zdrojů) srovnávaných společností na různé ukazatele jejich tržeb, zisků, cash flow a účetní hodnoty. Takto získané poměry jsou potom aplikovány na oceňovanou společnost.

#### 3.3.3.2 METODA SROVNATELNÉ TRANSAKCE

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

### 3.3.4 VÝBĚR METODY OCENĚNÍ

#### 1. metoda ocenění: Metoda substanční hodnoty – nákladový přístup

I přes trvale ztrátové hospodaření Společnost funguje a provozuje svou činnost tenisového centra. Znalec proto v rámci metody ocenění neuvažuje i přes ztrátové hospodaření simulaci likvidace Společnosti, ale další trvání podnikatelské činnosti.

Znalec tak ocenil Jmění metodou substanční hodnoty, která je založena na analýze jednotlivých složek majetku a závazků a rozumí se jí souhrn samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek snížený o ocenění všech závazků. Tyto složky jsou oceněny k datu ocenění metodami odpovídajícími charakteru jednotlivých majetkových složek za předpokladu, že podnik bude pokračovat v dosavadní činnosti. Není předpokládán rozprodej jednotlivých položek majetku Společnosti. Z jiného pohledu lze říci, že se jedná o souhrn nákladů na znovupořízení veškerého majetku sloužícího k realizaci výnosů podniku.

#### Daňové dopady

Při ocenění jednotlivých složek majetku a závazků podniku metodou čistých aktiv (nákladový přístup) není zohledněno jakékoli budoucí daňové zatížení vyplývající z reálných transakcí nebo účetních operací, které nastanou po datu ocenění (např. přepočtení odložené daně dle výsledků ocenění).

**2. metoda ocenění: Metoda účetní hodnoty – nákladový přístup**

Jako druhá metoda byla zvolena metoda účetní hodnoty vycházející z netto hodnot majetku a z hodnot závazků v rozvaze k Datu ocenění. Výsledek ocenění Jmění je stanoven na úrovni účetní hodnoty vlastního kapitálu Společnosti.

## 4 OCENĚNÍ JMĚNÍ NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM – METODOU SUBSTANČNÍ HODNOTY

### Předpoklady

Ocenění metodou substanční hodnoty je provedeno za dalšího trvání podniku, tedy není předpokládán rozprodej jednotlivých položek majetku Společnosti.

### Daňové dopady

Při ocenění jednotlivých složek majetku a závazků podniku metodou čistých aktiv (nákladový přístup) není zohledněno jakékoli budoucí daňové zatížení vyplývající z reálných transakcí nebo účetních operací, které nastanou po datu ocenění (např. přepočtení odložené daně dle výsledků ocenění).

### Struktura oceňovaného majetku a závazků

Následující tabulka zachycuje rozvahu Společnosti k Datu ocenění:

Tabulka č. 1 - Rozvaha Společnosti k Datu ocenění (tis. Kč)

POLOŽKA	BRUTTO TIS. Kč	OPRÁVKY TIS. Kč	NETTO TIS. Kč
<b>MAJETEK CELKEM</b>	<b>76 924</b>	<b>27 148</b>	<b>49 776</b>
<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>73 853</b>	<b>27 148</b>	<b>46 705</b>
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	-	-	-
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>73 853</b>	<b>27 148</b>	<b>46 705</b>
Pozemky a stavby	68 537	22 454	46 083
<i>Pozemky</i>	<i>4 635</i>		<i>4 635</i>
<i>Stavby</i>	<i>63 902</i>	<i>22 454</i>	<i>41 448</i>
Hmotné movité věci a jejich soubory	5 316	4 694	622
<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	-	-	-
<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>3 030</b>	-	<b>3 030</b>
<b>Zásoby</b>	-	-	-
<b>Pohledávky</b>	<b>2 236</b>	-	<b>2 236</b>
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>1 841</b>	-	<b>1 841</b>
Odložená daňová pohledávka	1 841	-	1 841
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>395</b>	-	<b>395</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	395	-	395
Ostatní pohledávky	0	-	0
<i>Stát - daňové pohledávky</i>	<i>0</i>		<i>0</i>
<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	-	-	-
<b>Peněžní prostředky</b>	<b>794</b>	-	<b>794</b>
Peněžní prostředky v pokladnách	333	-	333
Peněžní prostředky na účtech	461	-	461
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ</b>	<b>41</b>	-	<b>41</b>
Náklady příštích období	41	-	41
<b>ZÁVAZKY CELKEM</b>			<b>8 867</b>
<b>CIZÍ ZDROJE</b>			<b>8 382</b>
<b>Rezervy</b>			-
<b>Závazky</b>			<b>8 382</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			<b>7 836</b>
Závazky k úvěrujícím institucím			7 256
Závazky - ovládající nebo ovládaná osoba			580
<b>Krátkodobé závazky</b>			<b>546</b>
Závazky z obchodních vztahů			15
Závazky – ostatní			531
<i>Závazky k zaměstnancům</i>			<i>141</i>
<i>Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění</i>			<i>89</i>
<i>Stát - daňové závazky a dotace</i>			<i>289</i>
<i>Jiné závazky</i>			<i>12</i>
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ</b>			<b>485</b>
Výdaje příštích období			117
Výnosy příštích období			368
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>			<b>40 909</b>

V následujících podkapitolách jsou oceněny jednotlivé skupiny majetků na úrovni tržní hodnoty.



#### 4.1 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ NEMOVITÝ MAJETEK

Společnost eviduje ve svém účetnictví k Datu ocenění dlouhodobý hmotný nemovitý majetek následujícím způsobem:

**Tabulka č. 2 - Dlouhodobý hmotný nemovitý majetek dle účetnictví Společnosti**

POLOŽKA / TIS. Kč/	BRUTTO HODNOTA	OPRÁVKY	NETTO HODNOTA
Pozemky a stavby	68 537	22 454	46 083
Pozemky*	4 635	-	4 635
Stavby*	63 902	22 454	41 448

\* Některé položky dlouhodobého majetku, které jsou fakticky nedílnou součástí nemovitostí a Znalec je ocenil v rámci ocenění nemovitostí, jsou Společností zaúčtovány jako movité věci a zahrnuty do účetních hodnot movitého majetku.

##### 4.1.1 IDENTIFIKACE NEMOVITÉHO MAJETKU

Jedná se o sportovní areál „Teniscentrum Jihlava“, který tvoří soubor krytých hal pro tenis, badminton a squash s hlavním objektem recepce, šaten, restaurace a zázemí, spolu s okolními pozemky, na kterých se nachází převážně venkovní tenisové antukové kurty v menší míře pak, parkovací plochy a zeleň.

Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 6137, k.ú. Jihlava, obec a okres Jihlava a na LV č. 3281, k.ú. Bedřichov u Jihlavy, obec a okres Jihlava:

**Tabulka č. 3 - Identifikace nemovitého majetku ve vlastnictví Společnosti**

POPIS	ČÍSLO POPISNÉ (POUZE STAVBY)	NA PARCELÁCH ČÍSLO / PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA (M <sup>2</sup> ) POUZE POZEMKY
<b>k.ú. Jihlava, LV č. 6137</b>			
Budova č.p. 3700 (občanské vybavení)	3700	4745/6	-
Budova bez č.p./č.e. (občanské vybavení)	-	4745/9	-
Budova bez č.p./č.e. (občanské vybavení) – LV č. 3281 (k.ú. Bedřichov u Jihlavy)	-	4745/16	-
Pozemková parcela – ostatní plocha, jiná plocha	-	4744/2	508
Pozemková parcela – ostatní plocha, jiná plocha	-	4744/9	227
Pozemková parcela – ostatní plocha, ostatní komunikace	-	4745/1	351
Pozemková parcela – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	-	4745/2	2 280
Pozemková parcela – ostatní plocha, neplodná půda	-	4745/3	2 725
Pozemková parcela – ostatní plocha, neplodná půda	-	4745/6	2 269
Pozemková parcela – zastavěná plocha a nádvoří	-	4745/7	276
	-	4745/8	1 003
	-	4745/9	117
Pozemková parcela – vodní plocha, koryto vodního toku	-	4745/12	882
Pozemková parcela – zastavěná plocha a nádvoří	-	4745/16	276
Pozemková parcela – ostatní plocha, jiná plocha	-	4745/17	12
Pozemková parcela – ostatní plocha, jiná plocha	-	4745/18	27
Pozemková parcela – zahrada, zemědělský půdní fond	-	4779	2 426
Pozemková parcela – vodní plocha, koryto vodního toku	-	6176/6	141
<b>k.ú. Bedřichov u Jihlavy, LV č. 3281</b>			
Stavební parcela – zastavěná plocha a nádvoří	-	st. 1217	295
Stavební parcela – zastavěná plocha a nádvoří	-	st. 1220	61
Stavební parcela – zastavěná plocha a nádvoří	-	st. 1321/2	123
Pozemková parcela – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	-	193/46	951
Pozemková parcela – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	-	193/50	167
Pozemková parcela – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	-	193/61	26

Výpisy z katastru nemovitostí identifikující uvedené nemovitosti jsou uvedeny v příloze č. 3 tohoto posudku.

##### 4.1.2 PRÁVNÍ STAV

###### Vlastnictví

Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou oceňované nemovitosti ve vlastnictví společnosti Teniscentrum Jihlava a.s., se sídlem Mostecká 3700/24, 568 01, Jihlava, IČ 255 05 611.



### Stavebněprávní stav

Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných staveb je bez závažnějších závad.

### Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Československá obchodní banka, a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha 5 – Radlice, IČ 000 01 350, ve výši 19.000.000 Kč. Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. č. 0555/12/5638 ze dne 9.5.2012. Dále je zřízeno zástavní právo smluvní ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. a to ve výši 2.500.000 Kč a to k zajištění existujících, budoucích a podmíněných pohledávek, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva č. 1023/17/5638 ze dne 8.8.2017.

Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou **k tíži** oceňovaných nemovitostí zřízena následující věcná břemena:

- Věcné břemeno podle geometrického plánu č. 6124-74/2012, oprávnění pro GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem, IČ 272 95 567, povinnost se vztahuje k pozemkové parcele č. 4745/8, smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná, ze dne 8.4.2013,
- Věcné břemeno – služebnost, spočívající v právu zřídit a provozovat na služebném pozemku plynárenské zařízení a v právu vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti se zařízením, stavebními opravami, úpravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení, v rozsahu dle geom. Pl. Č. 6780-31/2015, oprávnění pro GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem, IČ 272 95 567, smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná, ze dne 30.3.2016,
- Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru – služebnost inženýrské sítě ve prospěch oprávněného jako vlastníka stavby „Snížení znečištění ve vodních tocích ze stokové sítě města Jihlavy“ – právo umístit, provozovat a modernizovat Stavbu a s tím související právo vstupu, chůze, vjezdu a jízdy na pozemky za účelem jejich užívání, údržby a provádění oprav v rozsahu dle geom. Plánu č. 6799-154/2015, povinnost se vztahuje k pozemkům parc. č. 4745/1, 4745/2, 4745/7, 4745/8 a 4779, smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná, ze dne 27.1.2017.

Uvedená věcná břemena, dle názoru Znalce, nepředstavují riziko pro vlastníka nemovitostí.

### Nájemní vztahy

Dle provedeného místního šetření a na základě předložených nájemních smluv byly doloženy dva nájemní vztahy. Za měsíční nájemné 8.000 Kč/měsíc je pronajat prostor restaurace. Dále je pronajata jedna kancelář o ploše cca 15-20 m<sup>2</sup> za cca 2.000 Kč/měsíc.

#### 4.1.3 POPIS NEMOVITOSTÍ

Místní šetření bylo provedeno zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 11.4.2019 za účasti zástupce Společnosti, Ing. Slavíka.

Sportovní centrum „Teniscentrum Jihlava“ je situováno v Jihlavě při ulici Mostecká a nachází se při pravostranném břehu řeky Jihlavy. Z jižní strany je předmětná lokalita vymezena železniční tratí.

Jihlava je od roku 2000 krajským městem, kde žije cca 51 tis. obyvatel. Nachází se na pomezí Moravy a Čech. Z hlediska občanské vybavenosti disponuje Jihlava kompletním zázemím odpovídající velikosti a významu města. Jihlava má výhodnou polohu z hlediska dopravního napojení na silniční síť – blízký sjezd č. 112 na dálnici D1, případně silnice č. 38 směrem na Znojmo.

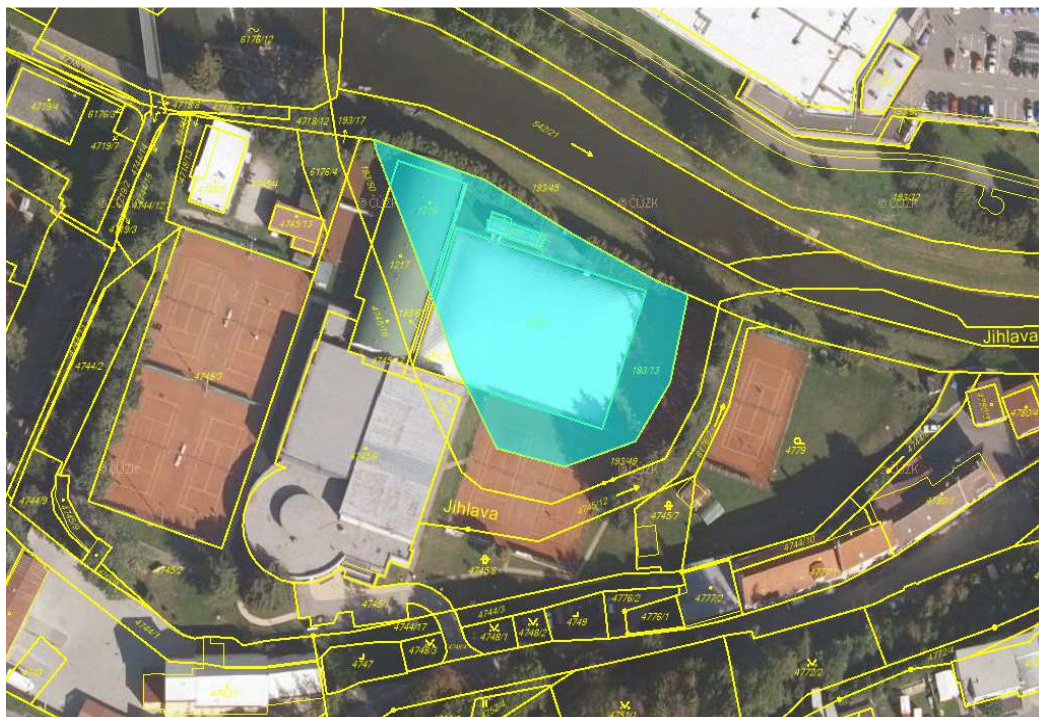
Jádro tenisového centra tvoří původní hala z roku 1976, ke které byly postupně přistavovány další stavby až do současné podoby centra. Poslední rozšíření proběhlo v roce 2012, kdy byla dokončena kruhová budova vstupu se šatnami, restaurací, recepcí a zázemím a rovněž sportovní hala se třemi badmintonovými kurty. Z dalších staveb se v areálu nachází půlkruhová hala „Suomi“ s tenisovým a dvěma squashovými kurty a nafukovací hala se třemi tenisovými kurty. V rámci areálu se dále nachází celkem osmi venkovními antukovými kurty.

