



EqSA

Znalecký posudek č. 076697/2025

Stanovení hodnoty jmění

**společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., IČO: 256 75 834,
se sídlem Revoluční 1200/16, Praha 1 – Nové Město, 110 00**

Zadavatel: SIX RESIDENCES s.r.o.
Revoluční 1200/16, Praha 1, 110 00
IČO: 230 43 407

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

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

V Praze dne 3. 11. 2025

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení



OBSAH

OBSAH	2
1 ZADÁNÍ.....	3
2 VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	4
2.3 Věrohodnost zdroje dat	5
3 NÁLEZ.....	6
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat	6
3.2 Výčet dat	6
3.3 Metody oceňování obchodního závodu.....	8
4 POSUDEK	11
4.1 Popis postupu při analýze dat	11
4.2 Finanční analýza	11
4.3 Strategická analýza	13
4.4 Ocenění.....	35
4.5 Výsledky analýzy dat	55
5 ODŮVODNĚNÍ	56
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat	56
5.2 Kontrola postupu znalce	57
6 ZÁVĚR.....	58
SEZNAM PŘÍLOH.....	61
POSLEDNÍ STRANA.....	62

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení hodnoty jmění společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., IČO: 256 75 834, se sídlem Revoluční 1200/16, Praha 1 – Nové Město, 110 00, pro účely fúze sloučením. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti SIX RESIDENCES s.r.o., IČO: 230 43 407, se sídlem Revoluční 1200/16, Praha 1 – Nové Město, 110 00.

Stanovení hodnoty jmění je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2025.

Odhad tržní hodnoty jmění společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., IČO: 256 75 834, je k datu ocenění po zaokrouhlení stanoven na:

190 802 000,00 Kč

(slovy: Jedno sto devadesát milionů osm set dva tisíc korun českých)

Odhad tržní hodnoty jmění společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., IČO: 256 75 834, po zohlednění zákonných úprav, je k datu ocenění po zaokrouhlení stanoven na:

42 038 000,00 Kč

(slovy: Čtyřicet dva milionů třicet osm tisíc korun českých)

S odkazem na ustanovení v § 75 odst. 1 písm. e) zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, Znalecká kancelář uvádí, že tato částka odpovídá alespoň částce zvýšení základního kapitálu, jež připadá na společníky dané zanikající společnosti.

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 62 stran textu a 36 stran příloh.

Počet vyhotovení:

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

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

Dne 3. 11. 2025

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz> pro zajištění výpisu z obchodního rejstříku;
- [2] Česká národní banka, <www.cnb.cz> pro zajištění dat k tvorbě makroekonomické analýzy a devizových kurzů;
- [3] Ministerstvo financí ČR, <www.mfcr.cz> pro zajištění dat k tvorbě makroekonomické analýzy;
- [4] Český statistický úřad, <www.czso.cz> pro zajištění dat ke tvorbě analýzy odvětví;
- [5] MagnusWeb, <www.magnusweb.bisnode.cz/udss/gui/> pro zjištění případných majetkových účastí;
- [6] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [7] Portál Cenovamapa.cz <www.cenovamapa.cz> pro nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [8] Inzeráty realitních kanceláří <www.sreality.cz> pro získání nabídek srovnatelných nemovitých věcí;
- [9] Nabídky ubytování Skyscanner <www.skyscanner.cz> pro získání fotografií apartmánů v oceňované nemovité věci před rekonstrukcí;
- [10] Nabídky ubytování Booking <www.booking.com> pro získání nabídek pro ubytování;
- [11] Portál Prague hotels & resorts <www.prague-hotels.org> pro získání informací o oceňované nemovité věci;
- [12] Územní plán hl. m. Prahy <www.iprpraha.cz> pro získání informací o území;
- [13] Provedené místní šetření nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1251 k. ú. Nové Město;
- [14] ČSOB index <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;
- [15] Český statistický úřad, <www.czso.cz> pro zpracování analýzy trhu;
- [16] Arnold Investments, <www.arnold.investments> pro zpracování analýzy trhu;
- [17] Deloitte, <www.deloitte.com> pro zpracování analýzy trhu;
- [18] CzechTourism, <www.tourdata.cz> pro zpracování analýzy trhu;
- [19] Společnost (podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, v kapitole 2.2);

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

- [20] Účetní výkazy společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o. za rok 2024 a k 30. 6. 2025;
- [21] Účetní výkazy společnosti SIX RESIDENCES s.r.o. k 30. 6. 2025;
- [22] Projekt fúze sloučením;
- [23] Rámcová smlouva o prodeji koupi 100% podílu ve společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.;

- [24] Soupis pohledávek a závazků společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.;
- [25] Výpis z KN na LV č. 1251 k. ú. Nové Město k datu 26. 9. 2025;
- [26] Daňový doklad č. 20250052 – faktura na kupní cenu za projektovou dokumentaci;
- [27] Pojistná smlouva č. 0032740077 a předpis k platbě;
- [28] Výkresy objektu před a po rekonstrukci + legenda rozložení místností;
- [29] Dokument excel s účetními hodnotami nemovitostí;
- [30] Dokument excel s výměrami jednotlivých podlaží;
- [31] Rozpočet rekonstrukce;
- [32] Valuation report – March 2025 od Cushman & Wakefield;
- [33] Přehled majetku ke konci roku 2024;

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

- [34] Výpis z obchodního rejstříku předmětné společnosti;
- [35] Srovnávané nemovitosti;
- [36] Kopie katastrální mapy nemovitých věcí;
- [37] Výpis z KN na LV č. 1251 k. ú. Nové Město k datu 30. 6. 2025;
- [38] Skutečně realizované transakce;
- [39] Fotodokumentace předmětné nemovité věci;
- [40] Veřejně dostupné informace a data týkající se makroekonomických ukazatelů a relevantních trhů (Ministerstvo financí ČR a ČSÚ);

2.3 Věrohodnost zdroje dat

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

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

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

Pro provedení finanční analýzy byla získána veřejně dostupná data, vč. účetních informací získaných na portálu www.justice.cz a databáze MagnusWeb. Účetní výkazy za rok 2024 a k datu ocenění byly získány od zástupce zadavatele. Data pro provedení strategické analýzy pak byla získána z makroekonomické predikce Ministerstva financí České republiky, Statistického úřadu České republiky, databáze MagnusWeb a analýz Arnold Investments, CzechTourism, Deloitte, ARTN a ČSOB.

Zákonné náležitosti znaleckého posudku podle § 75 zákona o přeměnách

Kromě obecných náležitostí znaleckého posudku stanovuje pro účely stanovení hodnoty jmění při fúzi právní řád zvláštní náležitosti, které jsou v daném případě uvedeny v § 75 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev.

Podle tohoto ustanovení musí znalecký posudek obsahovat alespoň:

- popis jmění zanikající společnosti,
- použité způsoby ocenění,
- částku, na kterou se jmění zanikající společnosti oceňuje,
- při fúzi splynutím i údaj, zda tato částka odpovídá součtu vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezeným, jež se váží k podílům v nástupnické společnosti, které získají společníci této zanikající společnosti výměnou za podíly na této zanikající společnosti s ručením omezeným, nebo součtu jmenovitých nebo účetních hodnot akcií nástupnické akciové společnosti, jež mají být vydány pro akcionáře této zanikající akciové společnosti.
- při fúzi sloučením i údaj o tom, zda tato částka odpovídá alespoň částce zvýšení základního kapitálu, jež připadá na společníky dané zanikající společnosti podle § 73 odst. 1 zákona o přeměnách.

Popis jmění společnosti bude proveden v kapitole věnované finanční analýze. Jmění bude oceněno v rámci kapitol Posudek. V kapitole Odůvodnění bude uvedena výsledná dosažená částka. Porovnání s výší základního kapitálu bude provedeno rovněž v kapitole Odůvodnění.

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o předmětné společnosti

Níže uvedené informace jsou převzaty z obchodního rejstříku a vážou se k datu ocenění, tj. 30. 6. 2025.

Tabulka č. 1: Identifikace společnosti

Obchodní firma	SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.
Sídlo	Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo osoby	256 75 834

Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Datum zápisu	24. června 1998
Předmět činnosti	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor správa vlastního majetku
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech: - zprostředkování obchodu a služeb, - ubytovací služby, - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, - pronájem a půjčování věcí movitých, - služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy, - výroba, obchod a služby jinde nezařazené
Statutární orgán	LIRAN LEVY, dat. nar. 27. listopadu 1991 Hybernská 1674/42, Nové Město, 110 00 Praha 1 Den vzniku funkce: 28. dubna 2025 (jednatel) DAVID LEVY, dat. nar. 5. července 1979 6713353 Tel Aviv, Yizhak Graziani 6, floor 37, Apt 2315, Stát Izrael Den vzniku funkce: 28. dubna 2025 (jednatel)
Způsob jednání	Každý jednatel zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.
Společníci	SIX RESIDENCES s.r.o., IČO: 230 43 407 Revoluční 1200/16, Nové Město, 110 00 Praha 1 Vklad: 2 700 000 Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Podíl zastaven ve prospěch TRINITY BANK a.s., se sídlem Celetná 969/40, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 253 07 835 (dále jen "TRINITY BANK"), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu č. 2503008100041000OP02 ze dne 28. dubna 2025 (dále jen "Zástavní smlouva"). Zástavní právo je zřízeno k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných pohledávek TRINITY BANK, jak jsou blíže specifikovány v článku 2.2. Zástavní smlouvy, vzniklých ze smlouvy o úvěru č. 2503008100041000US uzavřené mezi společností SIX RESIDENCES s.r.o., se sídlem Revoluční 1200/16, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 230 43 407, jako dlužníkem a TRINITY BANK jako věřitelem dne 23. dubna 2025, ze Zástavní smlouvy a v souvislosti s těmito smlouvami, přičemž takové pohledávky buď existovaly ke dni uzavření Zástavní smlouvy nebo budou vznikat v období ode dne jejího uzavření do 31. března 2038, až do celkové výše jistin 229 600 000,- Kč. Datum zápisu zástavního práva: 28. dubna 2025
Základní kapitola	2 700 000 Kč
Ostatní skutečnosti	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle ust. § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. Zákaz zatížení a zcizení podílu ve prospěch třetí osoby bez souhlasu TRINITY BANK a.s., se sídlem Celetná 969/40, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 253 07 835 (dále jen "TRINITY BANK"), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu č. 2503008100041000OP02 ze dne 28. dubna 2025 uzavřené mezi TRINITY BANK jako zástavním věřitelem a společností SIX RESIDENCES s.r.o., se sídlem Revoluční 1200/16, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 230 43 407, jako zástavcem.

Zdroj: Obchodní rejstřík

Pozn.: Dne 1. 7. 2025, tedy po datu ocenění, bylo změněno sídlo společnosti na adresu Revoluční 1200/16, Praha 1, 110 00.

Společnost SOUKENICKÁ 1086, s.r.o. (dále také jako „Společnost“ nebo „SOUKENICKÁ 1086“) byla založena 24. června 1998 a její činnost spočívá ve správě vlastních nemovitostí.

Návrh projektu přeměny

V důsledku procesu fúze sloučením dochází k zániku společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o. (dále také jako „Zanikající společnost“), kdy veškeré jmění přechází na společnost SIX RESIDNECES s.r.o., IČO: 230 43 407, se sídlem Revoluční 1200/16, Praha 1 – Nové Město, 110 00 (dále také jako „Nástupnická společnost“).

S ohledem na to, že Nástupnická společnost je jediným společníkem Zanikající společnosti, nedochází k výměně podílů žádného společníka Zanikající společnosti za podíl na Nástupnické společnosti a současně se neurčuje den, od kterého vzniká právo na podíl na zisku společníkům z vyměněných podílů, jakož ani zvláštní podmínky týkající se tohoto práva (dále jen „Fúze sloučením“).

Rozhodným dnem Fúze sloučením je den 1. 7. 2025.

V rámci Fúze sloučením dojde ke změně výše základního kapitálu Nástupnické společnosti, a to tak, že dojde k jeho zvýšení ze jmění zanikající společnosti a základní kapitál Nástupnické společnosti bude nově činit 100 000 Kč.

Společenská smlouva nástupnické společnosti se v důsledku fúze sloučením nemění.

3.2.2 Data získaná ke zpracování finanční a strategické analýzy

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

3.3 Metody oceňování obchodního závodu

3.3.1 Skupina metod výnosových

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

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

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

3.3.2 Metody založené na analýze trhu

V případě oceňování se jedná často o situaci, kdy chceme ocenit akciovou společnost, jejíž akcie jsou běžně obchodovány. To znamená, že je k dispozici tržní cena akcií. Zdánlivě stačí vynásobit aktuální cenu počtem akcií. Získáme tzv. tržní kapitalizaci, která bývá často ztotožňována s tržní hodnotou společnosti. Tato hodnota se však od skutečné tržní hodnoty liší podle velikosti oceňovaného balíku, objemu a typu realizovaných obchodů apod.

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

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

3.3.3 Skupina metod vycházejících z majetkového ocenění

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

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

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

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

3.3.4 Výběr základních pojmů oceňování

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

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

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

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

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

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

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

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

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

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

4.2 Finanční analýza

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

Finanční analýza společnosti SOUKENICKÁ 1086 bude provedena za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2025 (dále také „sledované období“).

Analýza aktiv

V tabulce níže je znázorněna struktura aktiv Společnosti za sledované období.

Tabulka č. 2: Analýza aktiv

Název [tis. Kč]	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.6.2025
AKTIVA CELKEM	44 399	43 442	44 735	46 010	31 605
Dlouhodobý majetek	32 282	31 558	30 612	31 960	30 891
Dlouhodobý hmotný majetek	32 282	31 558	30 612	31 960	30 891
Oběžná aktiva	11 955	11 655	13 559	13 545	714
Krátkodobé pohledávky	2 046	8 694	10 011	4 509	694
Krátkodobý finanční majetek	9 909	2 961	3 548	9 036	20
Časové rozlišení	162	229	564	505	0

Zdroj: Účetní výkazy Společnosti, vlastní zpracování

Bilanční suma Společnosti v průběhu sledovaných let kolísala. Pokles hodnoty celkových aktiv nastal zejména k datu ocenění, a to o zhruba 31 %. Bilanční suma byla po celé sledované období tvořena zejména dlouhodobým majetkem hmotným, a to primárně pozemky a stavbami.

Oběžná aktiva zastupovala k datu ocenění pouze zhruba 2 % celkových aktiv, a to vlivem meziročního poklesu k datu ocenění. Oběžná aktiva se skládala z krátkodobých pohledávek a krátkodobého finančního majetku. V případě krátkodobých pohledávek šlo k datu ocenění o krátkodobé poskytnuté zálohy, daňové pohledávky a jiné pohledávky.

Časové rozlišení aktiv nebylo k datu ocenění vykazováno.

Analýza pasív

V níže uvedené tabulce se nachází položky pasív Společnosti.

Tabulka č. 3: Analýza pasív

Název [tis. Kč]	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.6.2025
PASIVA CELKEM	44 399	43 442	44 735	46 010	31 605
Vlastní kapitál	15 942	16 780	16 977	19 093	14 512
Základní kapitál	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
Kapitálové fondy	31 918	31 918	31 918	31 918	31 918
Výsledek hospodaření minulých let	-20 230	-18 677	-17 837	-17 641	-15 526
Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)	1 554	839	196	2 116	-4 580*
Cizí zdroje	27 945	26 662	27 139	26 232	17 093
Rezervy	292	0	0	470	0
Dlouhodobé závazky	26 082	25 026	25 026	894	43
Krátkodobé závazky	1 571	1 636	2 113	24 868	17 050
Časové rozlišení	512	0	619	685	0

Zdroj: Účetní výkazy Společnosti, vlastní zpracování

*Výsledek hospodaření běžného účetního období vykázáný v pasivech se liší od výsledku hospodaření vykázaného ve výkazů zisků a ztrát vlivem zaokrouhlení.

Společnost financovala svou činnost ve sledovaném období především pomocí cizích zdrojů. Hodnota cizích zdrojů poklesla zejména k datu ocenění, kdy se skládala především z krátkodobých závazků a v menší míře i ze závazků dlouhodobých. V případě krátkodobých závazků se jednalo především o závazky ke společníkům. V rámci dlouhodobých závazků byly evidovány k datu ocenění výhradně dlouhodobé přijaté zálohy.

Vlastní kapitál byl definován zejména kapitálovými fondy a základními fondy. Výsledek hospodaření běžného účetního období dosahoval po většinu sledovaného období zisku a v absolutní míře tak snižoval zápornou hodnotu výsledku hospodaření minulých let.

Časové rozlišení pasív nebylo k datu ocenění pozorováno.

Analýza výkazů zisku a ztrát

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

Tabulka č. 4: Analýza výkazu zisků a ztrát

Název [tis. Kč]	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2022- 31.12.2022	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2024- 31.12.2024	1.1.2025- 30.6.2025
Výkony	6 726	6 968	7 654	8 923	807
Výkonová spotřeba	2 101	1 951	2 272	1 909	1 426
Přidaná hodnota	4 625	5 017	5 382	7 014	-619
Daně a poplatky	20	17	17	30	27
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	2 155	2 210	2 243	2 381	1 190
Ostatní provozní výnosy	2 359	2 798	1	0	65
Ostatní provozní náklady	2 581	3 409	1 050	352	2 536
Provozní výsledek hospodaření	2 228	2 179	2 073	4 251	-4 307
Výnosové úroky	3	13	40	43	47

Nákladové úroky	307	1 113	1 862	1 604	311
Ostatní finanční výnosy	0	0	2	0	0
Ostatní finanční náklady	5	13	9	13	11
Finanční výsledek hospodaření	-309	-1 113	-1 829	-1 574	-275
Daň z příjmů za běžnou činnost	365	227	48	561	0
splatná	365	227	48	561	0
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	1 554	839	196	2 116	-4 582
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	1 554	839	196	2 116	-4 582
Výsledek hospodaření před zdaněním	1 919	1 066	244	2 677	-4 582

Zdroj: Účetní výkazy Společnosti, vlastní zpracování

Hlavním příjmovým kanálem Společnosti byly tržby za prodej vlastních výrobků a služeb, resp. výkony. Výše výkonů v řádně ukončených hospodářských letech rostla. Výkonová spotřeba dosahovala v letech 2021-2024 cca 28 % výše výkonů. Provozní výsledek hospodaření byl dále tvořen daněmi a poplatky, odpisy a ostatními provozními výnosy a náklady. Provozní výsledek hospodaření skončil kladný v letech 2021-2024. Záporný byl provozní výsledek hospodaření pouze ve zkráceném období roku 2025.