Část pozemků, které využívá tenisové centrum, není ve vlastnictví Společnosti. Tyto pozemky jsou ve vlastnictví České republiky. Znalec měl k dispozici nájemní smlouvu č. 70N09/20 ze dne 29.9.2009,

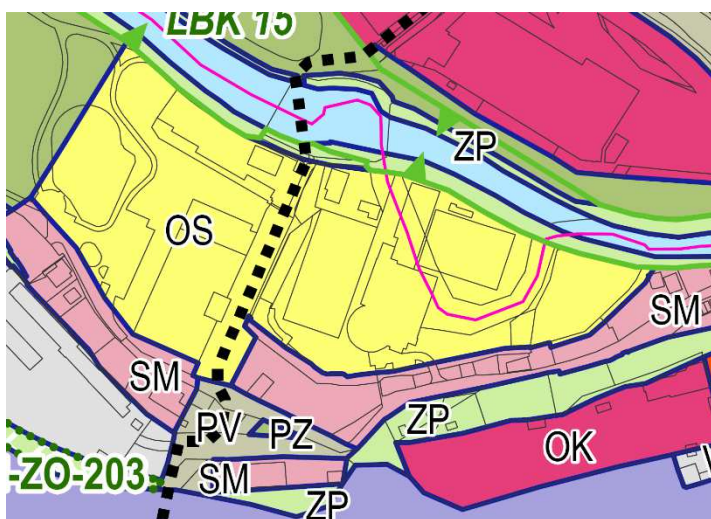
uzavřenou mezi Pozemkovým fondem České republiky a společností Teniscentrum Jihlava a.s. Předmětem pronájmu jsou pozemky o celkové výměře 3.598 m<sup>2</sup> a roční nájemné činí 35.980 Kč, tj. 10 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Přehled pronajatých pozemků, v k.ú. Bedřichov u Jihlavy, je uveden v následující tabulce.

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m <sup>2</sup>	nájemné Kč/m <sup>2</sup> /rok	nájemné Kč/rok	poznámka
193/13	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	1 409	10	35 980	
st. 1320	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. jiná stavba	59			strojovna vzduchotechniky
st. 1321/1	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. stavba obč. vyb.	1 800			nafukovací hala
st. 1216	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. stavba obč. vyb.	330			část obloukové haly
<b>CELKEM</b>		<b>3 598</b>	-	<b>35 980</b>	-

Předmětné pozemky jsou vyznačeny v následujícím snímku z katastrální ortofotomapy:



Pozemky jsou dle platného územního plánu města Jihlava určeny s funkčním využitím **OS – plochy občanského vybavení - plochy pro tělovýchovu a sport**.



### Využití, dispozice, popis

Jedná se o komplex převážně halových objektů sloužících pro sport, dále budovu vstupu s restaurací, recepcí a zázemím. Dále se zde nachází drobné především venkovní antukové kurty, zpevněné a travnaté plochy.

### Tenisová hala (parc. č. 4745/6)

Jedná se o sportovní halu pravidelného obdélníkového půdorysu. Objekt je založen na základových patkách. Nosná svíslá konstrukce je tvořena prefabrikovanými železobetonovými sloupy. Zastřešení je realizováno z prefabrikovaných, železobetonových vazníků. Prosvětlení zajišťuje řada pásových oken umístěná na východní fasádě. Podhled je rovný. V hale je instalován sportovní povrch pro tenis. Střecha je plochá, mírného sklonu. Okna jsou plastová, bílé barvy. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější fasáda je částečně obložena, sokl je z břizolitové omítky.

Dle dostupných podkladů pochází stavba z roku 1976. Stavebně-technický stav je dobrý, hala je pravidelně modernizována a udržována (povrch podlahy, okna atp.)

**Přetlaková hala (st. 1321/1 ast. 1321/2)**

Jedná se o tzv. „přetlakovou“ halu, pravidelného obdélníkového půdorysu. Založení je provedeno na základovém železobetonovém pasu. Vstup je řešen pomocí otočných dveří tak, aby nedocházelo ke velkým ztrátám tlaku. Hala disponuje umělým povrchem pro tři tenisová hřiště. Strojovna je situována severně od haly na pozemku st. 1320. Vytápění je řešeno vzduchem, který je vháněn do haly.

Dle dostupných podkladů pochází hala z roku 2003. Stavebně-technický stav je velmi dobrý.

**Hala „Suomi“ (st. 1216, st. 1217 a parc. č. 4745/16)**

Jedná se o pravidelnou obdélníkovou stavbu typizované konstrukce. Hala je založena na betonových základových pasech, na které navazuje železobetonová deska a cca 1,2 m vysoká železobetonová stěna po obvodu haly. V řezu má hala tvar půlkruhu. Na podlaze je umělý sportovní povrch tenisového hřiště. Osvětlení je zajištěno soustavou zářivek. Vytápění je řešeno sálavými zářiči umístěnými pod stropem. Součástí haly jsou rovněž dva squashové kurty.

Dle dostupných podkladů pochází hala z roku 1997. Stavebně-technický stav je velmi dobrý.

**Hala na badminton, zázemí a restaurace (parc. č. 4745/6)**

Na převažující části pozemku parc. č. 4745/6 se nachází obdélníková hala využívaná pro badminton, přibližně kruhová stavba zázemí s restaurací a recepcí, dále šatny a venkovní sociální zázemí.

Objekt badmintonové haly je založen na betonových pilotách, na které je osazena prefabrikovaný kalich, do kterého je usazen prefabrikovaný železobetonový sloup 400×600 mm. Mezi sloupy jsou rozmístěny prefabrikované základové prahy. Vodorovná nosná konstrukce je řešena z prefabrikovaných železobetonových vazníků, které jsou osazeny na sloupy. Zastřešení je provedeno z trapézového plechu. Okna jsou plastová, bílé barvy. Mezi sloupy je provedena vyzdívka, která je opálena tenkovrstvou omítkou. Podlaha je dřevěná.

Zbývající části jsou založeny na základových pasech. Svislé konstrukce kombinují převážně cihelné zdivo, v části pak jsou provedeny železobetonové prvky. Vodorovné nosné konstrukce jsou pravděpodobně železobetonové. Střešní nad vstupní (kruhovou) částí je plochá s klasickým pořadím vrstev. Tubus schodiště s přípravou pro výtah vystupuje nad střešní rovinu – původně bylo uvažováno se stavbou dvoupodlažního objektu. Okna jsou plastová, bílé barvy s izolačním dvojsklem. Podlahy jsou převážně z keramické dlažby. Vnitřní omítky jsou hladké, bílé barvy. V prostoru sociálního zázemí je proveden keramický obklad stěn. Vnější fasáda je z tenkovrstvé omítky ve světle šedém odstínu. Vytápění je řešeno plynovým kotlem.

Dle dostupných podkladů pochází stavba z roku 2012. Stavebně-technický stav je velmi dobrý.

**4.1.4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti k datu ocenění.

Pro ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

Pojetí a principy jednotlivých přístupů byly obecně popsány v kapitole 3.2 *Přístupy ocenění*. Dále uvádíme jen specifické postupy používané při ocenění nemovitého majetku.

**4.1.4.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP****Teoretické předpoklady – ocenění staveb**

Nákladový přístup stanovuje tzv. věcnou hodnotu nemovitostí. Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny (náklady na znovupřířízení dané nemovitosti) a zohledňuje přiměřené opotřebení,



odpovídající průměrně opotřebené nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Výsledek věcné hodnoty může být pak snížen o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti.

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby je stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno® v cenové úrovni pololetí roku 2006. Cenová úroveň 12/2018 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

### Teoretické předpoklady – ocenění pozemků

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty souboru staveb a pozemků se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje, jako by byly nezastavěné, a to s využitím porovnávacího přístupu, kdy je hodnota pozemků stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu konkrétního oceňovaného pozemku:

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku a jeho velikost dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, zátopové území, ekologické zátěže atd.

Pro stanovení věcné hodnoty pozemků neprováděl znalec porovnávací metodu, jelikož se na místním realitním trhu pozemky obdobného využití /pro sport/ nenabízejí, ani znalec nemá k dispozici informace o realizovaném prodeji obdobného majetku. V okolí se nabízí především pozemky pro bydlení s přivedenými přípojkami inženýrských sítí a zajištěným přístupem, případně se v na okraji obce nabízí pozemky ro výstavbu objektů pro lehkou výrobu a skladování (s dostupností inž. sítí do 30m ) za cca 500 Kč/m<sup>2</sup> (obdobných výměr jako oceňovaný pozemek). S ohledem na nabídku pozemků v obci a možnost využití oceňovaných pozemků domnívá se znalec, že hodnota oceňovaných pozemků může být na úrovni 500 Kč/m<sup>2</sup>.

### Použití nákladového přístupu

Nákladový přístup byl použit pro stanovení výše možných nákladů na pořízení majetku výstavbou. Tato hodnota nepředstavuje tržní hodnotu majetku.

REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT			
Název objektu	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	věcná hodnota Kč
Hlavní stavby	56 412 461	12 304 521	44 107 939
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	10 921 632	2 202 369	8 719 262
Pozemky (vlastní)	-	-	7 558 500
<b>CELKEM</b>	<b>67 334 000</b>	<b>14 506 000</b>	<b>60 385 000</b>

#### 4.1.4.2 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Výsledná hodnota majetku byla pro oceňovaný majetek stanovena na principu porovnávací metody. Výnosovou metodu nebylo možné použít – důvodem nepoužití výnosové metody je výše „reálně dosahovaných“ výnosů, která dlouhodobě nepřevyšuje výši nákladů, tj. hospodaření je se záporným výsledkem.

Z daného důvodu použil znalec pro stanovení tržní hodnoty postup porovnávací, kdy jako vstupy do výpočtu byly použity nabídkové ceny nemovitostí obdobného využití (sportovní centra s tenisovými kurty) v rámci větších měst v ČR. Znalec zjistil i jeden realizovaný prodej v obci Štěkeň, okr. Strakonice, který však nepovažuje za srovnatelný – předmětem prodeje byla výměra 11.046 m<sup>2</sup> pozemku, na kterém se nachází 2 tenisové kurty a zázemí šaten (ZP 115 m<sup>2</sup>). Do porovnání se snažil použít nabízené objekty sportovní center, které se umístěním a charakterem blíží oceňovanému areálu. Z veřejných zdrojů ani z vlastní databáze se znalci nepodařilo zajistit „shodně totožný“ sportovní areál s obdobnou výměrou pozemků a nabídkou srovnatelného počtu sportovních ploch. Areály menšího typu, jak je zřejmé

z porovnání, se obchodují a komerčně provozují, kdy součástí mohou být i ubytovací kapacity. Areály většího rozsahu mohou být ve vlastnictví sportovních klubů, a tak financovány zdroji veřejnými nebo jinými příspěvkovými, a nemusí tak být provozovány na čistě komerční bázi, a ani nejsou na realitním trhu běžně obchodovány.

Informace o cenách u použitých porovnávaných nemovitostí byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem funkční využitelnosti, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuelně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb,
- koeficientem technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem velikosti areálu, který zohledňuje rozdíl ve velikosti a počtu kurtů oceňované a porovnávaných majetků,
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti.

Porovnání je prováděno na 1 m<sup>2</sup> oceňovaných pozemků.

#### 4.1.4.3 SOUHRN OCENĚNÍ

Dílčí výsledky ocenění nemovitostí stanovené jednotlivými metodami jsou agregovaně uvedeny v následující tabulce:

**Tabulka č. 4 - Přehled výsledných hodnot nemovitostí**

KATEGORIE HODNOTY	HODNOTA V TIS. KČ
<b>Reprodukční cena staveb</b>	<b>67 334</b>
<b>Věcná hodnota - celkem</b>	<b>60 385</b>
- staveb	52 827
- pozemků	7 758
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>26 000</b>

Výpočet hodnoty, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 3.

<b>VÝSLEDNÁ HODNOTA DLOUHODOBÉHO HMTNÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU</b>	<b>26 000 TIS. KČ</b>
---	-----------------------

## 4.2 DLOUHODOBÝ HMTNÝ MOVITÝ MAJETEK

Společnost eviduje ve svém účetnictví k Datu ocenění dlouhodobý hmotný movitý majetek následujícím způsobem:

**Tabulka č. 5 - Dlouhodobý hmotný movitý majetek dle účetnictví Společnosti**

POLOŽKA /TIS. KČ/	BRUTTO HODNOTA	OPRÁVKY	NETTO HODNOTA
Hmotné movité věci a jejich soubory*	5 316	4 694	622

*\* Některé položky dlouhodobého majetku v pořizovací ceně (účetní brutto hodnotě) 1 590 tis. Kč, které jsou fakticky nedílnou součástí nemovitostí a Znalec je ocenil v rámci ocenění nemovitostí v předchozí kapitole, jsou Společností zaúčtovány jako movité věci a zahrnuty do účetních hodnot movitého majetku (celková účetní brutto hodnota 5 316 tis. Kč). Movitý majetek, který byl oceněn samostatně v této kapitole, je tvořen 17 položkami movitých věcí v pořizovací ceně (účetní brutto hodnotě) 3 726 tis. Kč.*

### 4.2.1 POPIS

Soubor movitých věcí zahrnuje majetky v celkové pořizovací ceně 4,6 mil. Kč, zejména níže uvedené skupiny:

- Nafukovací hala včetně strojovny v pořizovací ceně 2,7 mil. Kč, pořízeno v roce 2003, obnova v roce 2016 (rozsáhlá oprava strojovny) a 2017 (hala – výměna hlavní plachty, tepelně izolačních folií, lanové sítě a osvětlení).
- Koberec na badminton v pořizovací ceně 360 tis. Kč – pořízen v roce 2010 a trvale položen a zprovozněn v roce 2012/2013 při dostavbě nové multifunkční haly.
- Nábytek v celkové pořizovací ceně 435 tis. Kč – nábytek v kanceláři ředitele z roku 1998, vybavení nové haly a administrativní budovy z roku 2013 (recepce, barový pult, zázemí přípravny) a dětský domek).
- Zahradní a úklidová technika v pořizovací ceně 109 tis. Kč – zahradní traktor, 2x sekačka na trávu, úklidový stroj (vše z roku 2003, traktor 2010).
- Další (bílá technika, ).

#### 4.2.2 OCENĚNÍ

##### Postup ocenění

Ocenění majetku bylo provedeno na bázi nákladového přístupu s použitím postupu dle Znaleckého standardu č. VIII v úpravě podle aktualizace z roku 2005. Tento postup je v České republice všeobecně uznávaným standardem pro oceňování movitých věcí. Je publikován Ústavem soudního inženýrství v Brně.

Hodnota oceňovaného majetku je stanovena na základě následujících kroků:

##### 1. Identifikace zařízení a ohodnocení technického stavu

**Určení technické hodnoty** je provedeno podle základní amortizace a stupně opotřebení. Rovněž je přihlédnuto k prodejnosti oceňovaného eventuálně podobného zařízení.