Finanční výsledek hospodaření generoval po celé sledované období ztrátu, a to vlivem převažujících nákladových úroků. Celkový výsledek hospodaření se odvíjel především od své provozní části, a skončil tak kladný v letech 2021-2024 a záporný ve zkráceném období roku 2025.

Shrnutí finanční analýzy

Bilanční suma celkově k datu ocenění klesla a skládala se zejména z dlouhodobého majetku hmotného. Společnost financovala svou činnost ve sledovaném období především pomocí cizích zdrojů, zastoupených primárně dlouhodobými a krátkodobými závazky. Hlavním příjmovým kanálem byly tržby za prodej vlastních výrobků a služeb. Provozní výsledek hospodaření dosahoval v řádně ukončených hospodářských letech zisku. Ve zkráceném období roku byl provozní výsledek hospodaření záporný. Celkový výsledek hospodaření se odvíjel zejména od své provozní části a dosahoval převážně ve sledovaném období zisku.

Hodnota společnosti SOUKENICKÁ 1086 je spatřována především v jejím majetku. K ocenění společnosti SOUKENICKÁ 1086 bude přistoupeno na základě jedné z majetkových metod.

4.3 Strategická analýza

Hlavním cílem strategické analýzy je vymežit charakter prostředí, do něž spadá činnost předmětné společnosti, určit a analyzovat jeho hlavní přednosti a rizika. Pohled bude směřován na celkovou makroekonomickou situaci České republiky, relevantní odvětví a analýzu trhu nemovitostí.

4.3.1 Makroekonomická analýza

Vývoj české ekonomiky v minulém období, spolu s odhadem budoucího vývoje, může mít dle odborného názoru Znalce zásadní vliv na výsledek ocenění. Z těchto důvodů bude následně provedena makroekonomická analýza, která se bude zabývat vztahem a vývojem hlavních makroekonomických indikátorů české ekonomiky. V rámci této kapitoly bude analyzován zejména vývoj hrubého domácího produktu, cenové hladiny, míry nezaměstnanosti, úrokové míry a devizového kurzu.

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

Hrubý domácí produkt – výkonnost a rovnováha ekonomiky

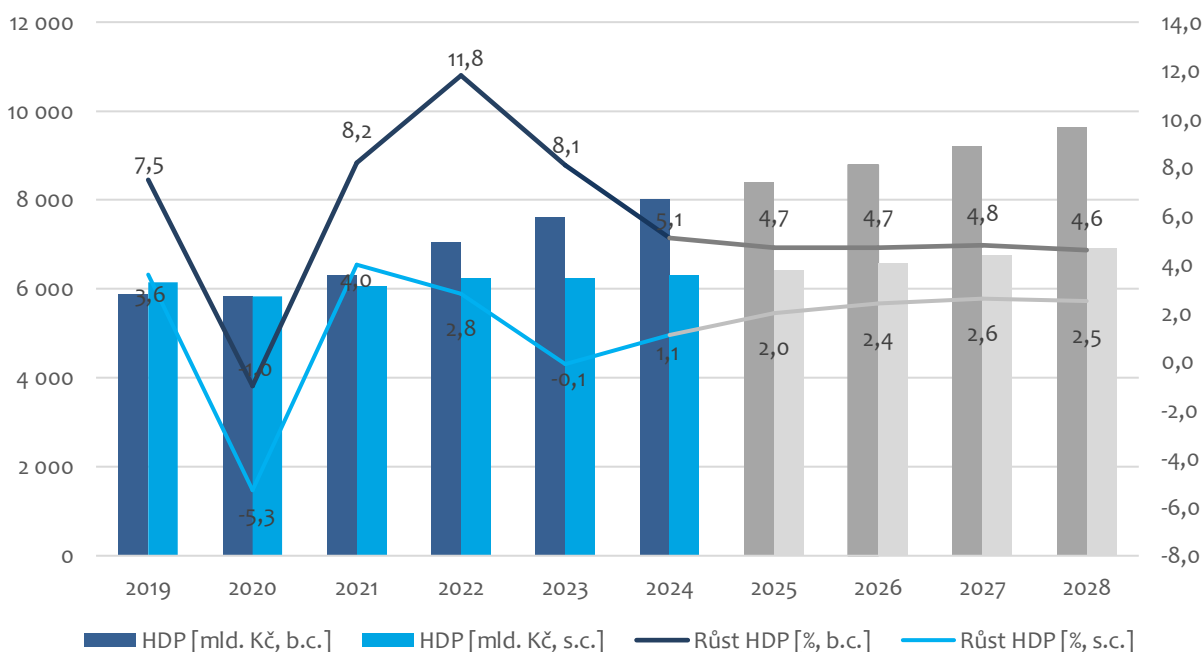
Hrubý domácí produkt (dále také jako „HDP“) je peněžním vyjádřením celkové hodnoty statků a služeb vyprodukovaných za určité období na určitém území. V současné době představuje HDP často používaný ukazatel měření výkonnosti ekonomiky dané země. Vývoj výkonnosti domácí ekonomiky může přímo či nepřímo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

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

V grafu níže je znázorněn vývoj změny HDP v běžných cenách, tj. nominální HDP, a stálých cenách, tj. reálný HDP, k referenčnímu roku 2020. Do roku 2024 se přitom jedná o reálná data. Pro roky 2025 a 2026 se jedná o predikci očekávaného vývoje dle makroekonomické predikce MF ČR, pro roky 2027 a 2028 je pak naznačen očekávaný výhled vývoje.

Reálný HDP měřený ve stálých cenách je oproti nominálnímu HDP v běžných cenách očištěn o změny cenové hladiny. Před rokem 2019 rostl nominální HDP České republiky relativně vysokým tempem. Z důvodu restriktivních opatření souvisejících se zabráněním šíření nákazy koronaviru, byl vývoj české ekonomiky zejména v roce 2020 ale charakterizován hlubším propadem hospodářského výkonu České republiky (první případy nákazy se objevily na konci roku 2019). Nejvíce negativně dopadla omezení na odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství. K pozitivnímu vlivu na sezónně očištěný HDP však navzdory protiepidemickým opatřením přispěl především průmysl. Za celý rok 2020 však dle MF ČR došlo k poklesu ekonomiky o 5,3 %. Tento pokles byl do značné míry determinován poklesem spotřeby domácností.

Graf č. 1: Vývoj změny HDP



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí ČR

Začátkem roku 2020 způsobila pandemie koronaviru, přijatá protiepidemická opatření a jejich doprovodné efekty hluboký synchronizovaný propad nejen české ale i světové ekonomiky. Česká ekonomika i tak ale prokázala značnou odolnost vůči nepříznivé epidemické situaci. Očkování proti COVID-19, uvolňování protiepidemických restrikcí a výrazné stimuly ze strany hospodářské politiky ve vyspělých ekonomikách světa

podpořily opětovný globální ekonomický růst. Oživení bylo však křehké a velmi nerovnoměrné jak mezi jednotlivými zeměmi, tak i z odvětvového pohledu. Nejvíce zasaženými zůstávaly služby závislé na mezilidských kontaktech, jako je cestování, turistika a různé volnočasové aktivity. Naopak globální poptávka po spotřebním zboží byla i díky převážně velmi uvolněné fiskální a měnové politice vysoká. Nabídkovou stranu však limitovaly přetrvávající problémy v dodavatelských řetězcích a nedostatek některých specifických výrobních vstupů. Konkrétně velmi otevřená česká ekonomika s vysokým podílem výroby automobilů na přidané hodnotě byla například s ohledem na problémy v globálních dodavatelských řetězcích značně zranitelná. Problémy na nabídkové straně ekonomiky vedly ke zpomalení ekonomického oživení po koronavirové epidemii a přispívaly nepříznivě k vývoji inflace.

Za rok 2021 Česká ekonomika vzrostla o 4,0 %, přičemž růst byl tažen výhradně domácí poptávkou. Kladně působilo především oživení v odvětvích obchod, doprava, ubytování a pohostinství, které byly v roce 2020 a na začátku roku 2021 nejsilněji ovlivněny protiepidemickými restrikcemi. Dynamiku naopak citelně tlumil zpracovatelský průmysl, zasažený nedostatkem výrobních komponent.

V roce 2022 zasáhla pandemií oslabenou ekonomiku válka na Ukrajině. I přes invazi Ruska na Ukrajinu, která se projevila zdražením komodit, obchodními sankcemi i vynuceným omezením produkce ve zpracovatelském průmyslu v důsledku problémů v dodavatelských řetězcích, došlo v České republice za celý rok 2022 k růstu ekonomického výkonu o 2,8 %. Hospodářskou aktivitu citelně podpořily investice do fixního kapitálu a zesílená akumulace zásob. Výdaje domácností na konečnou spotřebu klesly, a to zejména vzhledem k razantnímu nárůstu životních nákladů (zejména ceny energií a potravin) a vzhledem ke zpřísnění měnové politiky.

Na začátku roku 2023 však hospodářská aktivita, kvůli zhoršení vývoje na hlavních exportních trzích, výpadkům dodávek klíčových komponent pro zpracovatelský průmysl i stavebnictví a skokovému zdražení energií, prošla dle predikce mírnou recesí (což se začalo projevovat již ve 2. pololetí 2022). Nadto domácnosti se nadále potýkaly s dopady vysoké inflace. Hospodářskou aktivitu nejvíce podpořil zpracovatelský průmysl, nejvýrazněji ji naopak tlumil pokles přidané hodnoty v ostatních průmyslových odvětvích. Česká republika se tak v roce 2023 pohybovala na hraně recese, kdy hrubý domácí produkt klesl o 0,1 %. Za rok 2024 již ale opět růst ekonomiky zrychlil na 1,1 %, hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností, prorůstově působila i spotřeba vládních institucí. Mezi odvětví, která nejvíce podpořila hospodářskou aktivitu patřil obchod, doprava, ubytování a pohostinství a odvětví zpracovatelského průmyslu. Hospodářskou aktivitu naopak tlumilo snižování stavu zásob a dopady konsolidačního balíčku, což ale zároveň přispělo ke snížení inflačních tlaků.

Pro rok 2025 je predikováno další oživení spotřeby domácností a tvorby hrubého fixního kapitálu. V roce 2025 by tak reálný HDP mohl dle predikce vzrůst o 2,0 %. Ekonomický vývoj je zatížen vysokou mírou rizik, zejména ve spojitosti s obchodním a geopolitickým napětím.

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

Jak vyplývá z tabulky uvedené níže, potenciální produkt České republiky v období 2019-2024 neustále rostl, což lze interpretovat jako zvyšování potenciálního výstupu české ekonomiky. K růstu potenciálního výstupu české ekonomiky, stejně jako k jeho zrychlování, přispívala zejména souhrnná produktivita výrobních faktorů.

Tabulka č. 5: Vývoj produkční mezery s potenciální produkt

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Produkční mezera [%]	3,5	-3,1	-0,3	0,8	-0,8	-1,8	-1,2	-0,3	0,4	1,0

Potenciální produkt [růst v %]	2,3	1,4	1,0	1,8	2,2	1,3	1,2	1,5	1,8	2,1
--------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí ČR

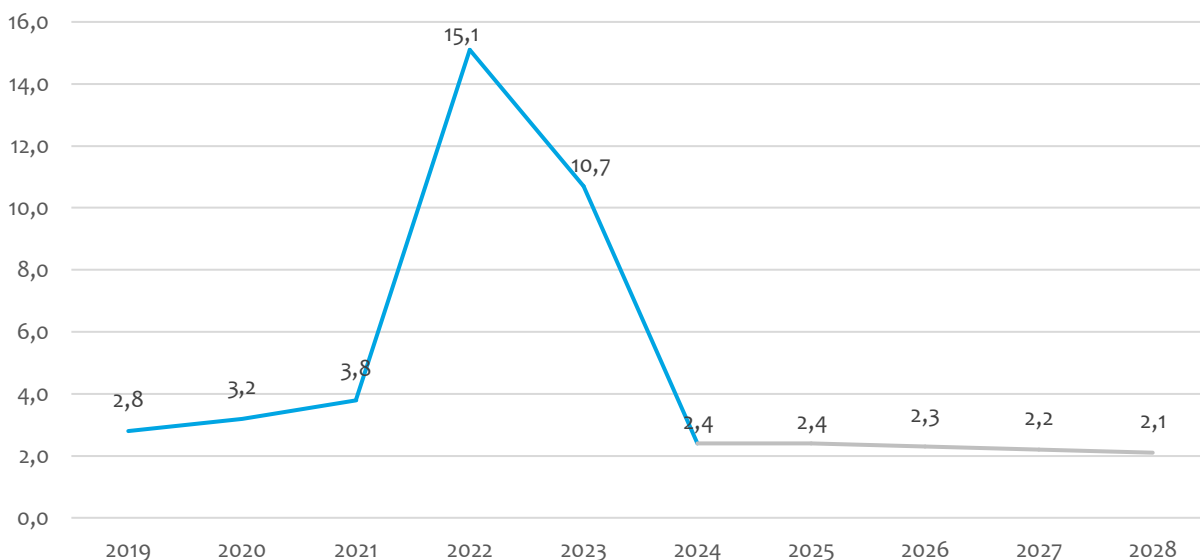
Česká ekonomika se v roce 2019 pohybovala na vrcholu hospodářského cyklu, kdy domácí ekonomika nadužívala své výrobní možnosti o 3,5 %. V důsledku protiepidemických opatření a hospodářského propadu ekonomiky v roce 2020, došlo v roce 2020 k dosažení záporné produkční mezery. Konkrétně ve 2. čtvrtletí 2020 došlo k historicky nejvyššímu propadu ekonomiky pod její potenciální úroveň. V porovnání s recesemi v letech 2009 a 2013 byla ale v celoročním vyjádření menší. I za rok 2023 dosáhla produkční mezera -0,8 % potenciálního produktu, v horizontu predikce by se však měla pozvolna uzavírat. V důsledku jen pozvolného tempa hospodářského oživení by však měla ekonomická úroveň setrvat pod svojí potenciální hodnotou až do konce roku 2026.

Dynamika potenciálního produktu od roku 2020 v důsledku ekonomické recese výrazně zvolnila. Růst potenciálního produktu, který nadále zaostává za svým dlouhodobým průměrem, v roce 2023 zrychlil na 2,2 %. Za rok 2024 dynamika ale zase opět zpomalila na 1,3 % a obdobným tempem by potenciální produkt mohl růst i v dalších letech. Vzhledem k mimořádné nejistotě a volatilitě hospodářského vývoje je nicméně potřeba k výsledkům přistupovat obezřetně.

Inflace

Nezbytným faktorem pro vnitřní rovnováhu země je stabilní cenová hladina, resp. nízká míra inflace. Inflaci se obecně myslí všeobecný růst cenové hladiny v čase. Statistické vyjadřování inflace vychází zejména z měření čistých cenových změn pomocí indexů spotřebitelských cen (CPI). Následující graf zachycuje dosavadní vývoj míry inflace za roky 2019-2024, predikci pro roky 2025 a 2026, a očekávaný výhled vývoje pro roky 2027 až 2028, který je stanoven MF ČR.

Graf č. 2: Vývoj inflace [%]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí ČR

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

V dalších letech inflace dále zrychlovala. Predikce inflace byla a je, oproti předchozím predikcím, podstatně navýšena, a to nejen z důvodu odchylek od predikovaných hodnot, ale i kvůli fricím na straně nabídky, které

představují podstatný proinflační faktor. Dalším důvodem je vyšší než předpokládaný růst ceny elektřiny a zemního plynu. K výraznému zrychlení došlo v roce 2022. Konkrétně inflace za rok 2022 činila 15,1 %, kdy inflace byla determinována zejména tržními faktory. Promítaly se do ní zejména vysoké ceny potravin a energií, firmám obecně rostly náklady a svou roli hrála i zvýšená inflační očekávání.

I v roce 2023 pokračovalo období výrazně zvýšené inflace. Pozitivně lze hodnotit, že v průběhu roku docházelo ke zpomalování meziročního růstu cen. Meziroční růst spotřebitelských cen v roce 2024 dosáhl již pouze 2,4 %. Z hlediska oddílů spotřebního koše byl hlavním faktorem oddíl bydlení, především vlivem růstu cen nájemného z bytu či elektřiny. V roce 2024 byly inflační tlaky výrazně nižší než v letech 2022 a 2023, avšak stále byl značně zvýšený růst cen služeb. V roce 2025 by inflační tlaky měly být utvářeny zejména tržními faktory. Inflační tlaky bude prostřednictvím úrokových sazeb i nadále mírnit restriktivní měnová politika. Meziroční inflace by se měla v blízkosti inflačního cíle držet po celý rok 2025.

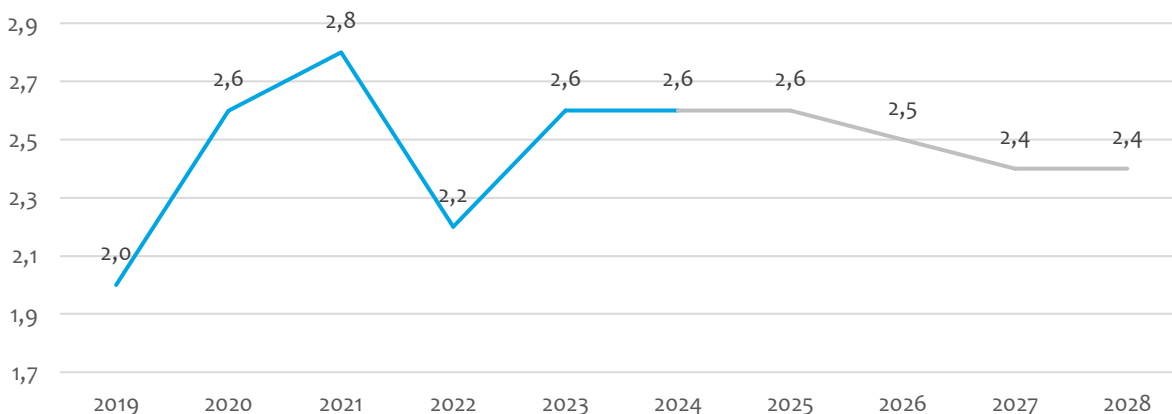
Česká ekonomika představuje z hlediska cenové hladiny stabilní prostředí, kdy je tedy předpokládáno, že dojde v dalších letech ke zvolnění inflace a je očekáván postupný návrat k dlouhodobému inflačnímu cíli ve výši 2 %. Rizika predikce inflace jsou shledávána zejména z důvodu globálního růstu cen komodit,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

Trh práce

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

Vývoj průměrné míry nezaměstnanosti uvádí následující graf.

Graf č. 3: Vývoj míry nezaměstnanosti



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí ČR

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

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

Ve 4. čtvrtletí 2024 se zaměstnanost meziročně zvýšila o 0,3 %. Růst byl dán zejména vývojem napříč odvětvími ve službách, naopak byl výrazně tlumen vývojem ve zpracovatelském průmyslu. Za celý rok 2024 zaměstnanost v průměru vzrostla o 0,3 %. Díky přetrvávající poptávce po práci v některých odvětvích a očekávanému hospodářskému oživení by mohla zaměstnanost vzrůst i v roce 2025, a to v průměru o 0,2 %.

Slabší dynamika hospodářské aktivity v roce 2023 a její zpožděné efekty měly za důsledek negativní vliv na míru nezaměstnanosti i počátkem roku 2024. Za celý rok 2024 míra nezaměstnanosti setrvala na 2,6 %. Stagnovat by měla míra nezaměstnanosti i v roce 2025. Dostupná data naznačují, že by se ale míra nezaměstnanosti mohla díky očekávanému ekonomickému oživení v dalších letech postupně snižovat.

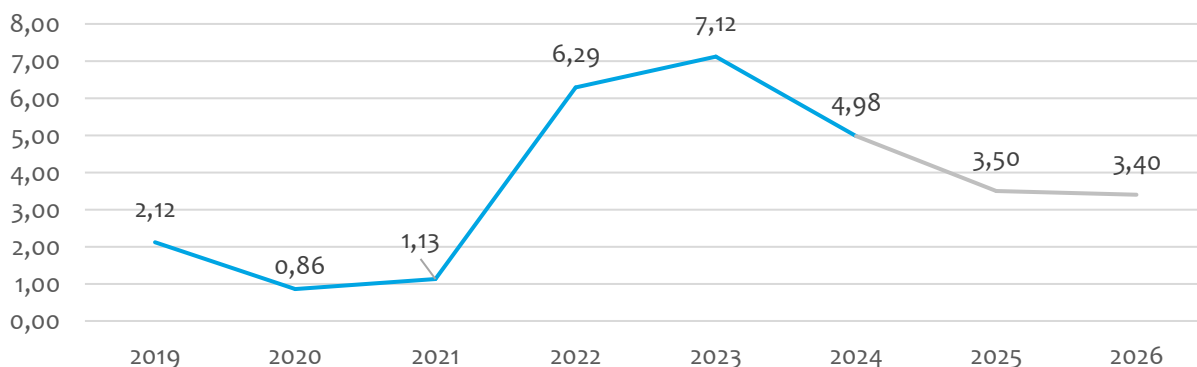
Důležité je také zmínit, že navzdory určitému zmírnění napjaté situace se na trhu práce v mnoha odvětvích projevuje znatelný nedostatek pracovníků, což pozitivně přispívá k dynamice nominálních výdělků. Vysoký růst spotřebitelských cen a silná ziskovost firem v posledních letech navyšují mzdové požadavky zaměstnanců. V lednu 2025 došlo ke zvýšení minimální mzdy novým mechanismem valorizace, přičemž by mělo docházet k postupnému nárůstu minimální mzdy na 47 % průměrné mzdy v roce 2029. V roce 2025 se očekává růst i průměrné mzdy.

Úrokové sazby

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

Následující graf zobrazuje vývoj ročního průměru tříměsíční sazby PRIBOR za roky 2019 až 2024 a predikci na roky 2025 a 2026, která je založena na výpočtech ČNB.

Graf č. 4: Vývoj úrokové sazby 3M PRIBOR



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

Rok 2017 přinesl, vlivem již zmiňované změny měnové politiky země, růst mezibankovní sazby. Ve 2. čtvrtletí roku 2019 byla v důsledku inflačních tlaků domácí ekonomiky (vyvolaných zejména již výše popsanou situací na trhu práce) dvoutýdenní repo sazba ČNB zvýšena na 2,0 %, čímž došlo k prohloubení úrokového diferenciálu mezi českou ekonomikou a eurozónou. V 1. čtvrtletí roku 2021 pak ČNB ponechala dvoutýdenní repo sazbu na 0,25 %, což bylo v reakci nejen na dopady opatření proti šíření pandemie na domácí ekonomiku, ale také na hospodářskou situaci v zahraničí, avšak v závěru 4. čtvrtletí 2021 došlo již ke zvýšení na 3,75 %. Důvodem byl především prudký růst inflace, která se pohybovala vysoko nad horní hranicí tolerančního pásma. S ohledem na vývoj inflace a dosavadní reakci měnové politiky, ČNB v průběhu roku 2022 dále zvyšovala primární úrokovou sazbu, aby se inflace ve střednědobém horizontu vrátila k 2% cíli. Konkrétně došlo k navýšení základní úrokové sazby dne 22. 6. 2022 až na úroveň 7 %, kdy na následujících jednáních rady ČNB již k dalšímu navýšování nedocházelo. ČNB s ohledem na predikované pokračování slábnutí inflačních tlaků přistoupila v prosinci roku 2023 k prvnímu snížení dvoutýdenní repo sazby a od té doby ČNB v cyklu snižování měnověpolitických sazeb pokračovala, a to až na úroveň 3,75 %. S ohledem na predikovaný vývoj inflačních tlaků je očekáváno, že se dvoutýdenní repo sazba bude postupně snižovat i v roce 2025. Tříměsíční sazba PRIBOR v 1. čtvrtletí 2025 tak v souvislosti s očekáváním finančního trhu o snížení primárních úrokových sazeb ČNB poklesla na 3,8 %. Za celý rok 2025 je očekávána průměrná hodnota 3,5 %.

Ve 1. čtvrtletí 2025 se v průměru zvýšil na 4,2 % výnos do splatnosti desetiletých státních dluhopisů, jež jsou považovány za jeden z možných determinantů dlouhodobé bezrizikové úrokové míry. S ohledem na předpokládané nastavení měnové politiky ČNB, Fedu a ECB a vývoj inflace je dále predikováno, že by dlouhodobé úrokové sazby mohly v roce 2025 klesnout v průměru na 4,1 %.

Meziroční růst celkových úvěrů domácnostem ve 4. čtvrtletí 2024 činil 5,4 %, v lednu a v únoru 2025 vzrostl na 6,0 %, resp. 6,1 %. Meziroční dynamika odráží především rostoucí objem úvěrů na bydlení na pozadí růstu cen nemovitostí a vyšší poptávky mj. v důsledku poklesu úrokových sazeb. Průměrná klientská úroková sazba u nových hypotečních úvěrů ve 4. čtvrtletí 2024 klesla na 5,0 %. V lednu a únoru 2025 dále klesala, a to až na 4,9 %, resp. 4,8 %.

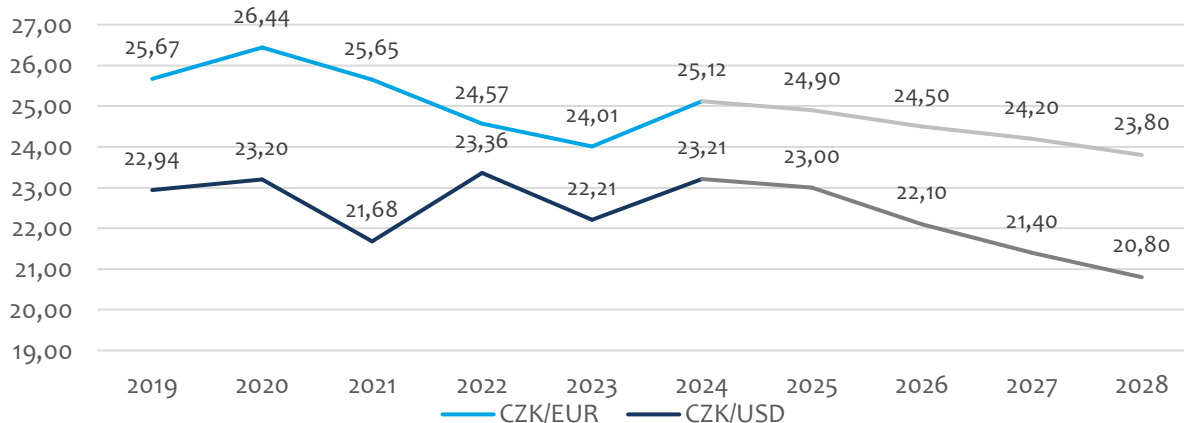
V meziroční dynamice úvěrů nefinančním podnikům se stále více projevuje vyšší objem poskytnutých korunových úvěrů, zatímco příspěvek cizoměnových úvěrů slábne. V únoru 2025 úvěry nefinančním podnikům meziročně vzrostly o 4,0 %.

Podíl úvěrů v selhání na celkových úvěrech se dále pohyboval kolem historicky nejnižších hodnot. Přestože se finanční situace některých domácností a firem v důsledku pandemie koronaviru zhoršila, dopad na kvalitu úvěrového portfolia bank byl minimální.

Měnový kurz

Vzhledem k exportní orientaci české ekonomiky bude jako jeden z klíčových ukazatelů analyzován i vývoj měnového kurzu. Měnové kurzy mají vliv na produkt, inflaci, zahraniční obchod a na mnoho dalších veličin bezprostředně spojených s vývojem společností. Následující graf zobrazuje za roky 2019 až 2024 vývoj ročních průměrů dvou nejčastěji využívaných měnových párů, tj. CZK/EUR a CZK/USD, a je doplněn o predikci vývoje pro roky 2025 a 2026, a očekávaný výhled vývoje pro roky 2027 až 2028, který je stanoven MF ČR.

Graf č. 5: Vývoj nominálního měnového kurzu



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

Měnový kurz koruny vůči euru byl vlivem devizových intervencí prováděných ČNB dlouhodobě poměrně stabilní, což pro společnosti znamenalo nízké riziko spojené s kurzovými výkyvy. Bankovní rada ČNB rozhodla v dubnu roku 2017 o ukončení devizových intervencí; vývoj kurzu však plynule navázal na dlouhodobé posilování koruny. Přestože od začátku února roku 2018 docházelo k postupnému oslabování kurzu CZK/EUR, závěrem téhož roku začal kurz české koruny opětovně posilovat; průměrný kurz daného měnového páru činil v roce 2019 25,67 CZK/EUR. V 1. čtvrtletí roku 2020 byl kurz koruny vůči euru významně oslaben koronavirovou pandemií, v důsledku čehož kurz klesal až k hodnotám okolo 27,80 CZK/EUR. Za celý rok 2020 pak průměrný kurz meziročně oslabil na 26,44 CZK/EUR. Vývoj kurzu koruny tak byl v roce 2020 značně volatilní, pravděpodobně vlivem výrazně proměnlivého sentimentu na mezinárodních finančních trzích.

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

Vzhledem ke zvýšenému geopolitickému riziku a pomalejšímu oživení domácí ekonomiky koruna v průměru za celý rok 2024 oslabila na 25,12 CZK/EUR. Kurz koruny vůči euru ve 1. čtvrtletí 2025 činil v průměru 25,10 CZK/EUR. Pro rok 2025 je predikováno, že silný tlak geopolitických faktorů bude po celý rok utvářet kurzový vývoj koruny. Externí vlivy by tak mohly zhruba vyvážit mírné apreciační vyznění domácích ekonomických fundamentů jako oživení ekonomiky či příznivý úrokový diferenciál. Za celý rok 2025 by koruna mohla v průměru posílit na 24,90 CZK/EUR.

Měnový kurz koruny vůči americkému dolaru křížově vychází z kurzu USD/EUR, na čemž je založena i predikce kurzu pro následující rok. V případě kurzu amerického dolaru vůči euru je předpokládáno dosažení úrovně 1,08 USD/EUR pro rok 2025. Predikce vývoje kurzu české koruny vůči americkému dolaru je tak determinována výhradně vývojem již analyzovaného kurzu CZK/EUR.

Ve 4. čtvrtletí 2024 exportní trhy meziročně vzrostly o 0,7 %. HDP hlavních obchodních partnerů se sice vyvíjel ve shodě s odhadem, ale dovozní náročnost stagnovala. Za rok 2024 je tak vzhledem k vývoji dovozní náročnosti obchodních partnerů zaznamenán pokles exportních trhů o 1,0 %. V roce 2025 by však s ohledem na vývoj hospodářské aktivity v zahraničí a očekávanou dovozní náročnost mohly vzrůst o 2,1 %.

Shrnutí makroekonomické analýzy

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

Následně ruská vojenská agrese vůči Ukrajině v roce 2022 překreslila růstové vyhlídky. Nejzávažnějším důsledkem války je samozřejmě ztráta lidských životů a humanitární krize, ovšem i ekonomické následky jsou velmi vážné. Rusko a Ukrajina se sice na globálním HDP podílejí jen zhruba 2 %, hrají ale podstatnou roli jako dodavatelé řady surovin. Na komoditních trzích se tak ruská invaze projevila růstem cen a zvýšenou volatilitou. Válka také podtrhla význam energetické bezpečnosti a snižování závislosti na Rusku v klíčových energetických dovozech.

Další směřování nejen české ekonomiky, ale i významných ekonomik světa, bude do budoucna výrazně ovlivněno délkou a výsledkem ruské invaze na Ukrajině, jakožto i řešením geopolitických problémů a nestability i v dalších regionech, které představují vysoké riziko. Mezinárodní obchod brzdí logistické problémy dané probíhajícími ozbrojenými konflikty a s tím spojené prodloužení dodavatelských lhůt. Hospodářskou aktivitu v některých odvětvích ekonomiky může utlumit obnovení problémů v dodavatelských řetězcích, např. v souvislosti se situací na Středním východě. Nadto predikce nepředpokládá makroekonomicky významnou eskalaci obchodních sporů mezi Evropskou unií a Spojenými státy americkými, avšak zavedení případných univerzálních protekcionistických opatření ze strany Spojených států amerických je obtížně předvídatelné, a zůstává tak rovněž mezi riziky. Narušení spotřebitelské a podnikatelské důvěry je ale již patrné. Hospodářská aktivita je také ovlivňována restriktivní měnovou politikou centrálních bank. Globální ekonomický růst je tak nadále limitován, avšak podporuje jej již slabnoucí inflace.

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

4.3.2 Analýza odvětví

Jak již bylo zmíněno výše, činnost společnosti spočívá ve správě vlastních nemovitých věcí. V této kapitole tak bude dojde k analýze odvětví CZ-NACE 68.2 - Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí z hlediska CZ-NACE (dále také „relevantní odvětví“), která vychází z dat Českého statistického úřadu za roky 2018–2023 (dále také „analyzované období“).

Počet podniků

Informace o počtu podniků v odvětví jsou znázorněny v níže uvedené tabulce.

Tabulka č. 6: Počet podniků

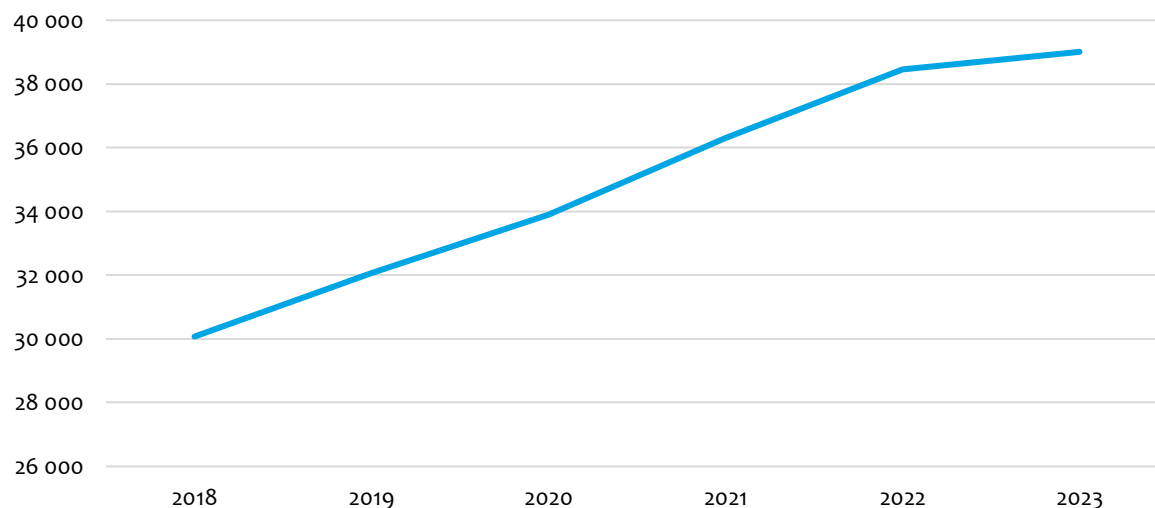
Název	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet podniků	30 073	32 076	33 898	36 301	38 460	39 010
Řetězový index	-	107	106	107	106	101
Bazický index (2018 = 100)	100	107	113	121	128	130

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Z níže uvedeného grafu lze pozorovat, že v analyzovaném období docházelo k pravidelnému růstu společností relevantního odvětví. Celkově za období 2018–2023 došlo k nárůstu počtu společností, zabývajících se pronájmem a správou vlastních nebo pronajatých nemovitostí, o přibližně 30 %.

Následující graf ilustruje výše popsany vývoj počtu podniků na relevantním trhu.