TECHNICKÁ HODNOTA TH (v %):

$$TH(\%) = \frac{VTH * (100 - ZA) * (100 \pm PS)}{10^4}$$

kde: VTH je výchozí technická hodnota, která činí zpravidla 100% u nových strojů a zařízení a 90% u strojů a zařízení po GO,  
 ZA je základní amortizace,  
 PS je přírážka (+) nebo srážka (-) dle zjištěného technického stavu.

Při určení technické hodnoty je stanovena **základní amortizace**, která vyjadřuje snížení technické životnosti stroje nebo zařízení v % podle zařazení oceňovaných položek do jednotlivých skupin základní technické životnosti v letech. Snížení je určeno podle definovaných amortizačních křivek nebo amortizačních stupnic v závislosti na stáří nebo době a intenzitě používání stroje nebo zařízení.

**Přirážky a srážky** při hodnocení technického stavu stroje nebo zařízení se stanoví na zpravidla základě jeho prohlídky, ověření a vyzkoušení funkčnosti a hodnocení technického stavu. **Přirážkou** se ohodnotí zvýšení užitné hodnoty po provedené opravě nebo při minimálním používání stroje nebo zařízení. **Srážkou** se hodnotí porucha některého dílu, vyšší opotřebení, nedostatečná údržba, deformace, koroze apod.

## 2. Výpočet časové ceny

Časová cena (CC v Kč):

$$CC = \frac{CN * K_1 * K_2 * K_3 * TH}{100}$$

kde: CN nabývací cena stroje nebo zařízení v Kč,  
 K<sub>1</sub> index změny cen pro výrobce průmyslových produktů (podle databáze ČSÚ), odpovídající cenové hladině toho roku, ke kterému se ocenění provádí a zohledňuje i předpokládaný cenový nárůst či pokles,  
 K<sub>2</sub> index technického vývoje v oblasti stroje nebo zařízení,  
 K<sub>3</sub> index morálního zastarání nebo opotřebení,  
 TH technická hodnota v %

## 3. Výpočet obvyklé ceny

Cena obvyklá (COB v Kč):

$$COB = CC * KP$$

kde: KP koeficient prodejnosti

**Koeficient prodejnosti** (KP) je stanoven Znalcem na základě kvalifikovaného odhadu podle zkušeností s ohledem na uplatnění posuzovaného zařízení na trhu v daném čase a místě. Vzhledem k tomu, že oceňovaný majetek není běžně v prodeji na trzích „z druhé ruky“ jsou možnosti prodeje oceňovaného majetku posuzovány z hlediska jeho možného využití metodou váženého průměru jednotlivých hodnot. Základní třídění majetku je provedeno na skupiny:

- běžný movitý majetek (stroje, zařízení, majetek krátkodobé spotřeby),
- software a informační technologie.

Prodejnost v těchto skupinách je posuzována podle kritérií, jimž je přiřazen odhad vlivu na prodejnost (relativní využitelnost, morální zastarání, četnost daného majetku, snadnost přesunu a montáže na jiném místě, resp. instalace, využitelnost jednotlivých částí samostatně i na náhradní díly a krajní případ likvidace – využitelnost na prodejný odpad) vyjádřený váhou a odhad bodů, které vyjadřují složky prodejnosti. Výsledný koeficient prodejnosti je stanoven váženým průměrem.

## 4. Shrnutí postupu výpočtu

Algoritmus výpočtu je proveden podle těchto kroků:

- 1) Je určen index cen K<sub>1</sub> přiřazením podle data pořízení majetku podle databáze indexů cenových změn pro výrobce průmyslových produktů (podle databáze ČSÚ).
- 2) Je určena srážka technického vývoje STV podle druhu majetku (5až 15 %).
- 3) Je vypočten index technického vývoje K<sub>2</sub> dopočtem do 100 %.
- 4) Je určeno morální opotřebení MO v závislosti na druhu majetku (10 až 50 %).
- 5) Je vypočten index morálního opotřebení K<sub>3</sub> dopočtem do 100 %.
- 6) Pronásobením pořizovací ceny a indexů K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub> a K<sub>3</sub> je určena výchozí cena VC.
- 7) Je určena výchozí technická hodnota VTH a přírážky, resp. srážky PS podle skutečného stavu majetku.
- 8) Dopočtem do 100 % je vypočten index přírážky/srážky technického stavu K<sub>4</sub>.
- 9) Je určena životnost majetku Ž podle jeho kategorie (4 až 25 let).
- 10) Dopočtem od data pořízení k datu ocenění a datu konce životnosti je vypočtena doba provozu DP a doba dalšího provozu DDP po datu ocenění.
- 11) Z poměru DDP a Ž je vypočtena základní amortizace ZA.
- 12) Následně je spočten index základní amortizace K<sub>5</sub> dopočtem do 100 %.
- 13) Technická hodnota TH je vypočtena jako součin indexů K<sub>4</sub> a K<sub>5</sub>.
- 14) Časová cena CC je vypočtena jako součin VC a TH.
- 15) Koeficient prodejnosti KP je určen podle porovnání se skutečnými prodeji, nebo metodou váženého průměru popsanou výše.



16) Výsledná cena obvyklá COB je určena jako součin KP a CČ.

### Rekapitulace

Položkový soupis majetku, výpočet tržní hodnoty, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 4.

#### VÝSLEDNÁ HODNOTA DLOUHODOBÉHO HMOTNÉHO MAJETKU

**2 457 TIS. KČ**

### 4.3 POHLEDÁVKY

Společnost eviduje ve svém účetnictví k Datu ocenění pohledávky následujícím způsobem:

**Tabulka č. 6 - Pohledávky dle účetnictví Společnosti**

POLOŽKA /TIS. KČ/	BRUTTO HODNOTA	OPRÁVKY	NETTO HODNOTA
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>1 841</b>	-	<b>1 841</b>
Odložená daňová pohledávka	1 841	-	1 841
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>395</b>	-	<b>395</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	395	-	395
Ostatní pohledávky	0	-	0
<i>Stát - daňové pohledávky</i>	<i>0</i>	-	<i>0</i>

#### Odložená daňová pohledávka

Odložená daňová pohledávka vznikla z důvodu odlišného objemu historicky uplatněných účetních a daňových odpisů dlouhodobého majetku. Společnost z důvodu vysokých nákladů v letech 2014-2018 neuplatňovala v některých těchto letech daňové odpisy (v ostatních letech uvedeného období je uplatňovala v nižší výši, než činily účetní odpisy) a ve výsledku tak účetní netto hodnota dlouhodobého majetku je k Datu ocenění nižší než daňová zůstatková hodnota. Společnost tak v budoucnu bude moci uplatnit dosud neuplatněné daňové odpisy, čímž dojde ke snížení budoucího daňového zatížení. A tyto daňové úspory reflektuje účetní kalkulace odložené daňové pohledávky.

Bez zohlednění odpisů Společnost generuje provozní zisk, proto Znalec předpokládá uplatnění odložené daňové pohledávky v dalších obdobích, a pohledávku tak ocenil na úrovni 80 % její účetní hodnoty k Datu ocenění (srážka 20 % reflektuje faktor času – odložená daňová pohledávka bude uplatněna postupně v dalších letech ve střednědobém až dlouhodobém horizontu).

#### Obchodní pohledávky

Tyto pohledávky Znalec přecenil koeficienty stanovenými podle data splatnosti pohledávek ve vztahu k datu ocenění podle následující tabulky (koeficienty upravují nominální hodnotu pohledávek; jsou převzaty z odborné literatury a jsou odvozeny od statistických šetření výše zpeněžení / tržních hodnot pohledávek dle počtu dní po splatnosti):

**Tabulka č. 7 - Koeficienty pro ocenění pohledávek dle doby splatnosti**

DOBA PO SPLATNOSTI	KOEFICIENT PRO ZJIŠTĚNÍ CENY OBVYKLÉ
Stále ve splatnosti	0,97
do 1 týdne	0,96
do 1 měsíce	0,91
do 3 měsíců	0,80
do 6 měsíců	0,61
do 12 měsíců	0,32
nad 12 měsíců	0,035

Koeficientem 3,5 % jsou mimo pohledávek po splatnosti více než 12 měsíců oceněny také pohledávky za společnostmi v insolvenci. Pohledávky více než 2 roky po splatnosti jsou oceněny nulou.

#### Pohledávky za státem

Pohledávky za státem Znalec ocenil koef. 1,00 (stát je obecně považován za 100% solventního dlužníka).

### Souhrn ocenění

Položkový soupis a ocenění obchodních pohledávek je uveden v příloze č. 5. Ocenění všech pohledávek je uvedeno níže:

<b>VÝSLEDNÁ HODNOTA POHLEDÁVEK</b>	<b>1 841 TIS. KČ</b>
------------------------------------	----------------------

### 4.4 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Společnost eviduje ve svém účetnictví k Datu ocenění peněžní prostředky následujícím způsobem:

**Tabulka č. 8 - Peněžní prostředky dle účetnictví Společnosti**

POLOŽKA /TIS. KČ/	BRUTTO HODNOTA	OPRÁVKY	NETTO HODNOTA
Peněžní prostředky v pokladnách	333	-	333
Peněžní prostředky na účtech	461	-	461

Tento majetek byl vzhledem ke svému charakteru oceněn nominální hodnotou.

<b>VÝSLEDNÁ HODNOTA PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ</b>	<b>794 TIS. KČ</b>
--	--------------------

### 4.5 ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ

Společnost eviduje ve svém účetnictví k Datu ocenění aktivní časové rozlišení následujícím způsobem:

**Tabulka č. 9 - Časové rozlišení aktivní dle účetnictví Společnosti**

POLOŽKA /TIS. KČ/	BRUTTO HODNOTA	OPRÁVKY	NETTO HODNOTA
Náklady příštích období	41	-	41

Náklady příštích období (NPO) představují účetní položku bez vlivu na cash flow. Reflektuje míru uplatnění již vynaložených výdajů v účetnictví společnosti k Datu ocenění. Stejně jako pasivní výnosy příštích období budou využity v následných účetních obdobích. Oceněno koef. 1,0.

<b>VÝSLEDNÁ HODNOTA ČASOVÉHO ROZLIŠENÍ AKTIVNÍHO</b>	<b>41 TIS. KČ</b>
--	-------------------

### 4.6 PŘEHLED OCENĚNÍ MAJETKU SPOLEČNOSTI TRŽNÍ HODNOTOU, SUMARIZACE ZÁVAZKŮ, OCENĚNÍ JMĚNÍ

Přehled ocenění majetku Společnosti, sumarizaci závazků a ocenění Jmění Společnosti metodou substanční hodnoty rekapituluje následující tabulka.

**Tabulka č. 10 - Přehled ocenění majetku Společnosti, sumarizace závazků, ocenění Jmění (tis. Kč)**

POLOŽKA	NETTO TIS. KČ	TRŽNÍ HODNOTA TIS. KČ
<b>MAJETEK CELKEM</b>	<b>49 776</b>	<b>31 134</b>
<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>46 705</b>	<b>28 457</b>
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	-	-
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>46 705</b>	<b>28 457</b>
Pozemky a stavby	46 083	26 000
<i>Pozemky</i>	4 635	26 000
<i>Stavby</i>	41 448	
Hmotné movité věci a jejich soubory	622	2 457
<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	-	-
<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>3 030</b>	<b>2 635</b>
<b>Zásoby</b>	-	-
<b>Pohledávky</b>	<b>2 236</b>	<b>1 841</b>
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>1 841</b>	<b>1 473</b>
Odložená daňová pohledávka	1 841	1 473
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>395</b>	<b>368</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	395	368

POLOŽKA	NETTO	TRŽNÍ HODNOTA
	TIS. KČ	TIS. KČ
Ostatní pohledávky	0	0
<i>Stát - daňové pohledávky</i>	0	0
<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	-	-
<b>Peněžní prostředky</b>	<b>794</b>	<b>794</b>
Peněžní prostředky v pokladnách	333	333
Peněžní prostředky na účtech	461	461
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ</b>	<b>41</b>	<b>41</b>
Náklady příštích období	41	41
<b>ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>8 867</b>	<b>8 867</b>
<b>CIZÍ ZDROJE</b>	<b>8 382</b>	<b>8 382</b>
<b>Rezervy</b>	-	-
<b>Závazky</b>	<b>8 382</b>	<b>8 382</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>7 836</b>	<b>7 836</b>
Závazky k úvěrujícím institucím	7 256	7 256
Závazky - ovládající nebo ovládaná osoba	580	580
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>546</b>	<b>546</b>
Závazky z obchodních vztahů	15	15
Závazky – ostatní	531	531
<i>Závazky k zaměstnancům</i>	<i>141</i>	<i>141</i>
<i>Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění</i>	<i>89</i>	<i>89</i>
<i>Stát - daňové závazky a dotace</i>	<i>289</i>	<i>289</i>
<i>Jiné závazky</i>	<i>12</i>	<i>12</i>
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ</b>	<b>485</b>	<b>485</b>
Výdaje příštích období	117	117
Výnosy příštích období	368	368
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>40 909</b>	<b>22 267</b>

## 5 OCENĚNÍ JMĚNÍ NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM – METODOU ÚČETNÍ HODNOTY

Ocenění je provedeno s využitím netto hodnot majetků a závazků Společnosti evidovaných v rozvaze k Datu ocenění. Výsledná hodnota Jmění byla stanovena na úrovni vlastního kapitálu, tedy jako rozdíl mezi účetním oceněním majetku a účetním oceněním závazků k Datu ocenění.

**Tabulka č. 11 - Výsledek ocenění Jmění Společnosti metodou účetní hodnoty (tis. Kč)**

POLOŽKA	Tis. Kč
Hodnota majetku	49 776
Hodnota závazků	8 867
<b>HODNOTA JMĚNÍ SPOLEČNOSTI</b>	<b>40 909</b>

Přehled ocenění Jmění Společnosti metodou účetní hodnoty je uveden v příloze č. 2 v rámci hlavní knihy sestavené k Datu ocenění (netto hodnota majetků, hodnota závazků, hodnota vlastního kapitálu).

## 6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

### 6.1 REKAPITULACE ZADÁNÍ

Úkolem Znalce bylo stanovení hodnoty následujících Akcií Společnosti TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s.:

5. 204 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 100 000,- Kč,
6. 21 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 50 000,- Kč,
7. 151 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 5 000,- Kč,
8. 28 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000,- Kč,

které představují 42,31% vlastnický podíl na základním kapitálu Společnosti, pro potřeby rozhodování Ing. Davida Jánošíka, insolvenčního správce akcionáře Společnosti, společnosti PSJ, a.s. (Dlužník), o prodeji Akcií Společnosti. Pro ocenění Akcií je nezbytné ocenění Jmění, tj. veškerého majetku a dluhů Společnosti.

Ocenění Akcií je provedeno ke dni 31. prosince 2018.

### 6.2 REKAPITULACE POUŽITÉ METODIKY A VÝSLEDNÝCH HODNOT OCENĚNÍ JMĚNÍ SPOLEČNOSTI

S ohledem na účel ocenění Znalec ocenil Jmění Společnosti na úrovni tržní hodnoty.