Graf č. 6: Počet podniků



Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Tržby a účetní přidaná hodnota

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

Tabulka č. 7: Tržby a účetní přidaná hodnota

Název	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Tržby [mil. Kč]	164 458	181 801	177 645	197 555	223 785	245 077
Řetězový index	-	111	98	111	113	110
Bazický index (2018 = 100)	100	111	108	120	136	149
Účetní přidaná hodnota [mil. Kč]	88 047	96 812	94 747	98 805	109 273	123 128
Řetězový index	-	110	98	104	111	113
Bazický index (2018 = 100)	100	110	108	112	124	140

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

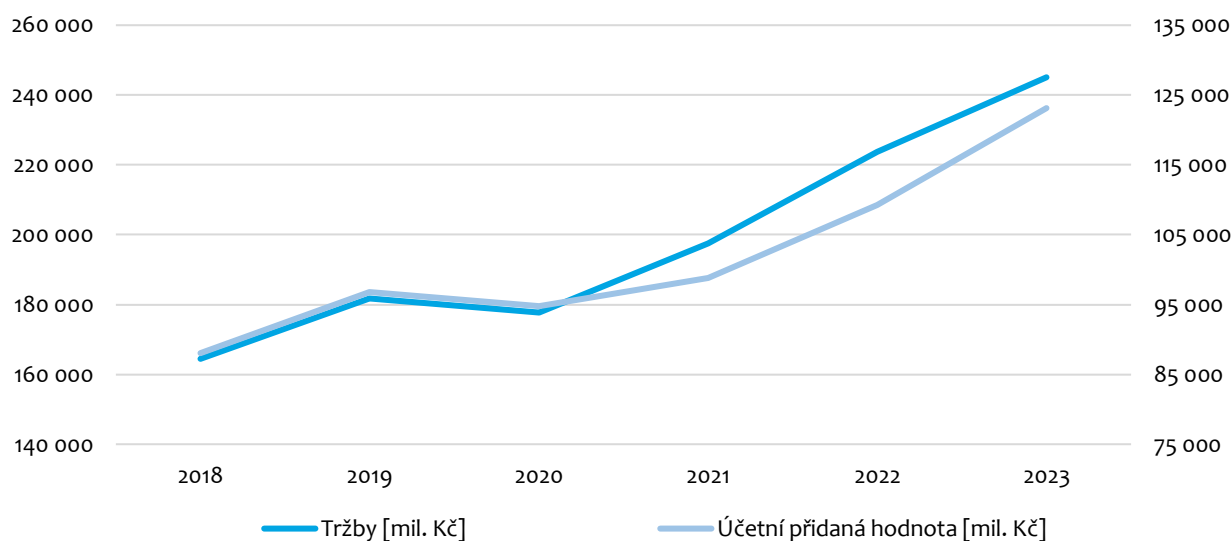
Vývoj tržeb relevantního trhu vykazoval do roku 2019 růst. Mezi roky 2019 a 2020 přišel mírný pokles. Dle provedené analýzy internetových zdrojů byla příčinou poklesu tržeb pandemie koronaviru, kdy nastal náhlý

převis nabídky nad poptávkou, z důvodu nevyužitých bytů ke krátkodobému pronájmu. Během let 2018-2023 došlo k nárůstu tržeb o přibližně 49 %.

Účetní přidaná hodnota v analyzovaném období kopírovala křivku vývoje tržeb v analyzovaném období. Největší nárůst lze pozorovat mezi lety 2022 a 2023, kdy došlo k meziročnímu růstu o zhruba 13 %. Celkově došlo k nárůstu účetní přidané hodnoty v analyzovaném období o 40 %.

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

Graf č. 7: Tržby a účetní přidaná hodnota [mil. Kč]



Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Průměrná měsíční mzda

V následující části textu bude pojednáno o průměrné hrubé měsíční mzdě.

Tabulka č. 8: Průměrná hrubá měsíční mzda

Název	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Průměrná hrubá měsíční mzda [Kč]	26 034	29 045	30 194	27 897	30 638	32 208
Řetězový index	-	112	104	92	110	105
Bazický index (2018 = 100)	100	112	116	107	118	124

Zdroj: Český statistický úřad; vlastní zpracování

V případě průměrné hrubé měsíční mzdy docházelo během analyzovaných let téměř ke každoročnímu nárůstu. Průměrná výše mezi roky 2018 a 2023 vzrostla z cca 26 tis. Kč zhruba na 32 tis. Kč, což činí zvýšení o zhruba 24 %. Průměrné tempo růstu průměrné hrubé měsíční mzdy pak během sledovaného období dosahovalo téměř 5 %.

Počet zaměstnaných osob a produktivita práce

Tabulka č. 9: Počet zaměstnaných osob a produktivita

Název	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet zaměstnaných osob [osoby]	22 602	23 257	22 426	22 698	23 418	23 296
Účetní přidaná hodnota [mil. Kč]	88 047	96 812	94 747	98 805	109 273	123 128
Produktivita práce [tis. Kč/zam.]	3 896	4 163	4 225	4 353	4 666	5 285
Řetězový index	-	107	101	103	107	113

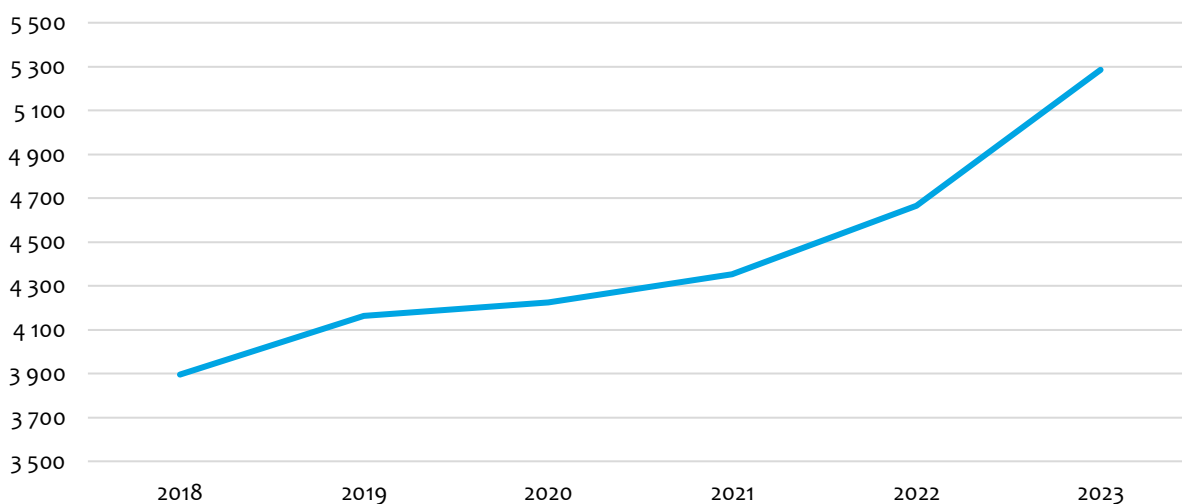
Bazický index (2018 = 100)	100	107	108	112	120	136
----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Počet zaměstnaných osob relevantního odvětví se v čase pohyboval okolo průměrné hodnoty 22 949 osob. Na základě počtu zaměstnaných osob v odvětví a účetní přidané hodnoty lze dopočítat produktivitu práce. Produktivita práce po celé analyzované období vykazovala rostoucí tendence. Tento nárůst byl vyvolán celkovým růstem účetní přidané hodnoty v analyzovaném období. I přestože mezi roky 2019 a 2020 účetní přidaná hodnota klesla, produktivita práce stále rostla. To bylo způsobeno výše zmíněným poklesem celkového počtu zaměstnanců mezi roky 2019 a 2020. Celkově vzrostla produktivita práce v průběhu sledovaného období o cca 36 %.

Popsaný vývoj produktivity práce zobrazuje přiložený graf.

Graf č. 8: Produktivita práce [tis. Kč/zaměstnanec]



Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Shrnutí analýzy odvětví

Počet podniků relevantního odvětví v čase narůstal. Tržby také během analyzovaného období rostly, přičemž v roce 2020 naopak mírně poklesly což bylo způsobeno výše zmíněnou pandemií koronaviru. Průměrný počet zaměstnanců se pohyboval přibližně na stejné úrovni. Produktivita práce relevantního trhu vykazovala rostoucí vývoj. V celkovém součtu se odvětví kategorie CZ-NACE 68.2 jeví jako perspektivní, s růstovým potenciálem.

4.3.3 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti. S ohledem na zvolenou metodiku je analýza provedena k datu zpracování znaleckého posudku, ke kterému jsou nejaktuálnější známá data k 2Q/2025.

Graf č. 9: Členění nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování

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

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

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

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

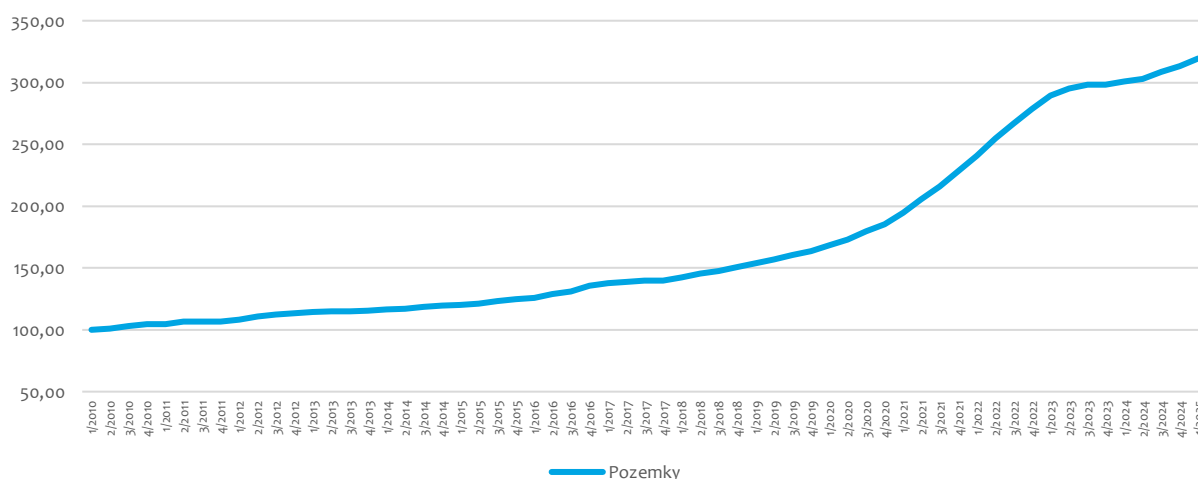
Trh s pozemky

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

Stavební pozemky

Dle zákona č. 283/2021 Sb., je stavební pozemek definován jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k zastavění.

Graf č. 10: ČSOB INDEX v období 1.Q/2010–1.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Na trhu pozemků je zřejmá dlouhodobě přesahující poptávka nad nabídkou. U stavebních pozemků se udržuje tempo růstu velmi dynamické. V prvním pololetí roku 2021 byl zaznamenán nejvyšší mezikvartální nárůst ze všech sledovaných segmentů trhu nemovitostí, kdy v prvním čtvrtletí byl nárůst o 5,20 %, ve druhém pak o 5,50 %. Ve třetím kvartálu pokračoval nárůst cen v tempu na úrovni 5,00 %. Téměř 6,00 % pak dosahovalo tempo růstu cen pozemků v posledním kvartálu roku 2021. Na tyto hodnoty navazoval také první kvartál roku 2022, který vykazuje růst o 5,60 %. Poptávka převyšovala nabídku, zároveň na růst působily zastaralé územní plány a

nedostatečná kapacita inženýrských sítí. Vedle pozemků v méně atraktivních lokalitách a rekreačních pozemků se zvýšil prodej pozemků bez schváleného územního plánu. Tempo růst cen pozemků pak bylo ze všech rezidenčních segmentů nejvýraznější a meziročně vzrostlo o 23,70 %, což je nejvyšší nárůst za celou historii HB indexu, resp. ČSOB indexu. Stavební pozemky si ve čtvrtém kvartálu roku 2022 zachovaly růstovou dynamiku. Meziročně došlo k nárůstu o 22,20 %. V roce 2022 rostl zejména z cenových důvodů zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky brzdí především zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zasíťování. Zvyšoval se i zájem o pozemky, které mají omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale jsou vhodné pro rekreační účely, výstavbu mobilheimu či objektu pro přechodné bydlení.

V 1.H/2023 byla situace na trhu s pozemky taková, že poptávka stále převyšovala dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž započal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku měly největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. S rostoucí cenou pak rostl také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. V těchto případech však nabídku výrazně brzdily zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury. Ve 2.H/2023 ceny pozemků i nadále stoupaly, tempo růstu se však oproti předcházejícímu období výrazně zpomalilo. Cenu pozemku nejčastěji ovlivňovaly stejné kvalitativní charakteristiky jako v první polovině roku. S rostoucí cenou nadále rostl i zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách.

I v 1.Q/2024 je u pozemků pozorován stabilní růst, který meziročně dosáhl na 4,00 % a s ohledem na vysokou poptávku dlouhodobě převyšující nabídku nelze v dohledné době očekávat obrat. S rostoucí cenou se zvyšoval zájem i o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst. Nabídku nadále brzdily zastaralé územní plány, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost, nedostatečná infrastruktura apod. zbývající část roku, tj. 2.-4.Q/2024, byly opět ve znamení růstu a převyšující poptávky nad nabídkou, přičemž byly poptávány i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na inženýrské sítě, a to díky rozvoji technologií, neboť už není jejich existence vždy nezbytná. Důvodem je, že v mnohem větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky apod.

Pozemky jsou v 1.Q/2025 o 2 % výše, než na konci roku 2024. Na trhu s pozemky stále poptávka stabilně převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě.

Rezidenční trh

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

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

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

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

Rok 2024 přinesl postupnou stabilizaci rezidenčního trhu nemovitostí v České republice. Po předchozích letech ekonomické nejistoty došlo k obnovení důvěry spotřebitelů a nárůstu objemu hypotečních úvěrů, což se projevilo zvýšeným zájmem o koupi nemovitostí. Oživení trhu bylo podpořeno uvolněním hypotečních podmínek a poklesem úrokových sazeb pod hranici 5 %.

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

ČSOB index bytových jednotek byl do roku 2016 nižší než index rodinných domů, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Na vývoji HB indexu bytových jednotek je zřejmé, že si ceny stále drží dynamický charakter. Vlivem koronavirové pandemie se růst cen v segmentu bytových jednotek v průběhu první poloviny roku 2020 zpomalil. Ve třetím kvartálu roku 2020 naopak tempo růstu cen bytových jednotek opět zrychlilo a v posledním kvartálu roku 2020 byl opět zaznamenán růst cen v mírnějším tempu ve srovnání s předešlými obdobími. V prvním kvartálu roku 2021 došlo k nejvyššímu mezičtvrtletnímu růstu cen za posledních 10 let, který byl ve druhém kvartálu zopakován. Ve třetím a čtvrtém kvartále roku 2021 byl zaznamenán mezikvartální růst cen bytů o 5,00 %, kdy ve všech krajích České republiky rostly ceny bytů nejméně o 4,00 %, což je více než celorepublikový průměr v prvních dvou kvartálech roku 2021. Začátkem roku 2022 pokračoval růst cen bytů lehce nad úroveň 5,00 %, přičemž ve druhém kvartálu došlo ke zpomalení tempa růstu cen bytů na 4,10 %, které pokračovalo i ve třetím kvartálu, kdy tempo růstu činilo 2,10 %. Meziročně pak ceny bytů rostly o 17,60 %. V posledním kvartále roku 2022 pokračoval odliv poptávky, kdy došlo k mírnému snížení cen bytů v průměru o 0,7 % oproti třetímu čtvrtletí, a to napříč všemi regiony. Největší průměrné poklesy cen (o 2,00 %) zaznamenaly Karlovarský, Moravskoslezský a Středočeský kraj. Naopak v Praze ceny zůstávají zatím spíše stabilní a v průměru zde došlo pouze k nepatrné změně o -0,10 %.

Nejen že stejně jako v roce 2022, i v 1.Q/2023 pokračoval postupný pokles cen prodaných bytů. Celkový pokles cen platil pro všechny kraje České republiky. Nejvíce klesaly ceny v kraji Moravskoslezském, Pardubickém, Olomouckém, Ústeckém a Jihočeském (-2,80 %). Cenový pokles ale zaznamenala také Praha, a to o celá 2,00 %, nejednalo se však ani tolik o plošné zlevnění, jako o individuální slevy při koupi. 2.Q/2023 byl opět ve znamení mírného poklesu. V meziročním měřítku se snížily ceny bytů o 3,20 %. Klesá zájem i u dříve populárních typů bytových jednotek, jako jsou 3+1 a 3+kk. Co se týče celkového objemu prodeje bytů, na trhu bylo možné sledovat postupnou stabilizaci. Nabídka se ustálila, a tak zvolnil i propad cen. Prodávající se čím dál tím častěji snaží nalákat kupující na individuální slevy, a to jak u starších nemovitostí, tak u novostaveb. Populární nadále zůstávalo nájemní bydlení. Ve 3.Q/2023 počty prodaných bytů se stabilizovaly, a dokonce mírně rostou. Stabilizovala nabídka starších bytů, v případě novostaveb nabídka klesala, objevovala se nejistota ohledně možných zahájení nových stavebních projektů. Domácnosti reagují pozitivně na mírný pokles úrokových sazeb, zároveň pro investory může být zajímavý nákup nemovitosti v horším energetickém standardu a následně investovat do moderního úsporného topení, obnovitelných zdrojů nebo zateplení, k čemuž lze využít dotace. I ve 4.Q/2023 počty prodaných bytů se stabilizovaly. Ceny bytů klesaly na konci roku už jen v několika regionech, například v Moravskoslezském, Ústeckém nebo Středočeském kraji. Objem trhu s novostavbami v Praze také stoupal, právě v posledním čtvrtletí jsme u pražských novostaveb zaznamenali nejvíc transakcí z celého roku. Češi v posledním kvartále nejvíc poptávali větší byty v kategoriích 3+1 a 3+kk, naopak segment investorsky zajímavých malometrážních bytů spíše stagnuje.

V 1.Q/2024 byly ceny bytů stále v průměru o 3,10 % nižší než před rokem. Nejrychleji rostly ceny bytů v Olomouckém a Jihomoravském kraji a také v Praze. Pouze ve dvou krajích – v Pardubickém a Středočeském – byl ještě zaznamenán pokles cen, ale už jen velmi mírný. Na trhu novostaveb se cenová hladina stabilizovala, poskytování individuálních slev zákazníkům postupně ustupuje, a naopak se u nových projektů objevují první nárůsty cen. Oživení poptávky na trhu s novými byty je nejzřetelnější v Praze a v Brně. Nabídka starších bytů byla také stabilní. Největší zájem byl o větší byty v kategorii rodinného bydlení, tedy 3+1 a 3+kk zejména v panelových domech. Malometrážní byty cenově stagnují, což ukazuje nedostupnost bydlení pro mladou generaci a přesun části zájemců do nájemního bydlení. V 2.Q/2024 vzrostly ceny bytů v Moravskoslezském kraji

mezičtvrtletně dokonce o 3,80 %. Dvouprocentní hranici růstu překonaly ve druhém čtvrtletí ceny bytů ještě v Ústeckém a Hradeckém kraji, pouze v Kraji Vysočina byty zlevnily. Vývoj na trhu nejvíce ovlivňují oživující odložená poptávka a růst objemu poskytnutých hypoték. Největší zájem mají kupující o byty kategorií 2+kk a 3+kk na sídlištích, které jsou finančně nejdostupnější.

Ve 3.Q/2024 růst cen bytů zrychlil a postupně se smazávají ztráty z minulých let. Navyšování cen se týkalo všech krajů v čele s Moravskoslezským, kde tempo činilo 6,10 %. Zdražovaly všechny kategorie, nejmaleji však byty velkometrážní. Prodeje bytů v průměru meziročně vzrostly o 7,00 %, ale v hlavním městě to bylo o více než 20,00 %, a prodejní doba se zkrátila na průměrně čtyři měsíce. V některých lokalitách Brna ceny dosahují pražských úrovní. Panelové byty, které jsou finančně dostupnější, podražily více než cihlové. U novostaveb dochází ke zmenšování plochy a každá další stavební etapa v Praze a Brně znamená zdražení prodejní ceny o 4,00-5,00 %. Negativně trhy poznamenaly ničivé zářijové povodně, které oslabily poptávku a ovlivnily ceny v postižených lokalitách Moravy.

Ve 4.Q/2024 byl nejsilnější mezičtvrtletní růst v Moravskoslezském kraji (+4,60 %). Růstové tempo 4,00 % bylo překonáno i v krajích Ústeckém a Královéhradeckém a jen těsně pod touto hranicí se zvyšovaly ceny bytů ve středních Čechách a v Praze. Zájem o byty podporuje růst reálných příjmů obyvatel, odložená poptávka a snaha získat nemovitosti na rostoucím trhu co nejdříve. Nabídka se ale postupně vyčerpává, což vede k dalšímu tlaku na cenový růst. Zatímco nabídka starších bytů v posledním čtvrtletí klesala, trh novostaveb se postupně oživuje, a to se týká i regionů. Nové bytové projekty v Praze a Brně spojuje konstantní růst cenové hladiny, kdy každá další etapa zdraží cca o 5,00 %. Dalším silným trendem jsou malometrážní byty, které táhly nadprůměrný růst celého trhu a největší poptávka byla po bytech do 45,00 m². Průměrné nájemné meziročně stoupl o 15,00 %, vůbec nejrychleji v Olomouckém kraji, naopak nejmenším tempem v kraji Ústeckém.

Byty v 1.Q/2025 stouply o 3,7 % oproti předcházejícímu kvartálu. Na historická maxima se vyšplhaly jak cihlové, tak panelové byty. Růst celého trhu táhly malometrážní byty, přičemž největší poptávka byla po bytech do velikosti 45 m², které si kupující často pořizují i jako investici. Novým trendem se v Praze a Brně stávají mikrobyty, nejčastěji s výměrou kolem 16 m² (např. ateliéry nebo nebytové jednotky přestavěné pro účely bydlení). Vznikají často jako součást novostaveb nebo přestavbou bývalých hotelů a ubytoven a očekává se rozšíření tohoto trendu díky rostoucí atraktivitě pro developery i investory do dalších krajských a zejména vysokoškolských měst. Průměrná prodejní doba bytů se mírně prodloužila a pohybuje se okolo čtyř měsíců. Nejvyšší mezikvartální růst cen zaznamenaly kraje Moravskoslezský (o 6,3 %), Karlovarský (o 6 %) a Olomoucký (o 4,7 %).

ČSOB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Vlivem koronavirové pandemie se růst cen v segmentu rodinných domů v průběhu první poloviny roku 2020 zpomalil. V posledním kvartálu roku 2020 ve srovnání s předešlými obdobími naopak tempo růstu cen rodinných domů opět zrychlilo. V roce 2021 pokračoval zájem jak o nemovitosti v dobrém technickém stavu, tak o ty před rekonstrukcí. Poptávka po starších domech určených k rekonstrukci se pak koncem roku 2021 a v 1.H/2022 snížila z důvodu vysokých nákladů na stavební materiál a ceny energií. Tempo růstu cen rodinných domů v prvním kvartálu roku 2022 mírně zrychlilo, naopak ve druhém čtvrtletí zpomalilo na 4,50 %. Ve 3.Q/2022 tempo růstu pokleslo na 2,60 %, meziročně pak ceny rodinných domů rostly o 17,40 %. Ve 4.Q/2022 v segmentu rodinných domů pokračoval vývoj rodinných domů v klesajícím trendu. I zde se poptávka výrazně snížila, u rekreačních nemovitostí téměř zamrzla. Omezení poptávky mělo pozitivní dopad na řešení problémů se stavebními materiály. Nejvíce se stavělo ve Středočeském kraji a okolí Brna. Nárůst zájmu byl o mobilní domy, kontejnerové domy nebo modulární dřevostavby.

V 1.Q/2023 pro nákup rodinných domů platil klesající zájem. Nejvíce patrný byl přitom pokles u větších rodinných domů, které si neprošly rekonstrukcí. Příčinou byly stále relativně vysoké ceny za energie. Na rozdíl od velkých a provozně nevhodných rodinných domů i nadále přetrvává zájem o menší a levnější rodinné domy a mobilní domy (zejména o modulární dřevostavby a kontejnerové domy). Dramatický propad je pak možné zaznamenat u rekreačních objektů, kde se poptávka v porovnání s minulým rokem ještě více propadla. 2.Q/2023 kopíroval ten předešlý, klesá zájem jak o velké rodinné domy, tak o rekreační objekty – zde byl propad dramatický, řádově až o 40,00 %. Zájmu se pak naopak těší levnější rodinné domy. V největším objemu výstavba

probíhá ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Ve druhé polovině roku 2023 ceny rodinných domů obě čtvrtletí po sobě stoupaly, i díky tomu se propad cen meziročně téměř zastavil. Kupující měli zájem spíše o levnější rodinné domy, nezájem je pak po větších a energeticky náročnějších staveb. Pokračovala také výstavba nových rodinných domů, nejvíce přitom opět ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Po prudkém propadu byl znát rostoucí zájem o rekreační objekty.

V 1.H/2024 byla poptávka po rodinných domech značná, meziroční nárůst objemu prodeje dosahoval přes 30,00 %. Oproti období 2018–2022 se ale stále prodává méně domů. Evidentní byl i nezájem kupujících o energeticky náročné domy. Projevil se dopad růstu cen energií, kdy se kupující víc než kdy dřív dívali na technický stav nemovitostí. Vybírali takové, které splňují standardy moderního bydlení z pohledu energetické, a tím pádem i ekonomické náročnosti. Stavební náklady jsou cca o 30,00 % výše než před rokem 2022.

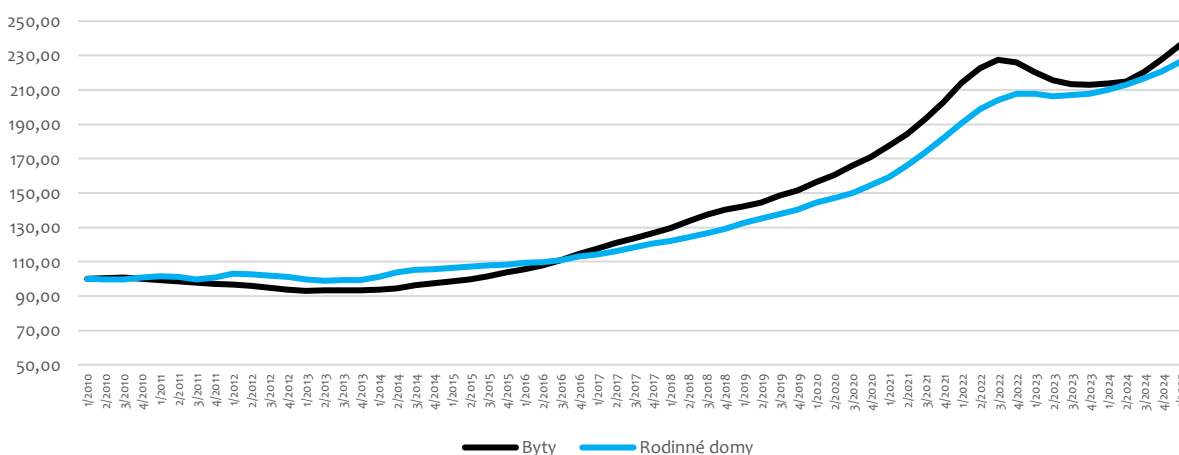
Ve 3.Q/2024 se zvyšování cen rodinných domů meziročně přiblížilo 5,00% hranici. Tempo růstu prodeje zvolnilo a objem poptávky zákazníků je slabší než v minulosti. Nejvíce nových staveb se objevovalo ve Středočeském kraji a v blízkosti Brna. Zájemcům o vlastní domy komplikují situaci stále přísnější technické požadavky, které se projevují v růstu stavebních nákladů. Na rozdíl od bytů se dopad povodní na trhu s domy zatím nestačil projevit, nicméně v zasažených oblastech ceny patrně poklesnou a krátkodobě i zájem kupujících.

Tempo růstu prodeje domů ve 4.Q/2024 na rozdíl od bytů stagnovalo a poptávka byla nadále slabší než před pandemií COVID-19. Nejvíce se domy stavěly ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Pozitivním faktorem je zpomalení růstu stavebních nákladů. Příliš se neobchoduje v lokalitách zasažených zářijovými povodněmi, neboť potenciální kupci vyčkávají na obnovu infrastruktury.

Ceny rodinných domů se v 1.q/2025 čtvrtletně zvedly o 2,5 % oproti předcházejícímu čtvrtletí. Nejvíce se staví ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Příznivé je, že růst stavebních nákladů se stabilizoval. Kupci mají zájem i o starší domy ve špatném technickém stavu, protože lze získat dotaci na rekonstrukci a modernizaci na úspornější objekt.

Vývoj indexu cen rezidenčních nemovitostí od 1.Q roku 2010 do 1.Q roku 2025 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 11: Vývoj ČSOB INDEXU v období 1.Q/2010–1.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Trh s komerčními nemovitostmi

V roce 2021 dosáhl celkový objem realitních transakcí necelé 2,00 miliardy EUR, což znamenalo pokles oproti předchozímu roku. V roce 2021 se zejména primární investice do nemovitostí ukázaly jako odolné a atraktivní pro investory na všech trzích. Během roku 2021 proběhlo nejvíce transakcí do kancelářských nemovitostí – 6,50 mil. EUR (35,00 % všech transakcí).

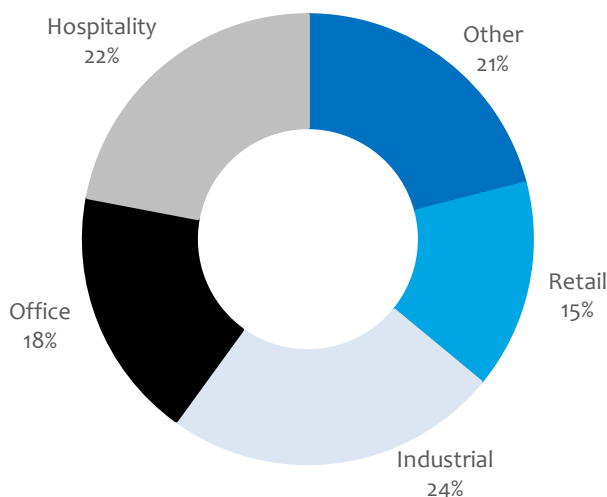
Během 2022 proběhlo nejvíce transakcí do retailových nemovitostí, které tvořily cca 30,00 % všech transakcí. Sektor industriálních nemovitostí v covidovém období byl jednoznačným vítězem, a to jak v oblasti pronájmu, tak prodeje. V oblasti investic dosáhly tyto nemovitosti cca 21,00 % všech transakcí. Sektoru kancelářských nemovitostí odpovídal v roce 2022 podíl transakcí ve výši 29,00 %.

Rok 2023 evidoval nejvíce transakcí do retailových nemovitostí, přičemž podílově odpovídaly 42,00 % všech transakcí. V pořadí druhým s nejvyšším podílem byl kancelářský trh s 23,00 %, následně pak industriál s 12,00 %, pohostinství s 7,00 % a ostatní se 16,00% zastoupením.

V roce 2024 bylo opět nejvíce transakcí registrováno v segmentu retailových nemovitostí (45,00 %), následovaly kanceláře (25,00 %), industrial (15,00 %), hospitality (8,00 %) a ostatní segmenty (7,00 %).

V prvním čtvrtletí roku 2025 bylo nejvíce transakcí registrováno v segmentu industriálních nemovitostí (24,00 %), dále pak sestupně do hospitality (22,00 %), ostatních nemovitostí (21,00 %), následovaly kanceláře (18,00 %) a retail (15,00 %).

Graf č. 12: Investice do komerčních nemovitostí dle sektoru v 1.Q/2025



Zdroj: Deloitte; vlastní zpracování

Kancelářské prostory v Praze

Celkový objem moderních kancelářských ploch v Praze vzrostl na konci roku 2024 na 3,96 milionu m². Za celý rok 2024 bylo dokončeno 72 800 m² moderních kancelářských prostor, což je o 26 % méně než v předchozím roce a výrazně pod desetiletým průměrem, který přesahuje 120 000 m².

Mezi nejvýznamnější dokončené budovy v roce 2024 patří následující projekty Roztyly Plaza (21 700 m²) v Praze 4, Hagibor – dokončeny dvě budovy, a to Hagibor 01 (13 100 m²) a Hagibor 02 (15 800 m²) v Praze 10, dále Rohan City A1 (8 600 m²) v Praze 8 a rekonstrukce Paláce Dunaj (6 400 m²) v Praze 1. Dále Riveroff Office House v Praze 7 s celkovou kancelářskou plochou 1 400 m² a rekonstrukce budovy 100 Yards v Praze 1 s celkem 3 300 m².

Nejvyšší dosahované nájemné na konci roku 2024 mírně vzrostlo na 28,50–29,50 EUR/m²/měsíc v centru města. Přesto v centru evidujeme trofejní nemovitosti, které dosahují nájemného výrazně nad tržní úroveň, nad 30 EUR/m²/měsíc. Nejvyšší dosahované nájemné vzrostlo meziročně o 7 % a za posledních 5 let pak dokonce o 26 %. Ve vnitřním městě špičkové nájemné dosahuje 18,50–19,50 EUR/m²/měsíc a v okrajových částech města 15,50–16,50 EUR/m²/měsíc.

Vedle výše nájemného rostly také provozní náklady na kanceláře. Ty mohou tvořit i poměrně výraznou část celkových nákladů. Aktuálně se servisní poplatky pohybují u moderních kancelářských budov ve výši 4–

5,50 EUR/m² a měsíc, to při dosahovaném nájemném 18,50 EUR/m² představuje cirká 22–30 % celkových nákladů.

Vedle růstu nájemného vidíme také velmi výrazný nárůst nákladů na vybavení kancelářských prostor. Zatímco dříve se pohybovaly kolem 400 EUR/m² a pronajímatelé byli ochotni pokrýt až 50 % této částky, v současnosti se náklady na vybavení vyšplhaly až na 1 200 EUR/m².

Výše nájemného v Praze ke konci roku 2024 je uvedena v následující tabulce.

Tabulka č. 10: Nejvyšší měsíční nájemné v Praze v roce 2024

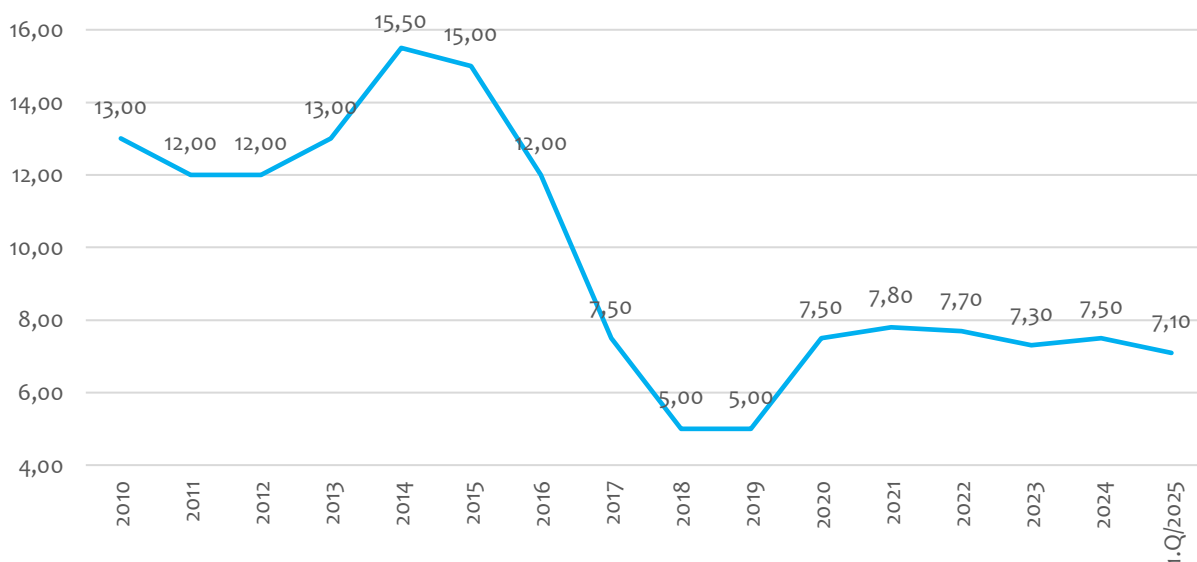
Lokalita	Nájemné EUR/m ² /měsíc	Nájemné Kč/m ² /měsíc*
Praha – centrum města	28,50 – 29,50	718,00 – 743,00
Praha – vnitřní město	18,50 – 19,50	466,00 – 491,00
Praha – vnější město	15,50 – 16,50	390,00 – 416,00

*Pozn.: přepočteno dle kurzu ke konci roku 2024 po zaokrouhlení

Zdroj: Trend Report od ARTN; vlastní zpracování

Míra neobsazenosti kancelářských prostor se ve 4. čtvrtletí 2024 oproti předchozímu čtvrtletí snížila o 66 bazických bodů na 7,3 %. V meziročním srovnání to představuje nárůst o 24 bazických bodů. Celkový objem neobsazených moderních kancelářských ploch se podle Prague Research Fora v Praze snížil na 290 700 m². Nejnižší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 2 (2,60 %) a v Praze 8 (3,60 %). Naopak nejvyšší byla zaznamenána v Praze 3 (19 %) a Praze 10 (12 %). Čistá absorpce odráží změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. Ve 4.Q/2024 byla zaznamenána kladná absorpce ve výši 31 100 m², což znamená, že obsazenost kanceláří v Praze výrazně vzrostla. Vývoj míry neobsazenosti od roku 2010 do 1.Q/2025 je znázorněn v následujícím grafu.