Hodnotu Jmění Společnosti Znalec stanovil s pomocí dvou metod. Obě metody náleží do nákladového (majetkového) přístupu ocenění. Příjmový, resp. výnosový přístup ocenění Znalec po analýze vývoje hospodaření Společnosti v minulých letech (nelze sestavit odůvodněný kladný finanční plán) neaplikoval. Využití porovnávacího přístupu nebylo možné realizovat z důvodu nedostatečné datové základny ohledně realizovaných prodejů obdobných společností na trhu, která je pro takovéto ocenění nezbytná.

Jako nejvhodnější tak Znalec považuje ocenění jednotlivých položek majetku Společnosti a pro ocenění Jmění tak byla použita aplikace nákladového (majetkového) přístupu:

**Tabulka č. 12 - Rekapitulace ocenění Jmění jednotlivými metodami**

POUŽITÝ PŘÍSTUP	POUŽITÁ METODA	VÝSLEDNÁ HODNOTA (TIS. CZK)
Nákladový	Metoda substanční hodnoty	22 267
Nákladový	Metoda účetní hodnoty	40 909

Výsledek ocenění Znalec stanovil na úrovni výsledku odvozeného metodou substanční hodnoty, která reflektuje tržní hodnoty jednotlivých majetků Společnosti. Metoda účetní hodnoty vycházející z historických pořizovacích cen a odpisů kalkulovaných dle účetních postupů se od tržních hodnot významně odlišuje zejména u ocenění nemovitostí.

### 6.3 TRŽNÍ HODNOTA AKCIÍ SPOLEČNOSTI PŘEDSTAVUJÍCÍCH 42,31% VLASTNICKÝ PODÍL NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SPOLEČNOSTI

Předmětem ocenění jsou následující Akcie Společnosti:

9. 204 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 100 000,- Kč,
10. 21 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 50 000,- Kč,
11. 151 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 5 000,- Kč,
12. 28 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000,- Kč,

které představují 42,31% podíl na základním kapitálu Společnosti.

Tento podíl je minoritní a kromě tohoto podílu a dalších 4 velmi malých podílů do 5 % existuje ve Společnosti majoritní podíl ve výši 52,29% ve vlastnictví akcionáře Statutární město Jihlava. Z hlediska obecného investora (jeden z předpokladů definice tržní hodnoty – nezávislí partneři) je nutné tuto skutečnost (minoritu) promítnout snížením hodnoty Akcií, a to aplikací tzv. srážky za minoritu.

Vlastnictví majetkového podílu je spojeno s dvěma základními právy:

- právo na rozdělování zisku popř. na likvidačním zůstatku,
- právo podílet se na rozhodování, resp. řízení společnosti.

Hodnota práva na rozdělování odpovídá velikosti podílu vkladu na základním kapitálu společnosti (není-li společenskou smlouvou či stanovami stanoveno něco jiného). Hodnota práva na rozhodování je závislá na velikosti podílu a struktuře všech podílů na dané společnosti a je stanovena v závislosti na míře vlivu na hlasování na valné hromadě společnosti. Při oceňování minoritních podílů je aplikována srážka za minoritu. Výše srážek za minoritu je stanovována na základě empirických studií, jejichž výsledky shrnuje následující tabulka:

**Tabulka č. 13 - Výše srážky z hodnoty podílu na ZK zjištěné alikvotně dle % podílu na ZK v obchodním rejstříku**

VELIKOST PODÍLU	VÝŠE SRÁŽKY
0% až 9,9%	30-50%
10% až 24,9%	20-30%
25% až 49,9%	10-20%

Podíl přesahující 50,01 % umožňuje samostatné rozhodování ve většině věcí obchodního vedení společnosti, kde podle zákona o obchodních korporacích postačuje prostá většina hlasů. Pouze v některých zásadních případech rozhoduje valná hromada 2/3 všech hlasů, a to je např. schvalování stanov společnosti, změna společenské smlouvy, zvýšení či snížení základního kapitálu, schvalování smluv o prodeji či nájmu podniku nebo jeho části a o zrušení společnosti s likvidací. Při oceňování většinových podílů se standardně neaplikují žádné prémie, avšak u podílů, které těsně (v řádu několika %) přesahují majoritní podíl (s podstatným či rozhodujícím vlivem), a tedy umožňují vlastníkovu podílu rozhodovat o řízení společnosti, je možné aplikovat mírnou přírážku k výsledku ocenění (do 5 %).

Znalec na základě výše uvedeného pro ocenění Akcií Společnosti (42,31% podíl) aplikoval diskont za minoritu ve výši 10 % a výpočet hodnoty podílu provedl následovně:

**Tabulka č. 14 - Výpočet hodnoty Akcií Společnosti (tis. Kč)**

POLOŽKA	HODNOTA (TIS. KČ)
Hodnota 100% podílu na Společnosti (Jmění)	22 267
Akciový podíl minoritního akcionáře PSJ, a.s.	42,31%
Diskont za minoritu	10,00%
<b>Hodnota Akcií minoritního akcionáře PSJ, a.s.</b>	<b>8 479</b>

## 6.4 VÝSLEDEK OCENĚNÍ AKCIÍ

### VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA AKCIÍ NA JMÉNO V LISTINNÉ PODOBĚ SPOLEČNOSTI

## TENISCENTRUM JIHLAVA, A.S.,

(204 KS VE JMENOVITÉ HODNOTĚ JEDNÉ AKCIE 100 000,- Kč, 21 KS VE JMENOVITÉ HODNOTĚ JEDNÉ AKCIE 50 000,- Kč, 151 KS VE JMENOVITÉ HODNOTĚ JEDNÉ AKCIE 5 000,- Kč, 28 KS VE JMENOVITÉ HODNOTĚ JEDNÉ AKCIE 1 000,- Kč),  
KTERÉ PŘEDSTAVUJÍ 42,31% VLASTNICKÝ PODÍL NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SPOLEČNOSTI,  
VE VLASTNICTVÍ DLUŽNÍKA PSJ, A.S. ČINÍ K DATU OCENĚNÍ 31. PROSINCE 2018

**8 479 TIS. KČ**

SLOVY: OSM MILIONŮ ČTYŘI STA SEDMDESÁT DEVĚT TISÍC KORUN ČESKÝCH

## 6.5 KOMENTÁŘE K VÝSLEDKŮM

### Komentář k DPH

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za

současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je ve vztahu k DPH na základě statutu převodce a nabyvatele ovlivněna podle následující tabulky.

**Tabulka č. 15 - Vymezení vztahu výsledku ocenění k DPH**

PŘEVODCE	NABYVATEL	VZTAH HODNOTY K DPH
Neplátce	Neplátce	Není dotčeno DPH
Neplátce	Plátce	Není dotčeno DPH
Plátce	Plátce	Je základem pro DPH
Plátce	Neplátce	Je včetně DPH



## PŘÍLOHY

- Příloha č. 1:** VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU SPOLEČNOSTI
- Příloha č. 2:** HLAVNÍ KNIHA SPOLEČNOSTI ZA ROK 2018 A ÚČETNÍ VÝKAZY ZA ROK 2018
- Příloha č. 3:** OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU
- Příloha č. 4:** POLOŽKOVÉ OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO MOVITÉHO MAJETKU
- Příloha č. 5:** POLOŽKOVÉ OCENĚNÍ OBCHODNÍCH POHLEDÁVEK
- Příloha č. 6:** OCENĚNÍ JMĚNÍ SPOLEČNOSTI NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM, METODOU SUBSTANČNÍ HODNOTY

## **PŘÍLOHA Č. 1**

### **VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU SPOLEČNOSTI**

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Brně  
oddíl B, vložka 2409

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	30. října 1997
<b>Spisová značka:</b>	B 2409 vedená u Krajského soudu v Brně
<b>Obchodní firma:</b>	TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Mostecká 3700/24, 586 01 Jihlava
<b>Identifikační číslo:</b>	255 05 611
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	
<b>člen představenstva:</b>	PAVEL FRANTIŠEK DANĚK, dat. nar. 22. května 1995 Vančurova 4355/9, 586 01 Jihlava Den vzniku funkce: 16. června 2017 Den vzniku členství: 16. června 2017
<b>předseda představenstva:</b>	JAROSLAV VYMAZAL, dat. nar. 13. března 1955 Brtnická 907/5c, 586 01 Jihlava Den vzniku funkce: 3. května 2018 Den vzniku členství: 23. března 2018
<b>místopředseda představenstva:</b>	JIŘÍ PECH, dat. nar. 24. února 1964 Brněnská 2638/56, 586 01 Jihlava Den vzniku funkce: 3. května 2018 Den vzniku členství: 23. března 2018
<b>člen představenstva:</b>	RUDOLF CHLOUPEK, dat. nar. 15. září 1951 Nad Plovárnou 3931/53, 586 01 Jihlava Den vzniku členství: 23. března 2018
<b>člen představenstva:</b>	JAN SEDLÁK, dat. nar. 24. listopadu 1963 Leoše Janáčka 2125/6, 586 01 Jihlava Den vzniku členství: 23. března 2018
<b>člen představenstva:</b>	VLADIMÍR JABULKA, dat. nar. 24. února 1957 Kaštanová 465/22, Horní Kosov, 586 01 Jihlava Den vzniku členství: 23. března 2018
<b>člen představenstva:</b>	JAN VARHANÍK, dat. nar. 30. března 1960 Jeřabinová 440/15, Horní Kosov, 586 01 Jihlava Den vzniku členství: 23. března 2018
<b>Počet členů:</b>	7
<b>Způsob jednání:</b>	Za společnost jednají navenek a podepisují za společnost předseda představenstva a jeden člen představenstva spolu nebo místopředseda představenstva a jeden člen spolu.

**Dozorčí rada:****předseda dozorčí  
rady:**

LUDVÍK STEHLÍK, dat. nar. 1. května 1952  
 č.p. 114, 586 01 Rančářov  
 Den vzniku funkce: 29. června 2016  
 Den vzniku členství: 29. června 2016

**místopředseda  
dozorčí rady:**

STANISLAVA PROKEŠOVÁ, dat. nar. 30. srpna 1945  
 Wolkerova 1885/35, 586 01 Jihlava  
 Den vzniku funkce: 29. března 2018  
 Den vzniku členství: 23. března 2018

**člen dozorčí rady:**

KRYŠTOF KOTHBAUER, dat. nar. 23. června 1989  
 Žižkovo nám. 16/16, 390 01 Tábor  
 Den vzniku funkce: 16. června 2017  
 Den vzniku členství: 16. června 2017

**Počet členů:** 3

**Akcie:**

494 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč  
 37 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 50 000,- Kč  
 249 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 5 000,- Kč  
 53 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

**Základní kapitál:** 52 548 000,- Kč  
 Splaceno: 100%

**Ostatní skutečnosti:**

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

## **PŘÍLOHA Č. 2**

# **HLAVNÍ KNIHA SPOLEČNOSTI ZA ROK 2018 A ÚČETNÍ VÝKAZY ZA ROK 2018**

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT  
v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2018  
(v celých tisících Kč)

Výsledovka Úč POD 2-01

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu



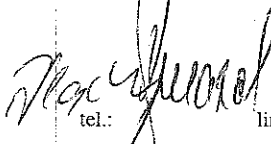
Rok	Měsíc	IC
2018	12	25505611

Název a sídlo účetní jednotky  
TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s.  
Mostecká 3700/24  
586 01 Jihlava

znač. a	TEXT b	řad.	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	5064	5301
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	1604	4083
A.1	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2	Spotřeba materiálu a energie	05	1004	1108
A.3	Služby	06	600	2975
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	2536	2366
D.1	Mzdové náklady	10	1851	1726
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	685	640
D.2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	626	580
D.2.2	Ostatní náklady	13	59	60
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	2256	2287
E.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2256	2287
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	2256	2287
E.1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E.2	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	192	1
III.1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21		
III.2	Tržby z prodeje materiálu	22		
III.3	Jiné provozní výnosy	23	192	1
F.	Ostatní provozní náklady	24	142	156
F.1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2	Prodaný materiál	26		
F.3	Daně a poplatky provozní oblasti	27	87	87
F.4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5	Jiné provozní náklady	29	55	69
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-1282	-3591
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	31		
IV.1	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.2	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
V.1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
V.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	0	
VI.1	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	232	252
J.1	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	232	252
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	13	13
K.	Ostatní finanční náklady	47	15	16
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-234	-255
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-1516	-3846
L.	Daň z příjmů	50	-223	-903
L.1	Daň z příjmů splatná	51		

Ing. JAROSLAV JIŘÍK  
AUDITOR č. dekretu 694  
SLAMÍČKOVA  
586 01 JIHLAVA

znač. a	TEXT b	řád.	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
L.2	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-223	-903
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-1293	-2943
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-1293	-2943
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	5268	5314
	Kontrolní číslo	99	21159	16476

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
28.1.2019			 tel.: linka:

TENISCENTRUM JIHLAVA, z.s.  
Mostecká 24, 586 01 Jihlava  
IČ: 25505611  
DIČ: CZ25505611    ③

Ing. JAROSLAV JIŘÍK  
AUDITOR z. sekretní  
SLAVÍČKOVA  
586 01 JIHLAVA



ROZVAHA  
v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2018  
(v celých tisících Kč)

Rozvaha Úč POD 1-01

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

Název a sídlo účetní jednotky

TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s.