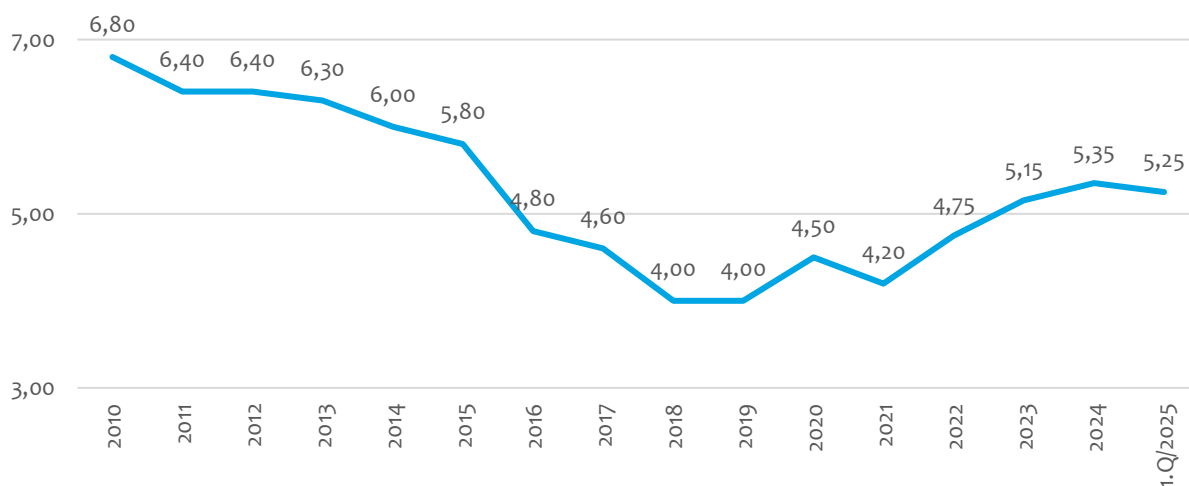
Graf č. 13: Vývoj neobsazenosti kancelářských prostor v Praze [%]



Zdroj: Deloitte; vlastní zpracování

Vývoj referenčního výnosu z nejkvalitnějších kancelářských nemovitostí, lze vidět v následujícím grafu. Od roku 2012 prime yield neustále klesá. V roce 2021 meziročně yield špičkových kancelářských klesl na úroveň mezi 4,00 – 4,20 % a již šestý rok v řadě se pohybuje pod úrovní 5,00 %. Pod hranicí 5,00 % se udržel i v roce 2022. V roce 2023 se prime yield dle předcházejících prognóz pohyboval na úrovni okolo 5,15 %. V roce 2024 ještě rostl, přičemž odpovídal 5,35 %. V obecné hladině se pohyboval i v 1.Q/2025.

Graf č. 14: Prime yield kancelářských prostor [%]



Zdroj: Deloitte; vlastní zpracování

Současně byla provedena širší analýza vývoje prime yieldu pro kancelářské prostory. Získaná data podporují informace uvedené v grafu výše.

Tabulka č. 11: Prime yield kancelářských prostor

Report	Prime yield [%]
DELOITTE	5,25 %
Arnold investments	5,60 %
Průměr	5,43 %

Zdroj: Deloitte; Arnold investments; vlastní zpracování

Dále bude uveden vývoj prémiového nájemného kancelářských prostor v Praze.

Tabulka č. 12: Vývoj prémiového nájemného v Praze 2020–1.Q/2025

Rok	Praha [EUR/m ² /měsíc]
2020	22,75
2021	23,50
2022	25,70
2023	27,13
2024	28,81
1.Q/2025	30,50

Zdroj: Deloitte; vlastní zpracování

V roce 2025 by mělo být dokončeno jen necelých 25 000 m², což bude historicky nejnižší nová nabídka zaznamenaná na pražském trhu. Mezi projekty s dokončením v roce 2025 patří PernerKa (9 300 m²), 1. fáze E-Factory v Praze 9 (8 700 m²) a dále dvě rekonstrukce, projekt NR7 (4 500 m²) a VN62 (2 100 m²). V roce 2026 pak očekáváme, že na trh bude dodáno dalších pouze 50 500 m², jde o několik rekonstrukcí, které se ovšem ještě nestaví.

Retailový trh

Po letech významného poklesu reálných příjmů (kdy se do české ekonomiky i maloobchodu v letech na počátku dekády negativně promítly koronavirová krize a s ní spojená restriktivní opatření a rok 2023 přinesl pro změnu ruskou agresi na Ukrajinu, energetickou krizi a bezprecedentní inflaci, kterou Česká republika zažila naposled

na počátku devadesátých let), došlo v roce 2024 k určité stabilizaci trhu. Spotřebitelská důvěra, která v závěru roku 2022 dosáhla svého nejnižšího bodu v historii měření, se pomalu zotavuje.

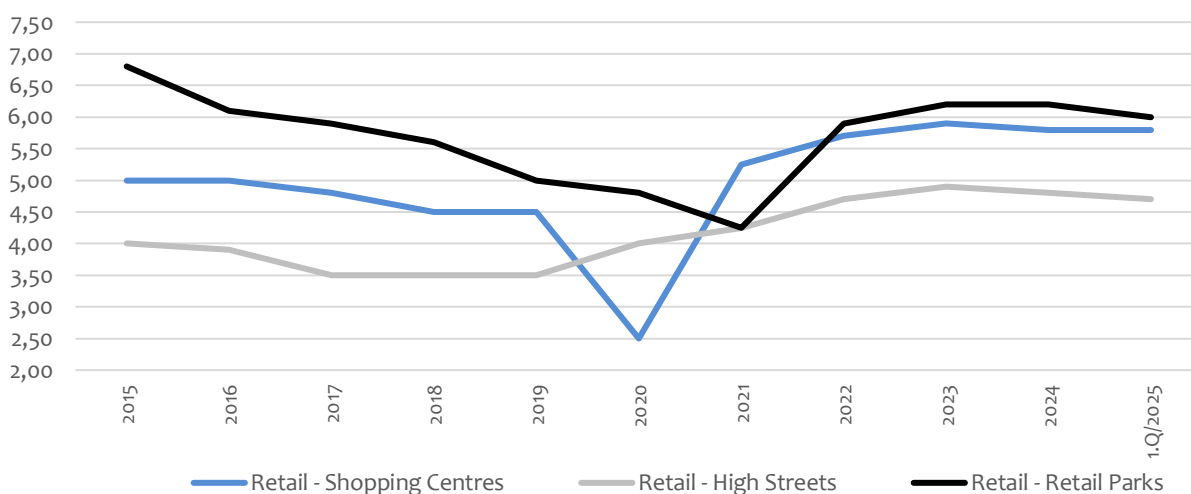
Podle předběžných výstupů vzrostly v roce 2024 maloobchodní tržby v Česku meziročně o více než 4 % (přičemž inflace byla na úrovni 3 %).

E-commerce se na maloobchodních tržbách podílí téměř jednou šestinou. Česká e-commerce zakončila rok 2024 s celkovým obratem 194 miliard Kč, což znamená nárůst o 5 % oproti předešlému roku (a návrat k dlouhodobému trendu mírného růstu), nicméně je to stále pod úrovní nestandardně vysokých „covidových“ sezon 2020–2022. Do celkové bilance však nejsou započítány prodeje online tržišť ze třetích zemí, zejména z Asie.

Obchodní centra představují nejoblíbenější místo nákupu nepotravinářského zboží v Česku. V širším vymezení jich v Česku působí více než čtyři stovky, a to nejrůznějších typů a velikostí: nákupní galerie, retail parky, hypermarkety s malými shopping mally s plochou přes 5 000 m², specializovaná centra atd. Jejich celková pronajimatelná plocha loni dosáhla úrovně 5 milionů m².

Zájem o retailové nemovitosti mezi realitními investory v posledních letech opět roste. Potvrzuje to i aktuální výzkum ARTN, ve kterém třetina (tj. nejvíce za posledních 6 let měření) expertního panelu očekává vzestup atraktivity retailu (vidí rostoucí ochotu investovat, přitom limitovanou kvalitní nabídku), a naopak pouze 11 % předvídá pokles zájmu.

Graf č. 15: Nejvyšší dosažitelný výnos z retailových prostor [%]



Zdroj: Deloitte; vlastní zpracování

Podíváme-li se na střednědobé trendy, většina investic bude směřovat do modernizace a remodelingu stávajících obchodních center, nová výstavba bude tažena především retail parky, které budou přibývat i nadále, zejména na okrajích menších měst.

Masivní digitalizace, prostupující celý segment, se pochopitelně odráží v chování všech aktérů trhu a představuje pro obchodníky zajímavou příležitost. Bude pokračovat intenzivní sblížení a propojování tradičního „kamenného“ a online obchodu, které se budou navzájem inspirovat. U e-shopů porostou požadavky na rychlost doručení, což zvýší tlak na logistiku a dodavatelské řetězce. Stále palčivější výzvou bude pro obchodníky, nákupní centra i jejich servisní organizace otázka kvalitního personálu.

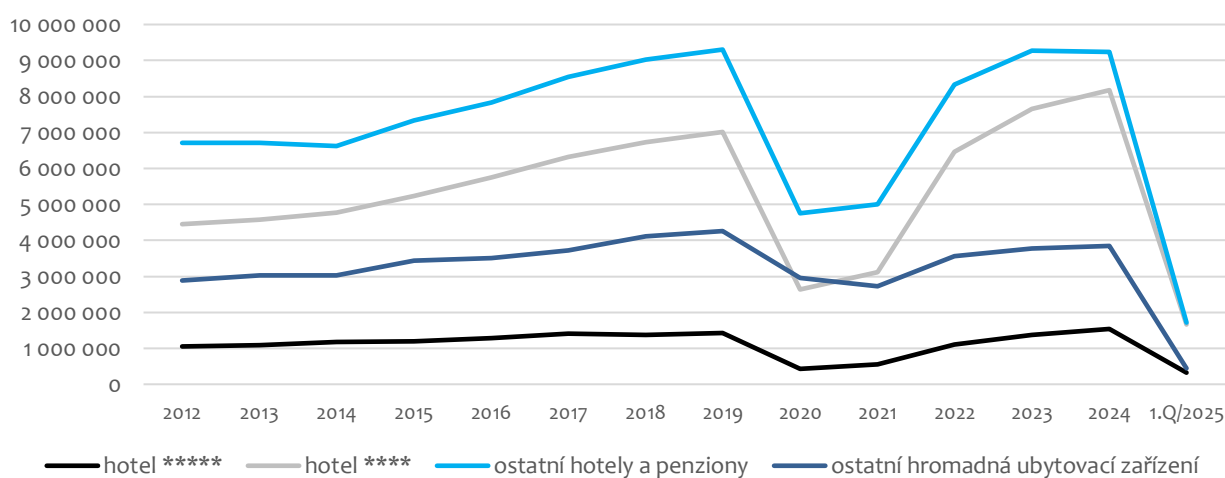
Trh s hotelovými a ubytovacími zařízeními

Do hromadných ubytovacích zařízení v České republice přijelo v roce 2024 celkem 22,8 milionu hostů, kteří zde strávili 57,3 milionu nocí. Většina hostů (54 %) byla domácích a meziročně u nich byl zaznamenán pokles příjezdů

o 0,7 % i přenocování o 2,2 %. Tento vývoj byl ovlivněn především poklesem ve 3. čtvrtletí roku 2024. Naopak nerezidentů k nám přijelo o 9,7 % více a strávili zde o 9,2 % více nocí oproti roku 2023. V roce 2024 byl cestovní ruch poprvé nad úrovní předcovidového roku 2019, a to jak v počtech ubytovaných hostů, tak i v přenocováních. Turistů se v českých hromadných ubytovacích zařízeních oproti roku 2019 ubytovalo o 820 tisíc více a rovněž přenocování bylo o 264 tisíc nocí vyšší.

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

Graf č. 16: Vývoj počtu návštěvníků ubytovacích zařízení v ČR v období 2012–1.Q/2025



Zdroj: Český statistický úřad; vlastní zpracování

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

Průměrná sazba za pokoj (ADR) v Praze v podstatě kopíruje vývoj obsazenosti hotelů s určitým zpožděním. S klesající obsazeností ubytovacích zařízení klesala i denní sazba za pokoj. V roce 2017 byla průměrná sazba za pokoj v Praze na úrovni 2 250,00 Kč/den. V průběhu roku 2018 vzrostla průměrná sazba na 2 374,00 Kč/den, v roce 2019 dosáhla průměrná sazba 2 696,00 Kč/den. Během roku 2020 ceny klesaly, což ovlivnila pandemie onemocnění COVID-19. V první polovině roku 2020 se ceny pohybovaly od 1 600,00 Kč/den do 1 900,00 Kč/den, v druhé polovině roku se držely úrovně 1 500,00 Kč/den. V první polovině roku 2021 ceny ještě klesly a oscillovaly okolo 1 300,00 Kč/den. V druhé polovině začaly po dlouhém klesajícím trendu ceny opět růst, přičemž ke konci roku 2021 ceny dosahovaly 2 000,00 Kč/den. V roce 2022 se ceny pohybovaly na číselných údajích oscilujících okolo hodnot odpovídajících době před pandemií, tj. okolo hodnoty 2 300,00 Kč/den. V obdobných cenových hladinách se pohybovaly i průměrné ceny za pokoj v ČR i v letech 2023 a 2024. V první polovině roku 2025 se průměrná cena za pokoj pohybovala cca okolo 2 500,00 Kč/den, přičemž v hlavním městě se pohybuje nad, a tedy okolo 3 000,00 Kč/den. Ceny zahrnují daně a poplatky.

Tabulka č. 13: Průměrné ceny za pokoj a obsazenost ubytovacích zařízení dle krajů

Kraj	Cena za pokoj [Kč/pokoj]	Obsazenost [%]
Hlavní město Praha	2 930,00	57,07
Jihočeský	2 760,00	64,9
Jihomoravský	2 760,00	53,21
Karlovarský	2 660,00	41,21
Královehradecký	2 680,00	54,09
Kraj Vysočina	2 700,00	58,66
Liberecký	2 800,00	44,9
Moravskoslezský	2 890,00	59,07
Olomoucký	2 540,00	51,3
Pardubický	2 860,00	56,09
Plzeňský	2 470,00	53,96
Středočeský	2 560,00	53,55
Ústecký	2 500,00	45,65
Zlínský	2 650,00	51,23

Zdroj: CzechTourism; vlastní zpracování

Tabulka níže nabízí informace k prime yieldu hotelových zařízení na území hlavního města Prahy ke 3.Q/2024.

Tabulka č. 14: Prime yield hotely

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

Zdroj: Arnold investments; vlastní zpracování

4.4 Ocenění

K ocenění jmění Společnosti bude přistoupeno pomocí majetkové metody na bázi tržních hodnot, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota dané společnosti spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu.

Dále bude použita metoda účetní, která stanovuje hodnotu jmění společnosti na základě účetních hodnot. Vychází tedy z historických cen, které nemusejí reflektovat tržní úroveň jednotlivých položek k datu ocenění. Z tohoto důvodu má hodnota dosažená účetní metodou pro účely tohoto znaleckého posudku pouze podpůrný a informativní význam.

4.4.1 Ocenění jmění společnosti majetkovou metodou na bázi tržních hodnot

K ocenění jmění Společnosti bude přistoupeno pomocí majetkové metody na bázi tržních hodnot, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu.

POUŽITÁ METODA OCENĚNÍ

Substanční hodnota obchodního závodu je základním oceněním založeným na analýze jednotlivých složek majetku a rozumíme jí souhrn relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek závodu. Tyto složky se přitom oceňují podle poměrně objektivních pravidel, k datu ocenění a za předpokladu, že závod bude

pokračovat ve své činnosti, jež v případě společnosti potvrdily závěry provedených analýz v dřívějších kapitolách tohoto znaleckého posudku. Ve většině případů je snahou zjistit reprodukční hodnoty jednotlivých aktiv snížené o patřičné opotřebení. Pokud se oceňují pouze aktiva, používá se označení brutto substanční hodnota. Odpočte-li se od hrubé substanční hodnoty reálné ocenění všech závazků, je získána substanční hodnota netto. Jedná se o základní přístup k majtkovému ocenění.

Při oceňování majetkovou metodou na bázi tržních hodnot dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin. V následující kapitole budou postupně položky majetku a závazků oceněny na tržní úroveň.

Pro účely ocenění byla představiteli společnosti poskytnuta data a informace o vykázaném majetku k datu ocenění, což umožňuje získání co nejvěrnějšího zobrazení skutečnosti. Ocenění bude strukturováno do podkapitol dle položek rozvahy.

AKTIVA SPOLEČNOSTI

Aktiva společnosti jsou k datu ocenění představována pozemky a stavbami, nedokončeným dlouhodobým hmotným majetkem, krátkodobými pohledávkami, peněžními prostředky na účtech. Účetní hodnoty byly převzaty z účetních výkazů poskytnutých ze strany Zadavatele. Následující tabulka zobrazuje strukturu majetku této společnosti.

Tabulka č. 15: Aktiva společnosti

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	75 200	-43 595	31 605
Dlouhodobý majetek	74 486	-43 595	30 891
Dlouhodobý hmotný majetek	74 486	-43 595	30 891
Pozemky a stavby	74 365	-43 595	30 770
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	121	0	121
Oběžná aktiva	714	0	714
Krátkodobé pohledávky	694	0	694
Stát – daňové pohledávky	80	0	80
Krátkodobé poskytnuté zálohy	249	0	249
Jiné pohledávky	365	0	365
Peněžní prostředky	20	0	20
Peněžní prostředky na účtech	20	0	20

Zdroj: účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

POZEMKY A STAVBY

Společnost vykazovala k datu ocenění v rámci pozemků a staveb položky v účetní hodnotě brutto 74 365 tis. Kč a netto 30 770 tis. Kč.