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Mostecká 3700/24  
586 01 Jihlava

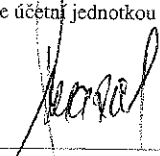

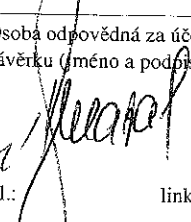
označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	76923	27148	49775	52232
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stála aktiva	003	73853	27148	46705	48961
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B.I.1	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2	Ocenitelná práva	006				
B.I.2.1	Software	007				
B.I.2.2	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3	Goodwill	009				
B.I.4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II	Dlouhodobý hmotný majetek	014	73853	27148	46705	48961
B.II.1	Pozemky a stavby	015	68537	22454	46083	48235
B.II.1.1	Pozemky	016	4635		4635	4635
B.II.1.2	Stavby	017	63902	22454	41448	43600
B.II.2	Hmotné movité věci a soubory movitých věcí	018	5316	4694	621	726
B.II.3	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	019				
B.II.4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1	Pěstelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	024				
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026				
B.III	Dlouhodobý finanční majetek	027				
B.III.1	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2	Zápůjčka a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoby	029				
B.III.3	Podíly – podstatný vliv	030				
B.III.4	Zápůjčka a úvěry – podstatný vliv	031				
B.III.5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6	Zápůjčky a úvěry – ostatní	033				
B.III.7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva	037	3029		3029	3227
C.I.	Zásoby	038				
C.I.1	Materiál	039				
C.I.2	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1	Výrobky	042				
C.I.3.2	Zboží	043				
C.I.4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II	Pohledávky	046	2236		2236	2275
C.II.1	Dlouhodobé pohledávky	047	1841		1841	1618
C.II.1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3	Pohledávky – podstatný vliv	050				
C.II.1.4	Odložená daňová pohledávka	051	1841		1841	1618
C.II.1.5	Pohledávky – ostatní	052				
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	056				
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	057	395		395	657
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	395		395	657
C.II.2.2	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3	Pohledávky – podstatný vliv	060				

Ing. JAROSLAV JIŘÍK  
AUDITOR č. dekretu 694  
SLAVÍČKOVA  
586 01 JIHLAVA

označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.II.2.4	Pohledávky – ostatní	061	0		0	
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3	Stát – daňové pohledávky	064	0		0	
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066				
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067				
C.II.3	Časové rozlišení aktiv	068				
C.II.3.1	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III.1	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	793		793	952
C.IV.1	Peněžní prostředky v pokladně	076	333		333	193
C.IV.2	Peněžní prostředky na účtech	077	461		461	758
D.	Časové rozlišení aktiv	078	41		41	44
D.1	Náklady příštích období	079	41		41	44
D.2	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3	Příjmy příštích období	081				
	Kontrolní číslo	999	378425	131048	247377	259394

označ.	PASIVA	řad.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	082	49775	52232
A.	Vlastní kapitál	083	40907	42200
A.I.	Základní kapitál	084	52548	52548
A.I.1	Základní kapitál	085	52548	52548
A.I.2	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088		
A.II.1	Ážio	089		
A.II.2	Kapitálové fondy	090		
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	091		
A.II.2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
A.II.2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A.II.2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku	096	99	99
A.III.1	Ostatní rezervní fondy	097	99	99
A.III.2	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	-10446	-7503
A.IV.1	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	100	-10446	-7503
A.IV.2	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-1293	-2943
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje	104	8383	9602
B.I.	Rezervy	105		
B.I.1	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.I.2	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.I.3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.I.4	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky	110	8383	9602
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	7837	9089
C.I.1	Vydané dluhopisy	112		
C.I.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C.I.1.2	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2	Závazky k úvěrovým institucím	115	7256	9089
C.I.3	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
C.I.4	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	119	580	
C.I.7	Závazky – podstatný vliv	120		

číslo	PASIVA	řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.I.8	Odložený daňový závazek	121		
C.I.9	Závazky – ostatní	122		
C.I.9.1	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky	126	546	513
C.II.1	Vydané dluhopisy	127		
C.II.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C.II.1.2	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2	Závazky k úvěrovým institucím	130		
C.II.3	Krátkodobé přijaté zálohy	131		
C.II.4	Závazky z obchodních vztahů	132	15	41
C.II.5	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	134		
C.II.7	Závazky – podstatný vliv	135		
C.II.8	Závazky ostatní	136	531	472
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	137		
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	139	141	106
C.II.8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	89	67
C.II.8.5	Stát – daňové závazky a dotace	141	289	287
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	142		
C.II.8.7	Jiné závazky	143	12	11
C.II.8.8	Časové rozlišení pasiv	144		
C.III.1	Výdaje příštích období	145		
C.III.2	Výnosy příštích období	146		
D.I.	Časové rozlišení pasiv	147	485	430
D.I.1	Výdaje příštích období	148	117	102
D.I.2	Výnosy příštích období	149	368	328
	Kontrolní číslo	999	208822	221515

Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěрку (jméno a podpis)
28.01.2019			
		tel.:	linka:

**TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s.**  
 Mostecká 24, 586 01 Jihlava  
 IČ: 25505611  
 DIČ: CZ25505611 ③

**Ing. JAROSLAV JÍŘÍK**  
 AUDITOR č. jedn. 094  
 SLAVÍČKOVA  
 586 01 JIHLAVA

Rok: 2018 IČ: 25505611 Jihlava Mostecká 3700/24

Učet	Popis	MD poč.stav	D poč.stav	MD aktual	D aktual	Rozdíl
021 000	Stavby	63.902.202,56	0,00	63.902.202,56	0,00	63.902.202,56
022 000	Samostatné mov.věci a soubory mov.	5.245.781,40	0,00	5.245.781,40	0,00	5.245.781,40
022 100	věci do 40000	69.925,80	0,00	69.925,80	0,00	69.925,80
022		5.315.707,20	0,00	5.315.707,20	0,00	5.315.707,20
031 000	Pozemky	4.635.200,00	0,00	4.635.200,00	0,00	4.635.200,00
081 000	Oprávký ke stavbám	0,00	20.302.112,36	0,00	22.453.984,36	-22.453.984,36
082 000	Opr.k samost.mov.věcem a soubor.m	0,00	4.589.913,08	0,00	4.694.493,08	-4.694.493,08
211 000	Pokladna	161.535,00	0,00	3.192.152,36	2.892.985,36	299.167,00
213 000	Ceniny	31.944,00	0,00	131.544,00	98.124,00	33.420,00
221 000	Bankovní účty	9.088.600,00	0,00	9.088.600,00	1.832.400,00	7.256.200,00
221 100	ČSOB účet	615.834,81	0,00	7.621.049,17	7.162.472,27	458.576,90
221 101	ČSOB spořicí	142.307,49	0,00	142.321,41	140.000,00	2.321,41
221 103	ČSOB úvěr	0,00	9.088.600,00	1.832.400,00	9.088.600,00	-7.256.200,00
221		9.846.742,30	9.088.600,00	18.684.370,58	18.223.472,27	460.898,31
261 000	Peníze na cestě	0,00	0,00	3.545.596,00	3.545.596,00	0,00
261		0,00	0,00	3.545.596,00	3.545.596,00	0,00
311 310	Pohledávky krátkodobé	650.214,00	0,00	3.665.264,18	3.271.111,18	394.153,00
311		650.214,00	0,00	3.665.264,18	3.271.111,18	394.153,00
314 370	Poskytnuté zálohy-krátkodobé	0,00	0,00	135.964,04	135.964,04	0,00
314		0,00	0,00	135.964,04	135.964,04	0,00
315 310	Ostatní pohledávky krátkodobé	7.076,58	0,00	767.881,39	767.171,11	710,28
315		7.076,58	0,00	767.881,39	767.171,11	710,28
321 310	Závazky z obchod.vztahů krátkodobé	0,00	41.239,33	1.902.735,67	1.917.538,67	-14.803,00
321		0,00	41.239,33	1.902.735,67	1.917.538,67	-14.803,00
325 000	Ostatní závazky	0,00	0,00	720.220,36	720.220,36	0,00
331 000	Zaměstnanci	0,00	106.313,00	2.055.964,00	2.196.892,00	-140.928,00
336 360	Zúčtování závazků soc.zabezpeč.a zdr	0,00	67.151,00	802.486,00	891.465,00	-88.979,00
336		0,00	67.151,00	802.486,00	891.465,00	-88.979,00
342 000	Ostatní přímé daně	0,00	15.540,00	351.372,00	387.135,00	-35.763,00
343 000	Daň z přidané hodnoty	0,00	271.794,00	866.775,07	1.120.468,07	-253.693,00
343 010	DPH přijatá 10%	0,00	0,00	5,91	5,91	0,00
343 015	DPH přijatá 15%	0,00	0,00	9.247,96	9.247,96	0,00
343 021	DPH přijatá 21%	0,00	0,00	293.111,90	293.111,90	0,00
343 115	DPH vydaná 15%	0,00	0,00	608.142,24	608.142,24	0,00
343 121	DPH vydaná 21%	0,00	0,00	195.951,54	195.951,54	0,00
343		0,00	271.794,00	1.973.234,62	2.226.927,62	-253.693,00
345 000	Ostatní daně a poplatky	0,00	40,00	1.840,00	1.653,00	187,00
347 000	Ostatní dotace	0,00	0,00	191.664,00	191.664,00	0,00
365 340	Ostatní závazky ke společníkům krátk	0,00	0,00	600.000,00	600.000,00	0,00
365		0,00	0,00	600.000,00	600.000,00	0,00
379 500	Jiné závazky krátkod	0,00	11.290,00	105.429,00	117.341,00	-11.912,00
379		0,00	11.290,00	105.429,00	117.341,00	-11.912,00
381 100	Náklady příštích období	44.011,52	0,00	85.175,74	44.011,52	41.164,22
381		44.011,52	0,00	85.175,74	44.011,52	41.164,22
383 100	Výdaje příštích období	0,00	101.915,89	101.915,89	218.952,04	-117.036,15
383		0,00	101.915,89	101.915,89	218.952,04	-117.036,15
384 100	Výnosy příštích období	0,00	327.590,13	327.950,13	696.133,66	-368.183,53
384		0,00	327.590,13	327.950,13	696.133,66	-368.183,53
411 000	Základní kapitál	0,00	52.548.000,00	0,00	52.548.000,00	-52.548.000,00
421 000	Zákonný rezervní fond	0,00	98.661,62	0,00	98.661,62	-98.661,62
429 000	Neuhrazená ztráta minulých let	7.503.445,77	0,00	10.446.308,25	0,00	10.446.308,25
431 000	Výsledek hospodaření ve schval.řízení	2.942.862,48	0,00	2.942.862,48	2.942.862,48	0,00
461 410	Bankovní úvěry-dlouhodobé	0,00	9.088.600,00	1.832.400,00	9.088.600,00	-7.256.200,00
461		0,00	9.088.600,00	1.832.400,00	9.088.600,00	-7.256.200,00
471 220	Dlouhod.závazky – ovlád.a řídicí osob	0,00	0,00	19.520,63	600.000,00	-580.479,37
471		0,00	0,00	19.520,63	600.000,00	-580.479,37
481 270	Odložený daň. pohledávka	1.617.819,00	0,00	1.840.519,00	0,00	1.840.519,00
481		1.617.819,00	0,00	1.840.519,00	0,00	1.840.519,00
501 100	spotřeba	0,00	0,00	144.103,25	0,00	144.103,25
501 300	drobné nákupy	0,00	0,00	2.701,64	0,00	2.701,64
501 400	režie	0,00	0,00	44.353,60	0,00	44.353,60
501		0,00	0,00	191.158,49	0,00	191.158,49
502 100	El.energie	0,00	0,00	438.420,30	0,00	438.420,30
502 200	Plyn	0,00	0,00	312.900,41	13,30	312.887,11
502		0,00	0,00	751.320,71	13,30	751.307,41

Filtr dle datumu : 01.01.2018–31.12.2018



Účet	Popis	MD poč.stav	D poč.stav	MD aktual	D aktual	Rozdíl
503 000	Spotřeba ost.neskladovat.dodávek	0,00	0,00	61.118,26	0,00	61.118,26
511 000	Opravy a udržování	0,00	0,00	316.408,13	0,00	316.408,13
512 000	Cestovné	0,00	0,00	48.000,00	0,00	48.000,00
513 000	Náklady na reprezentaci	0,00	0,00	2.700,36	0,00	2.700,36
518 000	Ostatní služby	0,00	0,00	233.032,11	0,00	233.032,11
518		0,00	0,00	233.032,11	0,00	233.032,11
521 000	Mzdové náklady	0,00	0,00	1.851.040,00	0,00	1.851.040,00
524 000	Zákonné sociální pojištění	0,00	0,00	622.756,00	0,00	622.756,00
524 100	Náhrada mzdy	0,00	0,00	2.917,00	0,00	2.917,00
524		0,00	0,00	625.673,00	0,00	625.673,00
527 000	Zákonné sociální náklady	0,00	0,00	59.343,00	0,00	59.343,00
531 000	Daň silniční	0,00	0,00	1.613,00	0,00	1.613,00
532 000	Daň z nemovitostí	0,00	0,00	81.793,00	0,00	81.793,00
538 000	Ostatní daně a poplatky	0,00	0,00	3.840,00	0,00	3.840,00
545 000	Ostatní pokuty a penále	0,00	0,00	105,00	0,00	105,00
548 000	Ostatní provozní náklady	0,00	0,00	54.083,37	0,00	54.083,37
548 100	provozní náklady nedaňové	0,00	0,00	325,10	0,00	325,10
548		0,00	0,00	54.408,47	0,00	54.408,47
551 000	Odpisy dlouhodob.hm.a hm.majetku	0,00	0,00	2.256.452,00	0,00	2.256.452,00
562 200	úroky úvěr	0,00	0,00	231.885,49	0,00	231.885,49
562		0,00	0,00	231.885,49	0,00	231.885,49
568 000	Ostatní finanční náklady	0,00	0,00	14.571,28	0,00	14.571,28
592 000	Daň z příjmů z běž.čin.–odložená	0,00	0,00	0,00	222.700,00	-222.700,00
602 000	Tržby z prodeje služeb	0,00	0,00	0,00	106.620,00	-106.620,00
602 100	tržby pronájem	0,00	0,00	0,00	4.403.905,87	-4.403.905,87
602 200	tržby reklama	0,00	0,00	0,00	553.364,95	-553.364,95
602		0,00	0,00	0,00	5.063.890,82	-5.063.890,82
648 000	Ostatní provozní výnosy	0,00	0,00	0,00	191.664,97	-191.664,97
662 000	Úroky	0,00	0,00	0,00	0,20	-0,20
662 200	úrok výnos	0,00	0,00	0,00	13,72	-13,72
662		0,00	0,00	0,00	13,92	-13,92
668 000	Ostatní finanční výnosy	0,00	0,00	0,00	12.700,00	-12.700,00
701 000	Počáteční účet rozvázný	96.658.760,41	96.658.760,41	96.658.760,41	96.658.760,41	0,00
		193.317.520,82	233.720.702,79	233.720.702,79	0,00	0,00

Filtr dle datumu : 01.01.2018–31.12.2018

Datum: 02.04.2019

Podpis odpovědné osoby: .....

Zpracoval: .....

## **PŘÍLOHA Č. 3**

### **OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU**

## CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m <sup>2</sup>	podlažní plocha m <sup>2</sup>	konstrukční výška m	obestavěný prostor m <sup>3</sup>	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
Tenisová hala - původní	4547/6, 120	1. NP	699,2	664,2	8,5	8 040,8	1 976	43	80	54%	-
hala se squashem - oblouková	1216, 1217, 4745/16	1.NP	897,7	819,8	10,0	6 718,6	1 997	22	80	28%	-
badmintonová hala	4745/6, 1220	1.NP	750,5	713,8	8,0	5 598,3	2 012	7	80	9%	-
příslušenství, šatny, restaurace	4745/6, 1220	1.NP	700,1	668,4	4,7	3 304,5	2 012	7	80	9%	-
<b>CELKEM</b>	-	-	<b>3 047,5</b>	<b>2 866,2</b>	-	<b>23 662,2</b>	-	-	-	-	-

## VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m <sup>3</sup>	koefficient vybavení (0,2 - 1,2)	obestavěný prostor m <sup>3</sup>	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Tenisová hala - původní	802.21 4	5 717	0,20	8 041	9 193 851	459 693	1 103 262	10 756 805	5 781 783	0	4 975 022
hala se squashem - oblouková	802.21 7	5 717	0,30	6 719	11 523 048	576 152	1 382 766	13 481 966	3 707 541	0	9 774 425
badmintonová hala	802.21 4	5 717	0,30	5 598	9 601 616	480 081	1 152 194	11 233 890	982 965	0	10 250 925
příslušenství, šatny, restaurace	801.5 0	5 701	0,95	3 305	17 897 264	894 863	2 147 672	20 939 799	1 832 232	0	19 107 567
<b>CELKEM</b>	-	-	-	-	<b>48 215 778</b>	<b>2 410 789</b>	<b>5 785 893</b>	<b>56 412 461</b>	<b>12 304 521</b>	<b>0</b>	<b>44 107 939</b>

## VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství MJ	materiál	stáří roky	opotřebení, nedokon- čenost	JKSO	cena za jednotku Kč/MJ	reprodukční cena Kč	opotřebení, nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Venkovní úpravy a IS	%	5%	z RC		35%			2 820 623	987 218	1 833 405
antukové kurty	m <sup>2</sup>	7143	antuka		15%		969,3	8 101 009	1 215 151	6 885 858
<b>CELKEM</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>10 921 632</b>	<b>2 202 369</b>	<b>8 719 262</b>



## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

zdroj informací: internet, realitní inzerce  
cena minimální: Kč/m<sup>2</sup>  
cena maximální: Kč/m<sup>2</sup>  
**cena použitá ve výpočtu: 500 Kč/m<sup>2</sup>**

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	cena pozemku Kč	poznámka
44744/2	ostatní plocha, jiná plocha	508	500	254 000	
4744/9	ostatní plocha, jiná plocha	227	500	113 500	
4745/1	ostatní plocha, jiná komunikace	351	500	175 500	
4745/2	ostatní plocha, jiná plocha	2 280	500	1 140 000	
4745/3	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	2 725	500	1 362 500	
4745/6	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 3700, obč. vybavení	2 269	500	1 134 500	
4745/7	ostatní plocha, neplodná půda	276	500	138 000	
4745/8	ostatní plocha, neplodná půda	1 003	500	501 500	
4745/9	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. - obč. vybavení	117	500	58 500	
4745/12	vodní plocha, koryto vodního toku	882	500	441 000	
4745/16	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. obč. vybavení	276	500	138 000	LV č. 3281, k.ú. Bedřichov u Jihlavy
4745/17	ostatní plocha, jiná plocha	12	500	6 000	
1745/18	ostatní plocha, jiná plocha	27	500	13 500	
4779	zahrada	2 426	500	1 213 000	
6176/2	vodní plocha, koryto vodního toku	141	500	70 500	
<b>k.ú. Bedřichov u Jihlavy</b>					
st. 1217	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. - obč. vybavení	295	500	147 500	
st. 1220	zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 3700, obč. vyb.	61	500	30 500	LV č. 6137, k.ú. Jihlava
st. 1321/2	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. - obč. vybavení	123	500	61 500	
193/49	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	951	500	475 500	
193/50	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	167	500	83 500	
193/61	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	26	500		
<b>CELKEM</b>		<b>15 143</b>	<b>-</b>	<b>7 558 500</b>	<b>-</b>

## VÝPOČET NÁJEMNÉHO ZA POZEMEK





Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra m <sup>2</sup>	nájemné Kč/m <sup>2</sup> /rok	nájemné Kč/rok	poznámka
193/13	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	1 409	10	35 980	
st. 1320	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. jiná stavba	59			strojovna vzduchotechniky nafukovací hala část obloukové haly
st. 1321/1	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. stavba obč. vyb.	1 800			
st. 1216	zastavěná plocha a nádvoří, bez č.p./č.e. stavba obč. vyb.	330			
<b>CELKEM</b>		<b>3 598</b>	<b>-</b>	<b>35 980</b>	<b>-</b>

## REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	věcná hodnota Kč
Hlavní stavby	56 412 461	12 304 521	44 107 939
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	10 921 632	2 202 369	8 719 262
Pozemky (vlastní)	-	-	7 558 500
<b>CELKEM</b>	<b>67 334 000</b>	<b>14 506 000</b>	<b>60 385 000</b>

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Popis nemovitostí

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2
<b>Tenisový areál</b>	<b>sportovní areál</b>	<b>tenisový areál</b>
<b>Jihlava</b>	<b>Všebořice, Ústí nad Labem</b>	<b>Jindřichův Hradec</b>
	<a href="https://era-reality.cz/nemovitosti/komerční-ostatní-komerční-prodej-ustí-nad-labem-ustí-nad-labem-mesto-008n049665-nid36605.aspx">https://era-reality.cz/nemovitosti/komerční-ostatní-komerční-prodej-ustí-nad-labem-ustí-nad-labem-mesto-008n049665-nid36605.aspx</a>	<a href="http://www.abrako.cz/reality/megasleva-tenisovy-areal-se-zazemim-v-jindr-hradci-81321-reality/">http://www.abrako.cz/reality/megasleva-tenisovy-areal-se-zazemim-v-jindr-hradci-81321-reality/</a>
zdroj informací:		
		
fotografie není k dispozici	Prodej sportovního areálu - více než 1 ha pozemku se čtyřmi kurty, nafukovací halou, parkovištěm, budovou se šatnami, toaletami, barem s cca 20 místy a zázemím. Jako bonus stoly pro stolní tenis, venkovní posezení pro cca 40 osob a dětský koutek s prolézačkami. Areál v provozu, ziskový, nicméně s rezervami v jeho využití. Budova postavena v r. 2010, v ní se nachází kompletní zázemí - kromě baru a skladu zejména šatny s toaletami a sprchami. Nafukovací hala s vytápěním a osvětlením kryje čtyři betonové kurty, na léto jsou pak kurty odkryty. Parkoviště má kapacitu cca 30 aut. Celkové dostatek prostoru i pro pořádání sportovních turnajů a jiných akcí sportovního a společenského charakteru.	Provozovaný tenisový areál se 6 kurty, moderní klubovnou se zázemím, parkováním osobních aut a nafukovací halou přes 2 kurty, vše řádně provozováno a situováno v klidové zóně u řeky a přesto v těsné blízkosti centra města = dobrá dostupnost a napojení na aktivity škol a institucí. V klubovně dvojí zázemí pro sportovce, bar s rychlým občerstvením, kancelář, venkovní toalety a posezení. Před klubovnou venkovní posezení pod pergolou. Pozemky pod areálem jsou Města J. Hradce a pronajaty za nejvýhodnějších podmínek. Celkem pozemků je: 9.373 m <sup>2</sup> .

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	15 143	10 559	9 373
Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	2 866	140	116
Plocha kurtů	13 tenis+2 squash+4 badminton	3 000	4 545
počet kurtů	-	4	6
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	14 200 000	9 000 000
<b>Základní jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>-</b>	<b>1 345</b>	<b>960</b>
Koeficient prodejnosti	-	0,85	0,85
<b>Výchozí jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>-</b>	<b>1 143</b>	<b>816</b>

Porovnání

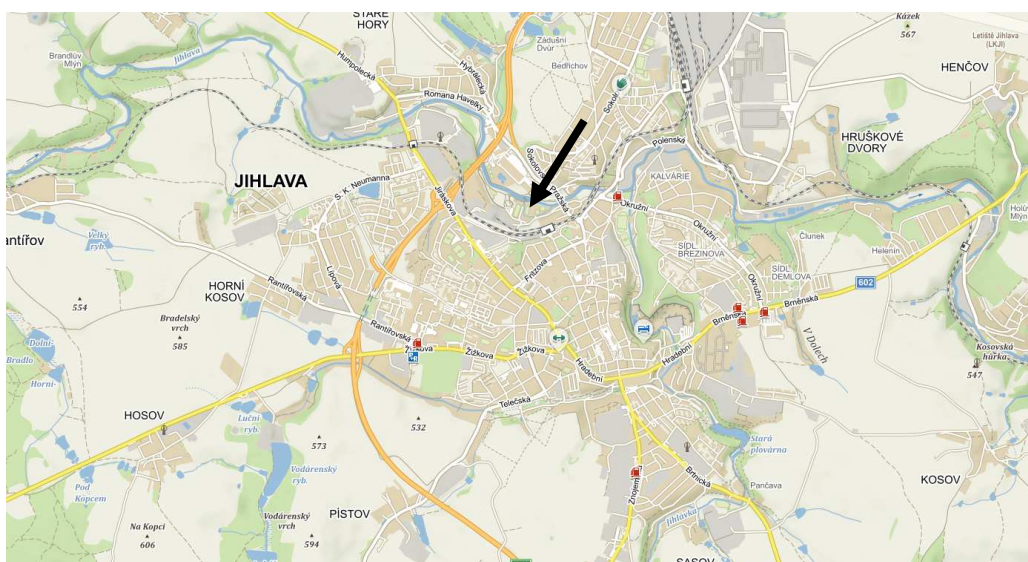
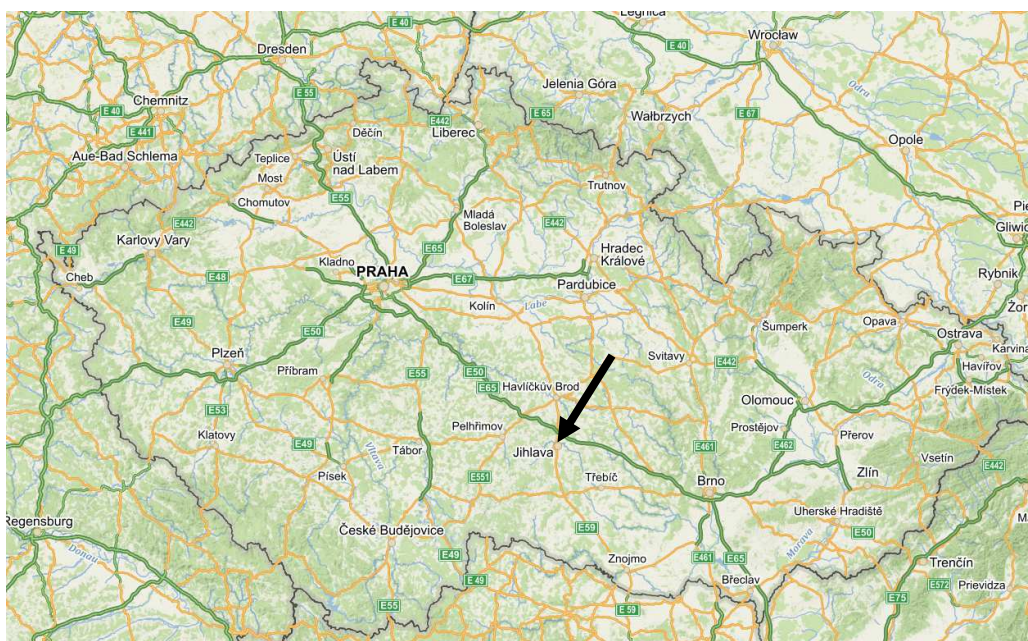
Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2
<b>Poloha</b>	-	obdobná	obdobná
Koeficient polohy	-	1,00	1,00
<b>Dopravní dostupnost</b>	-	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00
<b>Technický stav objektu</b>	-	horší	horší
Koeficient technického stavu	-	1,10	1,10
<b>Vybavenost budov</b>	-	obdobná	obdobná
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00
<b>Funkční využitelnost</b>	-	menší	menší
Koeficient funkční využitelnosti	-	1,10	1,10
<b>Velikost areálu</b>	-	horší	horší
Koeficient velikosti	-	1,40	1,40
<b>Vlastní pozemky</b>	-	výhodnější	pozemky jsou města
Koeficient vlastních pozemků	-	0,95	1,15

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	1 345	960
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	1 840	1 590
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 715</b>		
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	15 143		
Porovnávací hodnota (Kč)	25 967 070		
<b>Výsledná porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>25 967 000</b>		

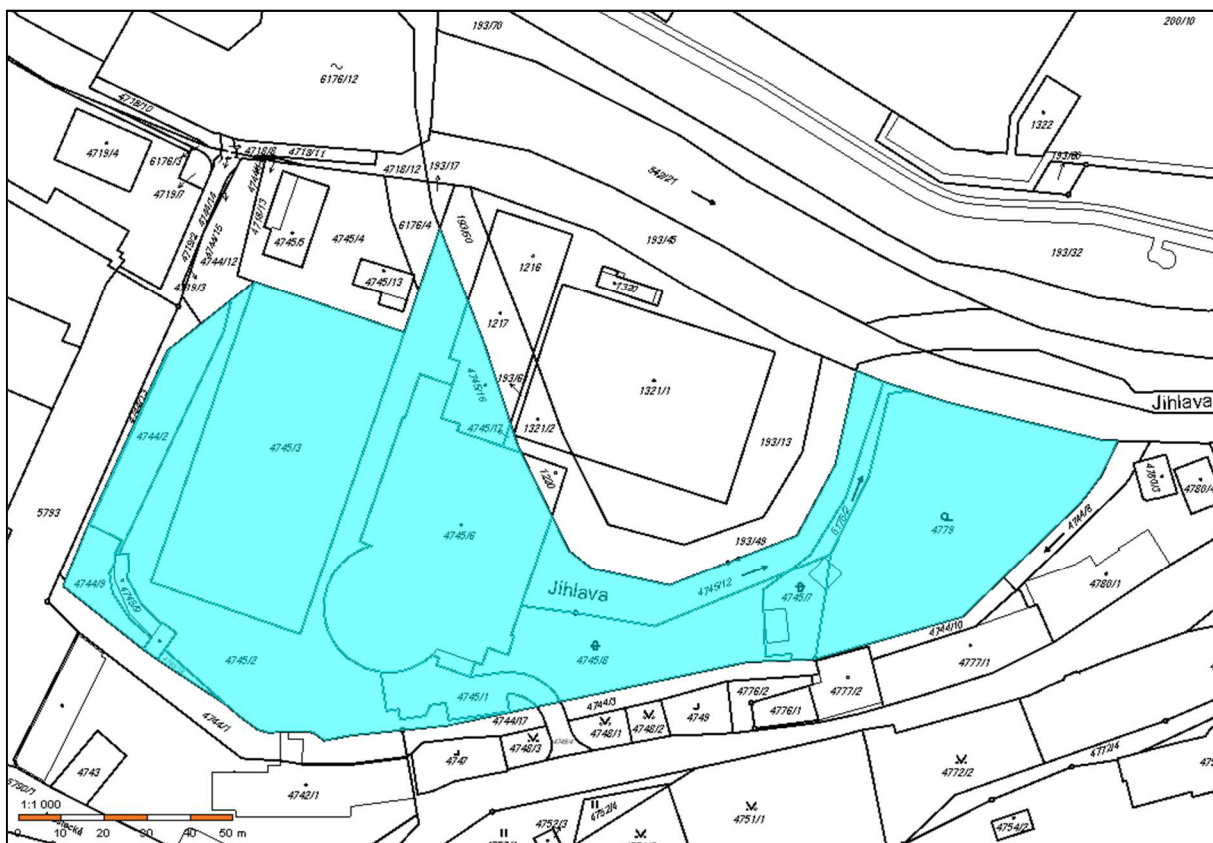
**Výsledná porovnávací hodnota: (zaokrouhleno)**