Oceňovaná nemovitá věc zapsaná na LV č. 1251 k. ú. Nové Město představuje bytový dům č. p. 1086 na pozemku parc. č. 391 k. ú. Nové Město.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 6. 10. 2025 za přítomnosti zástupce Zadavatele – manažerky apartmánů Dominiky Vojtěchové. Přístup do oceňované nemovité věci byl umožněn a ocenění nemovité věci bude provedeno na základě vnitřního a vnějšího ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany zástupce Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Příčemž stav k datu provedení prohlídky neodpovídá stavu k datu ocenění, kdy se jednotlivé apartmány nacházely v nižším standardu a docházelo k jejich postupné modernizaci. Stav apartmánů před modernizací je zřejmý z fotografií, které jsou veřejně přístupné na příslušných internetových stránkách. Část fotodokumentace je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena Zpracovatelem na místním šetření. Je uložena v archivu Znalce, přičemž její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Data získaná o nemovité věci zapsané na LV č. 1251 k. ú. Nové Město

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňované nemovité věci, získané z LV č. 1251 k. ú. Nové Město k datu 30. 6. 2025.

Tabulka č. 16: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	727181 Nové Město
List vlastnictví	1251
Vlastník	SOUKENICKÁ 1086, s. r. o., IČO: 256 75 834, se sídlem Revoluční 1200/16, Nové Město, 110 00 Praha 1
Nemovitá věc	Bytový dům č. p. 1086 umístěný na pozemku parc. č. 391 včetně tohoto pozemku
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost*	Zástavní právo smluvní včetně souvisejících zápisů Zákaz zcizení a zatížení
Poznámky	Změna výměr obnovou operátu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Ze strany Zadavatele byla předložena rámcová smlouva o prodeji a koupi 100% podílu ve společnosti SOUKENICKÁ 1086, s. r. o. ze dne 28. 4. 2025
Technická dokumentace	Ze strany Zadavatele byly předloženy půdorysy a informace o výměrách objektu

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

*Pozn.: Věcná břemena nemají zásadní vliv na tržní hodnotu nemovitostí, a proto od nich bude v rámci ocenění abstrahováno.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje bytový dům č. p. 1086 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 391, včetně tohoto pozemku, nacházející se v katastrálním území Nové Město.

Praha je hlavní a současně největší město České republiky. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale jako samostatný kraj není jeho součástí. Sídli zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Žije zde kolem 1 397 800 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2025) a rozloha činí 496 km². Město se skládá z 10 městských obvodů a 57 městských částí. V Praze je veškerá občanská vybavenost, je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Praha je hlavním dopravním uzlem v Česku a významnou křižovatkou ve střední Evropě. Má rozsáhlou dopravní infrastrukturu. Hlavními dálkovými silničními tahy využívanými také k příměstské dopravě jsou dálnice D1 (Brno, Ostrava), D5 (Plzeň), D8 (Ústí nad Labem) a D11 (Hradec Králové).

Hromadná doprava v Praze je zajišťována pomocí metra, autobusů a tramvají Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciová společnost.

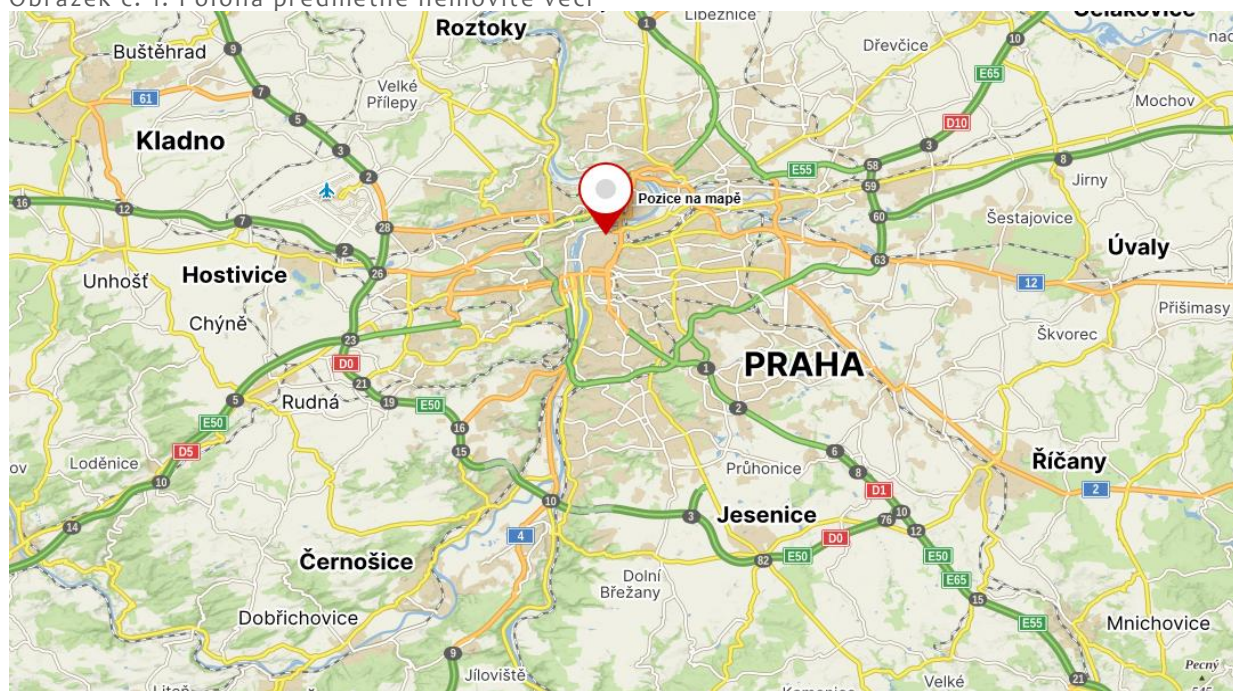
Praha je nejvýznamnější železniční uzel osobní železniční dopravy v České republice. Jedná se o přirozené centrum nejen dálkové dopravy, ale i příměstské, na hlavních tratích intervalové. Praha má několik velkých nádraží. Nejvýznamnější jsou Hlavní nádraží na hranici Nového Města, Žižkova a Vinohrad, Masarykovo nádraží na Novém Městě, nádraží Praha-Smíchov a Praha-Holešovice.

V Praze se nachází Letiště Václava Havla (dříve Praha-Ruzyně), které je hlavním pražským letištěm. Na území Prahy se dále nachází vojenské letiště Kbely a dále rekreační a sportovní letiště Letňany a Točná.

Nové Město je městská čtvrť, katastrální území a součástí městské části Praha 1, Praha 2 a Praha 8. Nachází se na pravém břehu Vltavy a její rozloha je 3,34 km². Nové Město sousedí s katastrálními územími Staré město, Žižkov, Vinohrady, Vyšehrad, Karlín, Smíchov, Holešovice a Nusle. Historicky bylo Nové Město významným centrem husitského hnutí – právě zde došlo k první pražské defenestraci v roce 1419. V novověku získalo nové barokní opevnění, které bylo později zrušeno a nahrazeno bulváry jako Národní třída nebo Na Příkopě. V současnosti je Nové Město atraktivní rezidenční i komerční lokalitou. Nachází se zde řada významných budov a institucí, například: Národní divadlo, Národní muzeum, Václavské náměstí, Karlovo náměstí, Masarykovo nádraží, Ministerstvo dopravy a Univerzitní kampus Albertov. V katastru Nového Města se nachází přes 2 000 stavebních objektů, 16 506 bytů a rozsáhlá občanská vybavenost – banky, pojišťovny, mateřské, základní a střední školy, obchody, služby a lékařská zařízení.

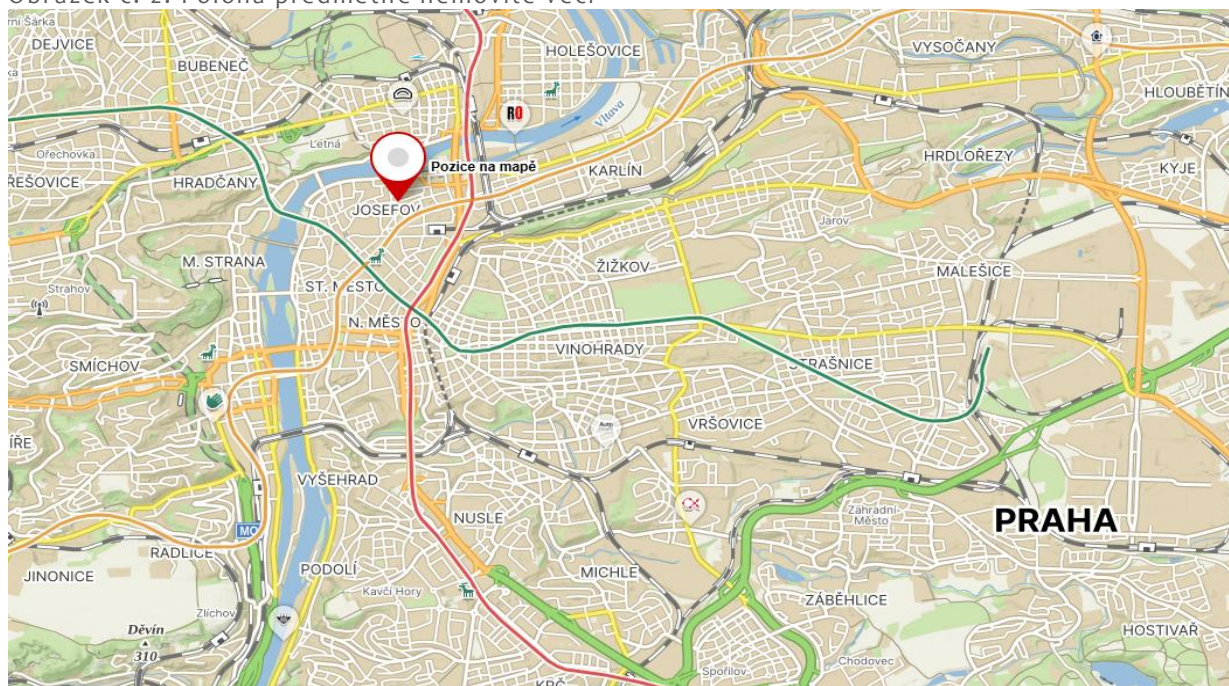
Nové Město je centrální pražská čtvrť s mimořádně hustou dopravní infrastrukturou, kde se protínají městské, regionální i dálkové dopravní systémy. Klíčovou roli zde hraje Severojižní magistrála, která prochází ulicemi Wilsonova, Legerova a Sokolská a zajišťuje tranzitní spojení mezi severem a jihem města. Významné městské tahy tvoří také Národní třída, spojující centrum s Karlovým náměstím, Spálená ulice s tramvajovým koridorem, Ječná a Žitná, které propojují Vinohrady s centrem, a Revoluční ulice, vedoucí k Masarykovu nádraží. Dopravní uzly jako Florenc, Můstek, Karlovo náměstí a I. P. Pavlova umožňují přestup mezi všemi třemi linkami metra (A, B, C), tramvajemi i autobusy. V oblasti se nachází Masarykovo nádraží a Praha hlavní nádraží, které zajišťují regionální i dálkovou železniční dopravu. Tramvajová síť je velmi hustá, s denními i nočními spoji, a autobusové linky doplňují spojení do okolních čtvrtí. V samotném katastru se nenachází záchytné parkoviště, ale v okolí jsou dostupná veřejná parkoviště a nejbližší P+R parkoviště se nachází mimo centrum, například v Holešovicích nebo na Pankráci.

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.com

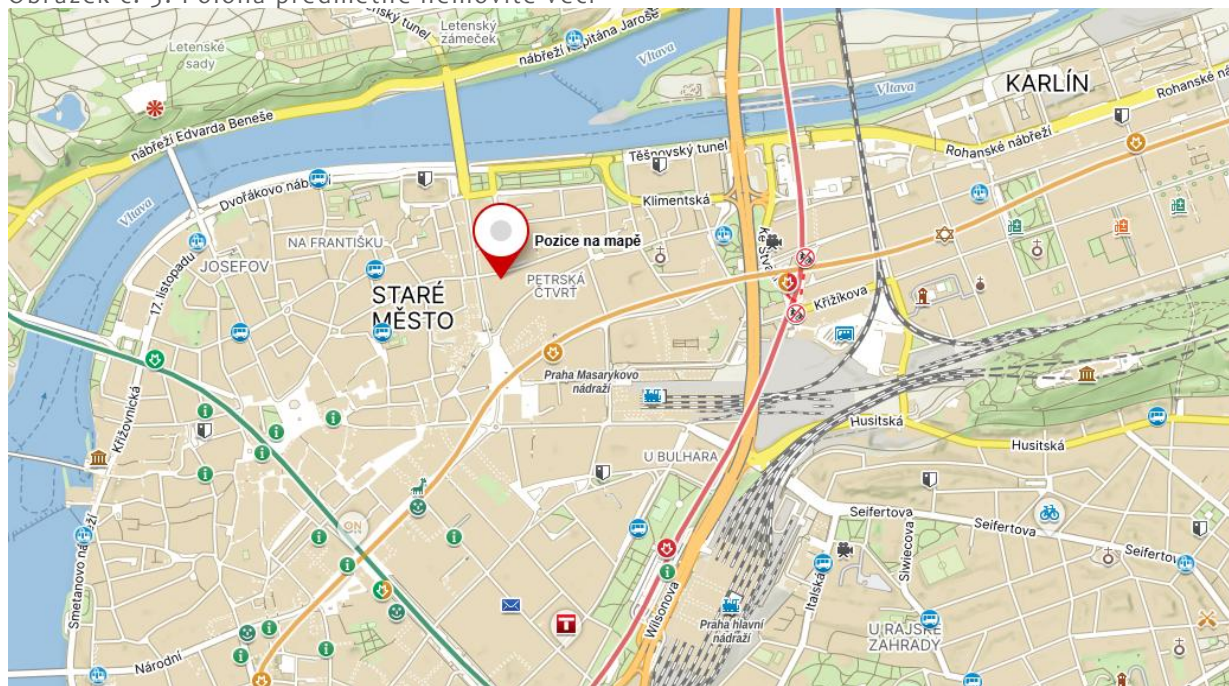
Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.com

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní části katastrálního území Nové Město na ulici Soukenická. Lokalita je charakteristická kompaktní městskou zástavbou s převahou činžovních domů, obchodních provozoven a služeb. V bezprostředním okolí se nachází ulice Petřská, Klimentská a Revoluční, které tvoří významné městské tahy propojující Nové Město s Karlínem a Starým Městem. Zhruba 300 m od oceňované nemovité věci se nachází OC Palladium. Nejbližší zastávky MHD je 100 m vzdálená zastávka tramvaje (Dlouhá třída) a 300 m vzdálená stanice metra (Náměstí republiky).

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.com

Oceňovaná nemovitá věc představuje bytový dům č. p. 1086 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 391, včetně tohoto pozemku, nacházející se v katastrálním území Nové Město.

Pozemek parc. č. 391 je celý zastavěn bytovým domem č. p. 1086. Dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) se jedná o stavbu kombinované konstrukce, která byla dokončena v roce 1919. Bytový dům je napojen na vodovod, kanalizační síť a plyn z veřejné sítě. Topení je zajištěno centrálním kotlem v budově. Objekt je vybaven dvěma výtahy. Způsobem ochrany je památkově chráněné území.

Z místního šetření, jenž proběhlo 6. 10. 2025, bylo zjištěno, že k datu zpracování znaleckého posudku se objekt využívá jako 4* apartmány a kapacitou 22 pokojů, přičemž k datu ocenění se jednalo o 3* apartmány, s kapacitou 20 pokojů, kdy k datu ocenění již započala rekonstrukce v podobě modernizace pokojů a jednotlivé apartmány v tu dobu nebyly pronajímány. Všechny apartmány jsou k datu zpracování plně vybavené a pronajímají se převážně krátkodobě, přičemž maximální délka pobytu činí 28 dní, což se však využívá jen výjimečně. V rámci provedené modernizace došlo ke změně interiérového designu a výměně podlahových krytin.

K datu zpracování znaleckého posudku jsou ve všech jednotkách nové dřevěné parkety a kuchyně z masivu, což výrazně zvýšilo standard ubytování. Dispoziční řešení zůstalo víceméně zachováno dle původního návrhu. Do pokojů je zajištěn vstup ze společné chodby a apartmány jsou vybaveny obývacím prostorem, kuchyňským koutem, jednou nebo dvěma ložnicemi a koupelnou. K datu ocenění byl objekt vybaven na úrovni tříhvězdičkového hotelu, k dispozici byly plně vybavené apartmány, avšak současný provozovatel usiluje o dosažení pětihvězdičkového standardu. V suterénu se nachází zázemí a skladové prostory, v současné době je prostor zaplněn předměty, proto do těchto prostor nebyl možněn přístup.

Budova je rozdělena na komerční část a část apartmánovou (hotelovou), přičemž centrálním prvkem komerčního porostoru je atrium, vedle něhož se nachází prostory bývalé kuchyně. Vstup je zajištěn do komerčních prostor z ulice a z této strany jsou také výlohy. Pod komerčním prostorem se nachází další komerční jednotka, která v minulosti pravděpodobně sloužila jako bar a masážní salon – je zde k dispozici sociální zařízení včetně WC a sprchy. K datu provedení místního byl komerční prostor nevyužívaný. V budově jsou dva výtahy a vstupní dveře byly rovněž renovovány. Okna v pokojích jsou původní dřevěná, zatímco na chodbách byla vyměněna za plastová. Objekt nemá vlastní parkovací stání a vstup do budovy je zajištěn přímo z ulice.

Dle informací od Zadavatele se v objektu nachází apartmány k pronájmu a do budoucna je plánováno přenechat druhou část objektu, tedy komerční prostory, k pronájmu.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemku dle jeho evidence v katastru nemovitostí.

Tabulka č. 17: Popis pozemku

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Výměra [m ²]
391	zastavěná plocha a nádvoří	bytový dům č. p. 1086, LV č. 1251	365,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Při ocenění nemovité věci je vycházeno z dat do data ocenění, přičemž byly převedeny k datu ocenění, tj. k 30. 6. 2025 pomocí vývoje průměru cen bytových jednotek, rodinných domů a pozemků, a to zejména s ohledem na charakter oceňované nemovitosti. K datu ocenění odpovídala nejznámější data o vývoji průměru cen bytových jednotek, rodinných domů a pozemků k 1.Q./2025 (vydáváno kvartálně).