**26 000 000 Kč**

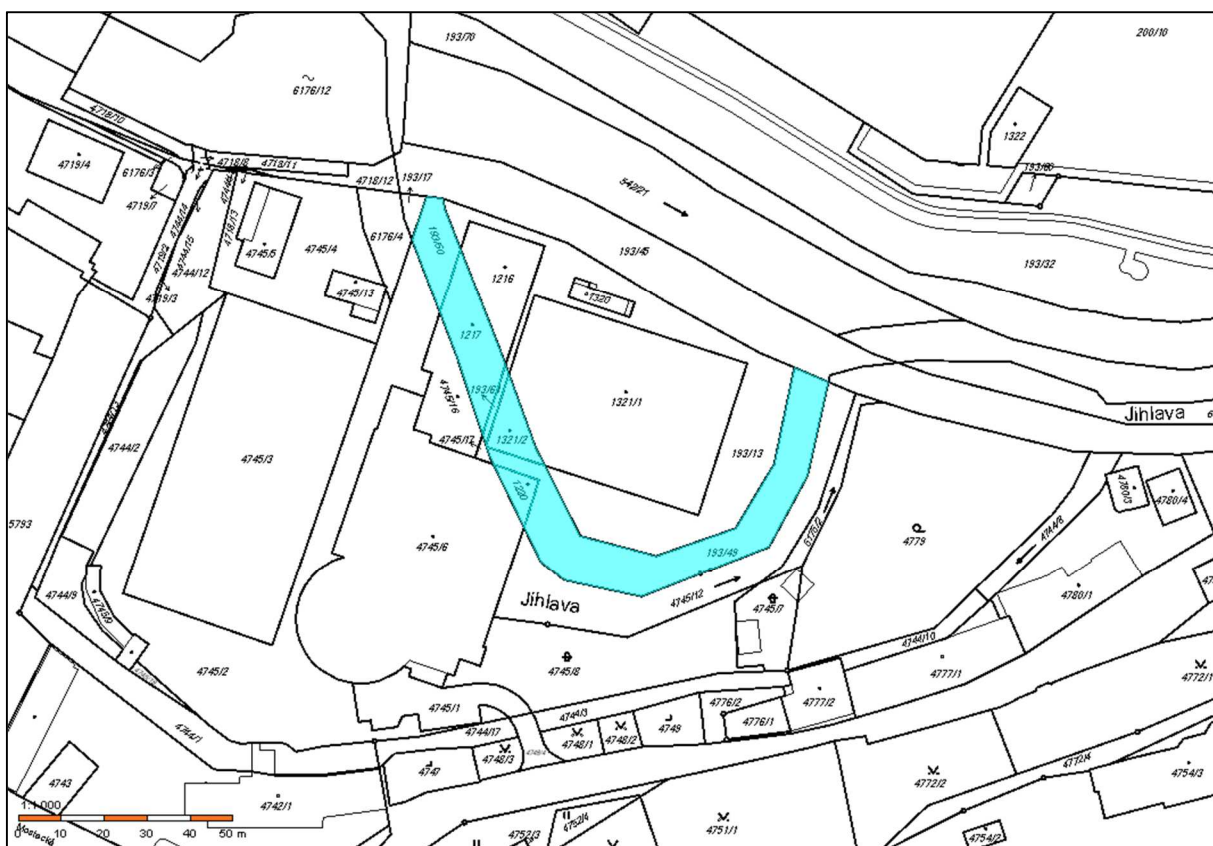


**Příloha č. 3: OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU – všeobecná mapa**

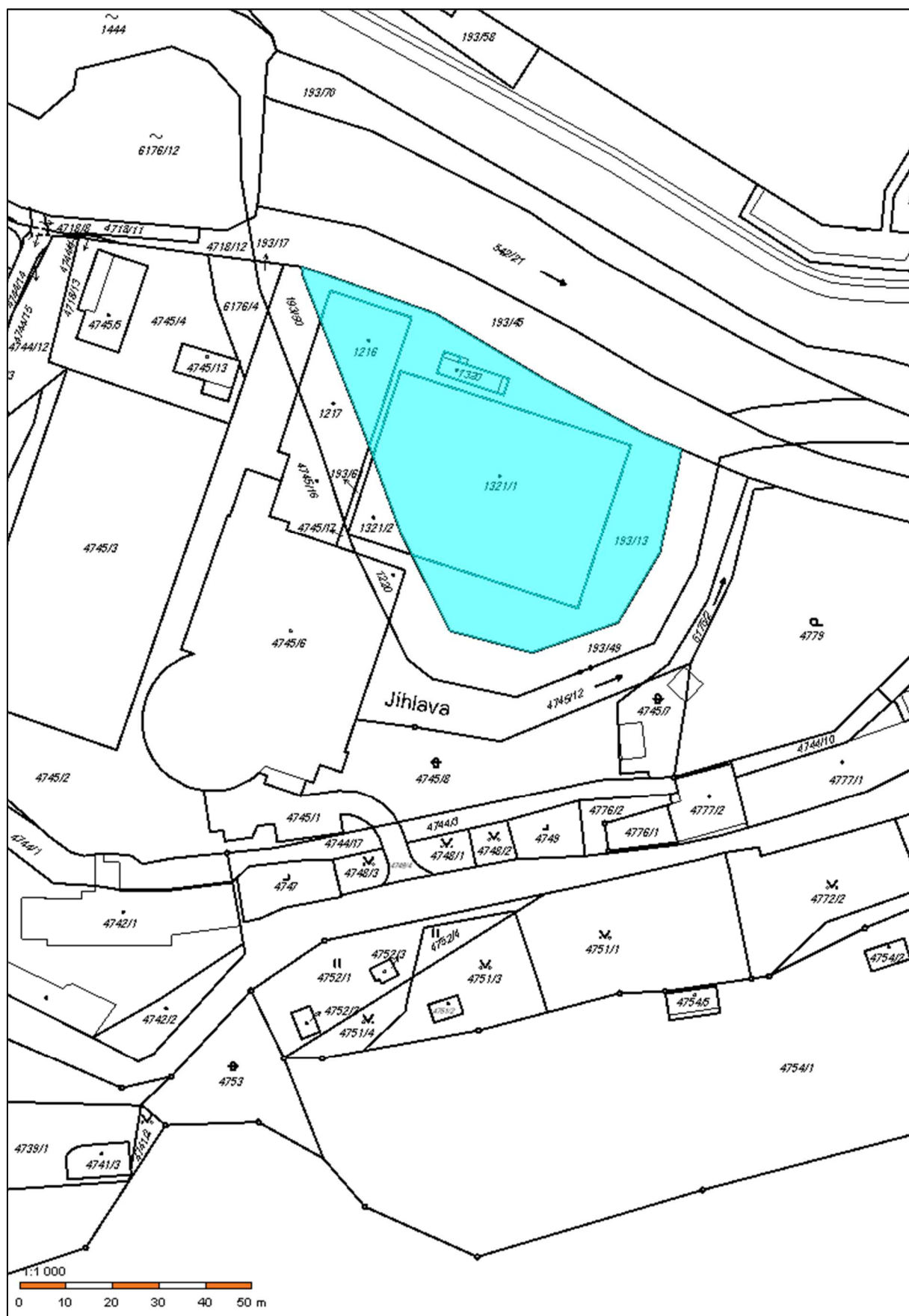




LV č. 6137, k.ú. Jihlava



LV č. 3282, k.ú. Bedřichov u Jihlavy



LV Č. 10002, k.ú. Bedřichov u Jihlavy, pozemky ve vlastnictví ČR

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2019 15:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Okres: 586846 Jihlava

Území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 6137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s., Mostecká 3700/24, 58601 Jihlava	25505611	
---	----------	--

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

4744/2	508	ostatní plocha	jiná plocha	
4744/9	227	ostatní plocha	jiná plocha	
4745/1	351	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4745/2	2280	ostatní plocha	jiná plocha	
4745/3	2725	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

4745/6	2269	zastavěná plocha a nádvoří		
--------	------	----------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: Jihlava, č.p. 3700, obč.vyb

4745/7	276	ostatní plocha	nepłodná půda	
4745/8	1003	ostatní plocha	nepłodná půda	
4745/9	117	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 4745/9

4745/12	882	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
---------	-----	--------------	---	--

4745/16	276	zastavěná plocha a nádvoří		
---------	-----	----------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 3281 k.ú. Bedřichov u Jihlavy

4745/17	12	ostatní plocha	jiná plocha	
4745/18	27	ostatní plocha	jiná plocha	
4779	2426	zahrada		zemědělský půdní fond

6176/2	141	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
--------	-----	--------------	---	--

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
----------------------	----------------	------------	----------------

Jihlava, č.p. 3700	obč.vyb	St. 1220, LV 3281 k.ú. Bedřichov u Jihlavy 4745/6	
--------------------	---------	---	--

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo smluvní

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 007.

Strana 1



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2019 15:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Okres: 586846 Jihlava

Území: 659673 Jihlava

Líst vlastnictví: 6137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 0553/12/5638 ve znění případných dodatků, ve výši 19.000.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 4744/2, Parcela: 4744/9, Parcela: 4745/1, Parcela: 4745/12, Parcela:  
4745/16, Parcela: 4745/17, Parcela: 4745/18, Parcela: 4745/2, Parcela: 4745/3,  
Parcela: 4745/6, Parcela: 4745/7, Parcela: 4745/8, Parcela: 4745/9, Parcela:  
4779, Parcela: 6176/2  
Stavba: Jihlava, č.p. 3700

Lístina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0555/12/5638 ze dne  
09.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.05.2012.

V-2268/2012-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

podle geometrického plánu č. 6124-74/2012

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad  
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 4745/8

Lístina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml.:SHP/Prel.STL p.p.  
ul.Mostecka v JI/2-2/2013 ze dne 08.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni  
12.04.2013.

V-1434/2013-707

Lístina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí (ke  
dni 1.11.2013) ze dne 28.12.2013.

Z-179/2014-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost spočívající v právu zřídít a provozovat na služebném pozemku plynárenské  
zařízení a v právu vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními  
úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení, v rozsahu dle  
geom. plánu č. 6780-31/2015

- věcné břemeno se zřizuje úplatně na dobu neurčitou

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad  
Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 4745/8

Lístina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná sml.č. 8800073967\_2/VB/P, 221/4/2/H  
ze dne 30.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2016. Zápis proveden dne  
24.05.2016.

V-3533/2016-707

Pořadí k 02.05.2016 08:50

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

- služebnost inženýrské sítě ve prospěch oprávněného jako vlastníka Stavby "Snížení  
znečištění ve vodních tocích ze stokové sítě města Jihlavy" a každého dalšího vlastníka

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2019 15:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Okres: 586846 Jihlava

Území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 6137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

této Stavby, spočívající v právu umístit, provozovat a modernizovat Stavbu a s tím související právo vstupu, chůze, vjezdu a jízdy na pozemky za účelem užívání, údržby a provádění oprav v rozsahu dle geometrického plánu č. 6799-154/2015  
- služebnost se zřizuje na dobu neurčitou

### Povinnost k

Parcela: 4745/1, Parcela: 4745/2, Parcela: 4745/7, Parcela: 4745/8, Parcela: 4779

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 4/MO/2017 ze dne 27.01.2017.  
Právní účinky zápisu ke dni 06.02.2017. Zápis proveden dne 28.02.2017.

V-1053/2017-707

Pořadí k 06.02.2017 14:42

## Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existujících, budoucích a podmíněných pohledávek do výše 2.500.000,- Kč, ze Smlouvy o zřízení zástavního práva č.1023/17/5638, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 8.8.2037
- existující ve výši 2.500.000,- Kč, ze Smlouvy o úvěru č.1021/17/5638

### Správně pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

### Povinnost k

Parcela: 4744/2, Parcela: 4744/9, Parcela: 4745/1, Parcela: 4745/12, Parcela: 4745/16, Parcela: 4745/17, Parcela: 4745/18, Parcela: 4745/2, Parcela: 4745/3, Parcela: 4745/6, Parcela: 4745/7, Parcela: 4745/8, Parcela: 4745/9, Parcela: 4779, Parcela: 6176/2  
Stavba: Jihlava, č.p. 3700

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1023/17/5638 ze dne 08.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2017. Zápis proveden dne 06.09.2017.

V-6648/2017-707

Pořadí k 11.08.2017 12:03

## Poznámky a další označení údajů

## Typ vztahu

## Změna výměr obnovou operátu

### Povinnost k

Parcela: 4744/9, Parcela: 4745/12, Parcela: 4745/17, Parcela: 4745/18, Parcela: 4779

## Období a upozornění - Bez zápisu

## Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

Prohlášení vkladatele V5 6856/1998 ze dne 8.12.1998, právní účinky vkladu ke dni 9.12.1998.

POLVZ:5597/1998

Z-6305597/1998-707

Pro: TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s., Mostecká 3700/24, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 25505611

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2019 15:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Okres: 586846 Jihlava

Katastr. území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 6137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

stina

Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 12.01.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2001.

V-3453/2001-707

Pro: TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s., Mostecká 3700/24, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 25505611

Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 12.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.02.2011.

V-704/2011-707

Pro: TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s., Mostecká 3700/24, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 25505611

---

*Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
4779	76701	2426

---

kud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

---

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

hotoví: Vyhotoveno: 12.03.2019 15:54:06

ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

hotoveno dálkovým přístupem

dpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2018 00:00:00

Okres: CZ0632 Jihlava

Okres: 586846 Jihlava

Území: 659878 Bedřichov u Jihlavy

List vlastnictví: 3281

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s., Mostecká 3700/24, 58601 Jihlava	25505611	

## Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1217		295	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb.					
St. 1220		61	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Jihlava, č.p. 3700, obč.vyb, LV 6137 k.ú. Jihlava					
St. 1321/2		123	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb.					
193/49		951	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
193/50		167	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
193/61		26	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

## Stavby

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če		obč.vyb.	St. 1216, LV 10002 St. 1217 4745/16, LV 6137 k.ú. Jihlava	
bez čp/če		jiná st.	St. 1320, LV 10002	
bez čp/če		obč.vyb.	St. 1321/1, LV 10002 St. 1321/2	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

### Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 0553/12/5638 ve znění případných dodatků, ve výši 19.000.000,- Kč s příslušenstvím

#### Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

#### Povinnost k

Parcela: St. 1217, Parcela: St. 1220, Parcela: St. 1321/2, Parcela: 193/49,  
Parcela: 193/50, Parcela: 193/61

Stavba: bez čp/če na parc. St. 1216, St. 1217, 4745/16 k.ú. Jihlava, Stavba: bez čp/če na parc. St. 1320, Stavba: bez čp/če na parc. St. 1321/1, St. 1321/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0554/12/5638 ze dne 09.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.05.2012.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2018 00:00:00

Okres: CZ0632 Jihlava

Okec: 586846 Jihlava

Území: 659878 Bedřichov u Jihlavy

List vlastnictví: 3281

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

Typ vztahu

V-2269/2012-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující ve výši 2.500.000,- Kč, ze Smlouvy o úvěru č.1021/17/5638
- existujících, budoucích a podmíněných pohledávek do výše 2.500.000,- Kč, ze Smlouvy o zřízení zástavního práva č.1022/17/5638, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 8.8.2037

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: St. 1217, Parcela: St. 1220, Parcela: St. 1321/2, Parcela: 193/49,  
Parcela: 193/50, Parcela: 193/61Stavba: bez čp/če na parc. St. 1216, St. 1217, 4745/16 k.ú. Jihlava, Stavba: bez  
čp/če na parc. St. 1320, Stavba: bez čp/če na parc. St. 1321/1, St. 1321/2Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1022/17/5638 ze dne  
08.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2017. Zápis proveden dne  
06.09.2017.

V-6648/2017-707

Pořadí k 11.08.2017 12:03

Poznámky a další omezení účaje - Bez zápisu

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Kolaudační rozhodnutí 3018/1997 na typovou halu SUOMI-HALL, ze dne 17.12.1997.

POLVZ:300/2000

Z-400300/2000-707

Pro: TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s., Mostecká 3700/24, 58601 Jihlava RČ/IČO: 25505611

Kolaudační rozhodnutí Magistrát města Jihlavy, stavební úřad č.j.-SÚ/2003 /5311 na objekt  
kryté přetlakové haly a objekt strojovny a skladu ze dne 23.01.2004. Právní moc ke dni  
14.02.2004.

Z-6979/2004-707

Pro: TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s., Mostecká 3700/24, 58601 Jihlava RČ/IČO: 25505611

Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne  
12.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.02.2011.

V-704/2011-707

Pro: TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s., Mostecká 3700/24, 58601 Jihlava RČ/IČO: 25505611

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2018 00:00:00

Okres: CZ0632 Jihlava

Okec: 586846 Jihlava

Území: 659878 Bedřichov u Jihlavy

List vlastnictví: 3281

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

---

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.04.2019 09:10:14

Státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis, razítko:

Řízení PÚ: .....











## **PŘÍLOHA Č. 4**

### **POLOŽKOVÉ OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO MOVITÉHO MAJETKU**

Inv.č.	Název	Pořizovací cena (Kč)	Datum pořízení	Index cen K1	Index technického vývoje K2	Index morálního opotrebení K3	Výchozí cena VC (Kč)	Výchozí technická hodnota VTH (%)	Životnost Ž (roky)	Doba provozu DP (roky)	Základní amortizace ZA (%)	Index základní amortizace K4	Index přirážky / srážky tech. stavu K5	Technická hodnota TH (%)	Cena časová CČ (Kč)	Koeficient prodejnosti KP	Tržní hodnota (Kč)
1	Lednice Liebcher	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
2	Lednice Liebcher	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
3	Klubovna nábytek	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
5	Hala SUOMI	12 714 825	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
6	Kurt č.1	38 363	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
7	Kurt č.2	38 363	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
8	Kurt č.3	38 363	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
9	Kurt č.4	38 363	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
10	Centrální kurt	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
11	Kurt č.5	616 732	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
12	Kurt č.6	616 732	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
13	Kurt č.8	616 733	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
14	Kurt č. 7	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
15	Tribuny cent.kurt	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
16	Kurt u zdi malý	25 544	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
17	Odrazová zeď	8 345	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
18	Asfaltové chodníky	39 911	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
19	Odstav.beton.plocha	3 883	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
20	Chodníky dlážděné	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
21	Oplocení kurtu 1-4	48 846	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
22	Oplocení kurtu 6-9	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
23	Oplocení vst.část.areálu	83 095	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
24	Ocelová vrata	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
25	Skleník kuchyně	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
26	Lednice Liebcher	22 500	01.07.1998	1,333	0,79	0,79	18 717	100	10	21	90	0,10	1,00	10	1 872	0,90	1 700
27	Nábytek kancel.ředitel	50 669	01.07.1998	1,333	0,93	0,86	54 015	100	15	21	90	0,10	1,00	10	5 402	0,90	4 900
28	Tělocvična	3 591 550	01.07.1997				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
29	Kotelna	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
30	Klubovna letní	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
31	Satry a soc.zařízení	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
32	Sklad sport.mat.	21 490	01.07.1998				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
33	Sklad antuky	33 013	01.07.1998				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
34	Garáž I.	15 582	01.07.1998				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
35	Garáž II.	9 443	01.07.1998				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
36	Pozemky	4 635 200	01.07.2001				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
37	Vnější osvětl.sloup A	55 800	01.07.2001	1,224	0,92	1,00	62 841	100	25	18	72	0,28	1,00	28	17 596	0,90	15 800
38	Kurt č. 7 a oplocení	390 697	01.07.2001				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
39	Kopírka Minolta	1 000	01.07.2002	1,230	0,91	0,91	81 492	100	10	17	90	0,10	1,00	10	8 149	0,90	7 300
40	Telefon	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
41	Tech.zařízení strojovny - rozsáhlá oprava 2016	795 000	01.07.2003	1,236	0,99	1,00	972 922	90	15	3	27	0,73	1,00	66	639 209	1,00	639 000
42	Povrch nafukovací haly	4 326 213	01.07.2003				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
43	Uklídivý stroj	14 000	01.07.2003	1,236	0,84	0,92	13 374	100	10	16	90	0,10	1,00	10	1 337	0,90	1 200
44	Sekačka trávy	16 000	01.07.2003	1,236	0,84	0,92	15 285	100	10	16	90	0,10	1,00	10	1 528	0,90	1 400
45	Vysavač ECOCLEAN	15 573	01.07.2003	1,236	0,84	0,84	13 583	100	10	16	90	0,10	1,00	10	1 358	0,90	1 200
46	Sekačka na trávu	23 353	01.07.2003	1,236	0,84	0,92	22 309	100	10	16	90	0,10	1,00	10	2 231	0,90	2 000
47	Tiskárna Solutions	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
48	Požární stěna	193 493	01.07.2003				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
49	Kabelová přípojka	102 298	01.07.2003				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
50	Kanalizační přípojka	145 573	01.07.2003				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
51	Vyf. Plynová přípojka STL	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
52	Plynová přípojka NTL	86 539	01.07.2003				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
53	Přeložka příp.užit.vody	147 522	01.07.2003				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
54	Zpevněné plochy	182 324	01.07.2003				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
55	Oplocení	422 212	01.07.2003				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
56	Chodník kolem SH	56 502	01.07.2003				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
57	Strojovna a sklad	747 541	01.07.2003				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
58	Televize Phillips	0	n/a				VYŘAZENO NEBO ZAHRNUTO DO JINÉ POLOŽKY PŘED DATEM OCENĚNÍ										0
59	Nafukovací hala - celková obnova 2017	1 931 780	01.07.2006	1,119	0,99	1,00	2 140 339	90	15	2	21	0,79	1,00	71	1 521 781	1,00	1 522 000
60	Koberec badminton	359 900	01.07.2010	1,049	0,97	1,00	366 230	100	10	6	70	0,30	1,00	30	109 869	0,80	88 000
61	Traktor JONSERED	55 408	01.07.2010	1,049	0,91	0,95	50 251	100	10	9	86	0,14	1,00	14	7 035	0,90	6 300
62	Barový pult	127 400	01.07.2013	0,965	0,98	0,96	115 713	100	15	6	47	0,53	1,00	53	61 328	0,90	55 000
63	Dětský domek	48 700	01.07.2013	0,965	0,98	0,96	44 233	100	15	6	47	0,53	1,00	53	23 443	0,90	21 000

Inv.č.	Název	Pořizovací cena (Kč)	Datum pořízení	Index cen K1	Index technického vývoje K2	Index morálního opotřebení K3	Výchozí cena VC (Kč)	Výchozí technická hodnota VTH (%)	Životnost Ž (roky)	Doba provozu DP (roky)	Základní amortizace ZA (%)	Index základní amortizace K4	Index přirážky / srážky tech. stavu K5	Technická hodnota TH (%)	Cena časová CČ (Kč)	Koeficient prodejnosti KP	Tržní hodnota (Kč)
64	Recepční pult	114 800	01.07.2013	0,965	0,98	0,96	104 269	100	15	6	47	0,53	1,00	53	55 262	0,90	50 000
65	Recepční pult – logo	42 900	01.07.2013	0,965	0,98	0,96	38 965	100	15	6	47	0,53	1,00	53	20 651	0,90	18 600
66	Zázemí přípravy	50 839	01.07.2013	0,965	0,98	0,96	46 175	100	15	6	47	0,53	1,00	53	24 473	0,90	22 000
67	Chodníky	762 290	01.07.2013				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
68	Oplocení kurtů 5,6 a 8	496 837	01.07.2013				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
69	Výjezdová brána	74 185	01.07.2013				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
70	Kotelna	298 015	01.07.2013				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
71	Badmintonová hala	8 663 295	01.07.2013				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
72	Vstupní hala	28 938 759	01.07.2013				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
73	Kanalizační přípojka	322 883	01.07.2013				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
74	Plynová přípojka STL	180 928	01.07.2013				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
75	Plynová přípojka NTL	82 194	01.07.2013				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
76	Vodovodní přípojka	272 813	01.07.2013				SOUČÁST OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ										0
	<b>CELKEM hmotný movitý</b>	<b>73 853 110</b>															<b>2 457 400</b>

## **PŘÍLOHA Č. 5**

### **POLOŽKOVÉ OCENĚNÍ OBCHODNÍCH POHLEDÁVEK**

Číslo	Věřitel	Datum vzniku	Datum splatnosti	Původní dlužná částka CZK	Aktuální dlužná částka CZK	Měna	Dlužná částka CZK	Dnů po splatnosti	Koef.	Ocenění CZK
FV 101800171	PATROLgroups.ro.	31.12.2018	14.01.2019	1 331	1 331	CZK	1 331	-14	0,970	1 290
FV101800172	MORAVSKÉ KOVARNY a.s.	31.12.2018	14.01.2019	3 000	3 000	CZK	3 000	-14	0,970	2 910
FV101800173	Tenisový klub Spartak Jihlava	31.12.2018	14.01.2019	136 097	136 097	CZK	136 097	-14	0,970	132 000
FV101800170	Sportovní klub moderní	31.12.2018	14.01.2019	9 450	9 450	CZK	9 450	-14	0,970	9 170
FV101800174	MultiSport Benefit, s.r.o.	31.12.2018	14.01.2019	5 800	5 800	CZK	5 800	-14	0,970	5 630
FV101800169	PLYNOSERVIS-DOBROVOLNÝ	21.12.2018	04.01.2019	31 460	31 460	CZK	31 460	-4	0,970	30 500
FV101800167	Libor Marek	19.12.2018	02.01.2019	8 500	8 500	CZK	8 500	-2	0,970	8 250
FV101800168	Tenisový klub Spartak Jihlava	19.12.2018	02.01.2019	1 500	1 500	CZK	1 500	-2	0,970	1 460
FV101800162	TERNÍ s.r.o.	12.12.2018	26.12.2018	21 780	21 780	CZK	21 780	5	0,960	20 900
FV101800159	MIVOKOR s.r.o.	11.12.2018	25.12.2018	14 520	14 520	CZK	14 520	6	0,960	13 940
FV101800160	MG-REAL, spol. s r.o.	11.12.2018	25.12.2018	14 520	14 520	CZK	14 520	6	0,960	13 940
FV101800157	VRTAL s.r.o.	04.12.2018	18.12.2018	12 100	12 100	CZK	12 100	13	0,910	11 010
FV101800151	MARREKO s.r.o.	04.12.2018	18.12.2018	18 755	18 755	CZK	18 755	13	0,910	17 070
FV101800147	Tenisový klub Spartak Jihlava	30.11.2018	17.12.2018	190 905	50 000	CZK	50 000	14	0,910	45 500
FV101800139	PAROLA spol. s r.o.	20.11.2018	04.12.2018	59 290	59 290	CZK	59 290	27	0,910	54 000
FV101700155	WHG Group s.r.o.	06.12.2017	20.12.2017	6 050	6 050	CZK	6 050	376	0,035	212
účet 315 310	n/a	n/a	n/a	710	710	CZK	710	n/a	0,500	355
<b>CELKEM obchodní</b>							<b>394 863</b>			<b>368 137</b>

## **PŘÍLOHA Č. 6**

# **OCENĚNÍ JMĚNÍ SPOLEČNOSTI NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM, METODOU SUBSTANČNÍ HODNOTY**

SOUHRNNÝ PŘEHLED OCENĚNÍ K 31.12.2018 - TENISCENTRUM JIHLAVA, a.s.				
Položka	brutto	oprávky	netto	Ocenění
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<b>Majetek celkem</b>	<b>76 924</b>	<b>27 148</b>	<b>49 776</b>	<b>31 134</b>
<b>Stálá aktiva</b>	<b>73 853</b>	<b>27 148</b>	<b>46 705</b>	<b>28 457</b>
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>73 853</b>	<b>27 148</b>	<b>46 705</b>	<b>28 457</b>
Pozemky a stavby	68 537	22 454	46 083	26 000
Pozemky	4 635	-	4 635	26 000
Stavby	63 902	22 454	41 448	-
Hmotné movité věci a jejich soubory	5 316	4 694	622	2 457
<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>3 030</b>	<b>-</b>	<b>3 030</b>	<b>2 635</b>
<b>Zásoby</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Pohledávky</b>	<b>2 236</b>	<b>-</b>	<b>2 236</b>	<b>1 841</b>
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>1 841</b>	<b>-</b>	<b>1 841</b>	<b>1 473</b>
Odložená daňová pohledávka	1 841	-	1 841	1 473
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>395</b>	<b>-</b>	<b>395</b>	<b>368</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	395	-	395	368
Ostatní pohledávky	0	-	0	0
Stát - daňové pohledávky	0	-	0	0
<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Peněžní prostředky</b>	<b>794</b>	<b>-</b>	<b>794</b>	<b>794</b>
Peněžní prostředky v pokladnách	333	-	333	333
Peněžní prostředky na účtech	461	-	461	461
<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>41</b>	<b>41</b>
Náklady příštích období	41	-	41	41
<b>Závazky celkem</b>	<b>8 867</b>	<b>-</b>	<b>8 867</b>	<b>8 867</b>
<b>Cizí zdroje</b>	<b>8 382</b>	<b>-</b>	<b>8 382</b>	<b>8 382</b>
<b>Rezervy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Závazky</b>	<b>8 382</b>	<b>-</b>	<b>8 382</b>	<b>8 382</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>7 836</b>	<b>-</b>	<b>7 836</b>	<b>7 836</b>
Závazky k úvěrujícím institucím	7 256	-	7 256	7 256
Závazky - ovládací nebo ovládaná osoba	580	-	580	580
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>546</b>	<b>-</b>	<b>546</b>	<b>546</b>
Závazky z obchodních vztahů	15	-	15	15
Závazky - ostatní	531	-	531	531
Závazky k zaměstnancům	141	-	141	141
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	89	-	89	89
Stát - daňové závazky a dotace	289	-	289	289
Jiné závazky	12	-	12	12
<b>Časové rozlišení</b>	<b>485</b>	<b>-</b>	<b>485</b>	<b>485</b>
Výdaje příštích období	117	-	117	117
Výnosy příštích období	368	-	368	368
<b>Hodnota majetku a závazků celkem</b>			<b>40 909</b>	<b>22 267</b>



**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem P44023/19 znaleckého deníku a obsahuje 81 listů.

**Posudek vyhotovil:****EQUITA Consulting s.r.o.****Znalecký ústav**

Truhlářská 3/1108

110 00 Praha 1 - Nové Město

Tel.: +420 224 815 521

E-mail: [equita@equita.cz](mailto:equita@equita.cz)<http://www.equita.cz>**Posudek připravil a je připraven stvrdit správnost posudku a podat žádaná vysvětlení:****v ekonomické části:**

Ing. Jan Sekanina

**v ocenění nemovitostí:**

Ing. Ondřej Holčápek

**v ocenění movitých věcí:**

Ing. Leoš Klimt

**Posudek metodicky kontroloval:**

Ing. Kateřina Minsterová

Ing. Miroslava Valtová

V Praze 9. května 2019

Ing. Leoš Klimt  
ředitel

EQUITA Consulting s.r.o.