Pro verifikaci cenové hladiny byla zvolena výnosová metoda, která vychází z analýzy příjmů generovaných z pronájmu hotelových apartmánů obdobného standardu, v jakém se nacházel oceňovaný objekt ke dni ocenění a pronájmu komerčních prostor. Výběr těchto srovnávacích dat byl zaměřen na objekty srovnatelné nejen z hlediska technického stavu a vybavení, ale také z pohledu tržního postavení a atraktivity lokality, což umožnilo realistické odhadnutí potenciálního výnosu. Tímto přístupem bylo možné ověřit, zda výnosový potenciál oceňovaného objektu odpovídá tržním podmínkám, a zároveň poskytnout důvěryhodný základ pro stanovení jeho hodnoty.

Dle znění § 32 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, která stanovuje, že „roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny“, je uvedený přístup korektní s oceňovacími předpisy, neboť dle propočtů Znalce se výše nájemného pohybuje v nižší cenové hladině oproti obvyklému nájemnému, a proto lze považovat zvolenou metodiku za nejlépe odpovídající.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

■ Stanovení tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 1251 k. ú. Nové město

Oceňovaná nemovitá věc představuje bytový dům. Jak bylo uvedeno výše, ocenění bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen.

S ohledem na skutečnost, že užitnou plochu nelze zjistit z kupních smluv byla užitná plocha srovnávacích objektů stanovena součinem zastavěné plochy uvedené v katastru nemovitostí, počtem podlaží a koeficientem 0,8, který představuje redukční faktor, zohledňující skutečnost, že ne každá část podlaží je plně využitelná jako užitná plocha, zejména kvůli konstrukčním prvkům.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Praha 1 (Nové Město)** – realizovaná transakce bytového domu vedená pod č. V-8825/2022-101, která byla uskutečněna v 1Q./2022. Bytový dům má užitnou plochu 1 400,00 m²;
- 2. Praha 1 (Staré Město)** – realizovaná transakce bytového domu vedená pod č. V-40646/2025-101, která byla uskutečněna ve 2Q./2025. Bytový dům má užitnou plochu 1 910,00 m²;
- 3. Praha 1 (Nové Město)** – realizovaná transakce bytového domu vedená pod č. V-78553/2024-101, která byla uskutečněna ve 4Q./2024. Bytový dům má užitnou plochu 2 100,00 m²;
- 4. Praha 1 – (Nové Město)** - realizovaná transakce bytového domu vedená pod č. V-62885/2022-101, která byla uskutečněna ve 4Q./2022. Bytový dům má užitnou plochu 410,00 m²;

Obrázek č. 7: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční výměry bytového domu.

Tabulka č. 18: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Lokace	Technický stav
Parametry oceňované nemovité věci				
	1 376,30*	Nové Město	dobrá	standard
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	1 400,00	Nové Město	dobrá	-
2.	1 910,00	Staré Město	dobrá	-
3.	2 096,00	Nové Město	dobrá	-
4.	410,00	Nové Město	dobrá	-

Zdroj: kupní smlouva; vlastní zpracování

*Pozn. Jedná se o součet jednotlivých ploch dle předložených podkladů od Zadavatele.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu,
- K5 – koeficient vybavení/příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Pro stanovení tržní hodnoty bytového domu bude vycházeno z charakteru oceňované nemovitosti, skutečného využití a stavu k datu ocenění. Pro stanovení tržní hodnoty bude aplikována metoda porovnávací dle skutečně realizovaných cen jednotek obdobného charakteru v rámci předmětné lokality uskutečněných do data ocenění.

Mezi srovnávací vzorky byly vybrány domy různých výměr, proto bude odlišná výměra jednotlivých vzorků v rámci adjustační matice zohledněna. Dále z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodáváných nemovitých věcí, a pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažován ve standardním technickém stavu, což odpovídá stavu oceňované nemovité věci.

S ohledem na skutečnost, že všechny vzorky představují realizované prodeje, které byly uskutečněny v letech 2022–2025, budou ceny k datu transakce, za které byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí ČSOB indexu zachycující vývoj průměru cen bytových jednotek, rodinných domů a pozemků.

Tabulka č. 19: Převod cen k datu ocenění

i	ČSOB index k datu transakce	ČSOB index k datu ocenění	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokr. [Kč]
1.	215,10	260,70	121,20	211 000 000,00	255 732 000,00
2.	260,70	260,70	100,00	240 000 000,00	240 000 000,00
3.	253,97	260,70	102,65	235 052 514,00	241 281 000,00
4.	237,50	260,70	109,77	69 700 000,00	76 510 000,00

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 20: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	255 732 000,00	1 400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	182 665,71
2.	240 000 000,00	1 910,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	131 937,17
3.	241 281 000,00	2 100,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	120 640,50
4.	76 510 000,00	410,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	167 948,78

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovité věci byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy bytového domu.

Tabulka č. 21: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	120 640,50
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	182 665,71
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	150 800,00

Zdroj: vlastní zpracování

Rozptyl jednotkových cen obdobných nemovitostí v dané lokalitě činí 120 640,50 – 182 665,71 Kč/m². Širší interval může být odrazem rozdílného technického stavu, úrovně rekonstrukce, provozního standardu a způsobu využití jednotlivých objektů, které nelze z kupních smluv obsáhnout. Vzhledem k omezenému počtu realizovaných transakcí v odpovídající lokalitě a specifickému využití oceňovaných nemovitých věcí lze takový rozptyl považován za obvyklý a odpovídající tržním podmínkám.

V tabulce níže je stanovena tržní hodnota bytového domu č. p. 1086 porovnávací metodou.

Tabulka č. 22: Výpočet tržní hodnoty bytového domu č. p. 1086

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m ²]	1 376,30
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	150 800,00
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	207 546 040,00
Výsledná hodnota bytového domu č. p. 1086 po zaokrouhlení [Kč]	207 546 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Verifikace cenové hladiny výnosovou metodou dle obvyklého nájemného

Jak bylo výše uvedeno verifikace cenové hladiny bude provedena na základě metody výnosové dle obvyklého nájemného. Běžné nájemné bude reflektovat současnou situaci na trhu ve věci možného inkasování nájemného v daném místě k datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

Předmětem tohoto posudku je ocenění bytového domu, který se člení na bytové/ apartmánové a komerční prostory. Dle předložených podkladů bylo k datu ocenění tj. 30. 6. 2025 k dispozici v bytovém domě 20 apartmánů a komerční prostory o užitné ploše 275,10 m². Výměra byla převzata z poskytnuté dokumentace bytových prostor před rekonstrukcí. Tabulka níže nabízí pro komplexnost a přehlednost posudku výměry komerčních prostor a počet bytových jednotek.

Tabulka č. 23: Dílčí prostory

Název	Hodnota
Počet bytových jednotek [ks]	20,00
Užitná plocha komerčních (nebytových) prostor [m ²]	275,10

Zdroj: předložené podklady; vlastní zpracování

Objekt obsahuje komerční a bytové prostory (hotelové apartmány), které jsou typické pro pronájem a s ohledem na využití oceňovaných nemovitostí k datu ocenění bude metoda výnosová dle obvyklého nájemného sloužit jako verifikační.

- Hotelové apartmány**

Jak bylo uvedeno výše stanovení cenové hladiny bude provedeno na základě metody výnosové dle počtu pronajatelných apartmánů.

Mezi porovnávací vzorky byly zvoleny hotelové apartmány. Oceňované prostory představují krátkodobě pronajímané plně vybavené apartmány, které disponují koupelnou, kuchyní apod. ve stavu k datu ocenění tj. 30. 6. 2025, tedy standardu 3* hotelových apartmánů. Na základě předložených podkladů Zadavatelem posudku bytový dům disponoval k datu ocenění 20 apartmány.

V blízkosti oceňované nemovitosti byl nalezen dostatečný počet srovnávacích vzorků pro stanovení obvyklého nájemného apartmánů v obdobném standardu jako oceňované prostory. Pro potřeby srovnání byly voleny nemovité věci, které svou lokalitou a charakterem nejlépe odpovídají oceňovaným prostorům. Parametry pro výběr pokojů hotelových apartmánů byly stanoveny takto, jakožto základní nabídka pro ubytování: ubytování pro 3 až 4 osoby, cena za noc, zaplacení online, bez zrušení s nevratnou kaucí a bez snídaně. Následně byly částky očištěny o 12 % DPH, které se vztahuje na ubytovací zařízení, jelikož ceny zahrnovaly daně a poplatky. V případě, že byla v nabídce uvedena snídaně s konkrétní cenou, byla tato částka odečtena z celkové ceny. Pokud byla snídaně uvedena, avšak bez ceny, byla z ceny odečtena paušální částka 300 Kč, která odpovídá průměrným částkám za snídani uvedeným v nabídkách.

Znalec provedl analýzu cen za pokoj na den v lokalitě města Praha, na základě, které lze predikovat, že k datu ocenění se ceny za pokoj v dané lokalitě pohybují v intervalu cca od 2 270,00 Kč/pokoj/den do 3 210,00 Kč/pokoj/den po zaokrouhlení, přičemž průměr ze Znalcem provedené analýzy cen pokojů odpovídá

2 690,00 Kč/pokoj/den. Provedenou mikro analýzu podporuje i analýza daného segmentu trhu nemovitostí, na základě které je známo, že průměrné ceny ubytovacích zařízení v hlavním městě se průměrně pohybují nad danou úrovní a tedy okolo 2 930,00 Kč/pokoj/den. Vzhledem k výše uvedenému bude Znalec pro potřeby ocenění vycházet z ceny za pokoj na úrovni průměru zjištěného intervalu v dané lokalitě k datu ocenění, tedy ve výši 2 690,00 Kč/pokoj/den.

Tabulka č. 24: Analýza cen hotelových apartmánů

Název	Pokoj	Jednotková cena bez DPH [Kč/pokoj/den]
Cloister Inn Hotel 3*	1 manželská postel, 1 jednolůžko	2 268,75
	1 manželská postel, 2 jednolůžka	2 675,00
Hotel Avion 3*	1 manželská postel, 1 rozkládací pohovka	3 212,50
Hotel Zlatá Váha 3*	1 manželská postel, 1 jednolůžko	2 799,11
	1 manželská postel, 2 jednolůžka	3 103,57
Luxemi Apartments I Wenceslas Square 3*	1 manželská postel, 1 rozkládací pohovka	2 472,32
Quiet Central Stay & Parking Assistance 3*	1 manželská postel, 1 patrová postel	2 273,21
Průměr jednotkové ceny [Kč/pokoj/den]		2 690,00

Zdroj: ceníky hotelů; vlastní zpracování

V následující tabulce jsou uvedeny vstupní parametry do výpočtu výnosové metody.

Tabulka č. 25: Vstupní parametry

Název	Hodnota
Počet pokojů [ks]	20,00
Cena ubytování [Kč/den]	2 690,00
Celkem za ubytování [Kč/den]	53 800,00
Celkem za ubytování po zaokrouhlení [Kč/rok]	19 637 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet výnosové hodnoty

Roční výnosy byly stanoveny na základě tržní ceny za pokoj na den v daném místě a čase. Na základě provedených analýz daného segmentu trhu se neobsazenost hotelových zařízení ve velkých městech v rámci České republiky před pandemií pohybovala okolo 25-30 %, přičemž v době pandemie se neobsazenost pohybovala v intervalu 74–92 %. Na základě Znalce provedené analýzy odborných zdrojů docházelo koncem roku 2022 k opětovnému zvýšení návštěvnosti, a to i v návaznosti na otevření se České republiky zahraničním návštěvníkům, a rovněž na opadnutí pandemických opatření. V 1.H/2025 se obsazenost všech ubytovacích zařízení v Hlavním městě Praha průměrně pohybovala okolo 57,07 %. Dle detailnější dat z portálu CzechTourism se obsazenost standardem odpovídajících apartmánů pohybovala v daném období na úrovni 65–90 %. S ohledem na výše uvedené a rovněž v návaznosti na lokalitu, ve které se nemovitost nachází, bude výpadek nájemného uvažován na úrovni průměru výše uvedených hodnot, a tedy ve výši 30 %, a to i s ohledem na rizikovitost a náchylnost uvedeného segmentu trhu nemovitostí vůči makroekonomickým situacím a opatrnostní hledisko. Dle provedených analýz se náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a obnovovací investice, odhadují na úrovni 10 %, a to s ohledem na komplexní charakter nemovitosti, kdy se jedná o ubytovací zařízení, jehož nákladovost je náročnější a rovněž s ohledem na opatrnostní hledisko. Aktuální data ohledně prime yield odpovídají skutečnosti, že prime yield pro hotelová zařízení se pohybuje na úrovni 6,50 – 7,50 % pro zařízení v lukrativních částech hlavního města Prahy. S ohledem na lokalitu byla kapitalizační míra stanovena na úrovni prime yieldu, a to ve výši 7,50 %.

Tabulka č. 26: Výpočet hodnoty nemovitosti výnosovou metodou

Název	Hodnota
Roční výnosy [Kč]	19 637 000,00
Výpadek nájemného [%]	30,00
Výpadek nájemného [Kč]	5 891 100,00
Náklady na údržbu [%]	10,00
Náklady na údržbu [Kč]	1 963 700,00
Čistý roční výnos [Kč]	11 782 200,00
Kapitalizační míra [%]	7,50
Tržní hodnota nemovitosti [Kč]	157 096 000,00
Tržní hodnota nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]	157 096 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

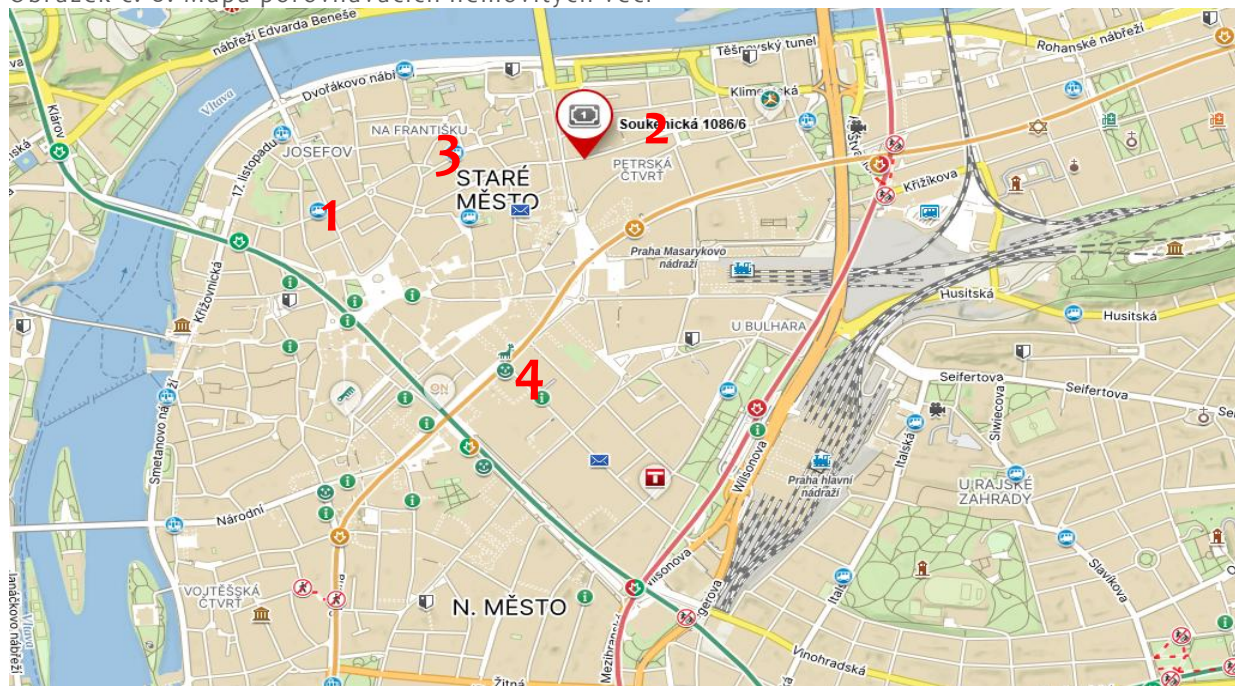
- Komerční prostory**

Mezi porovnávací vzorky byly zvoleny komerční prostory s užitnou plochou od 90,00 do 250,00 m², nacházející se v blízkosti oceňované nemovitosti. S ohledem na uvedené, bude v rámci adjustační matice zohledněna velikost výměr porovnávacích vzorků. Dle provedené analýzy se nacházejí komerční prostory odpovídající maloobchodním prostorům a restauracím v obdobné cenové hladině, a proto je pro jejich ocenění vycházeno ze stejné jednotkové ceny. Srovnávací nemovité věci odpovídají nejlépe svým charakterem předmětné nemovité věci v dané lokalitě ke dni ocenění.

Popis srovnávacích objektů:

- Kostečná, Praha (Staré Město)** – k pronájmu komerční prostory o výměře 90,00 m²;
- Petrské náměstí, Praha (Nové Město)** - k pronájmu komerční prostory o výměře 130,00 m²;
- Dlouhá, Praha (Staré Město)** - k pronájmu komerční prostory o výměře 250,00 m²;
- Panská, Praha (Nové Město)** - k pronájmu komerční prostory o výměře 116,00 m²;

Obrázek č. 8: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční celkové plochy komerčních prostor.

Tabulka č. 27: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Lokace
Parametry oceňované nemovité věci			
	275,10*	Soukenická, Praha	dobrá
Parametry porovnávacích nemovitých věcí			
1.	90,00	Kostečná, Praha	dobrá
2.	130,00	Petrské náměstí, Praha	dobrá
3.	250,00	Dlouhá, Praha	dobrá
4.	116,60	Panská, Praha	dobrá

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: Suma užitných ploch dílčích komerčních prostor v rámci objektu.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality,
- K4 – koeficient technického stavu,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Vzorky č. 1, 2 a 4 mají rozdílnou výměru, a proto bude v rámci adjustační matice je potřeba zohlednit tuto skutečnost koeficientem velikosti výměr. Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, a z tohoto důvodu je v rámci procesu ocenění u nabídkových cen užito korekčního činitele transakce. Výše koeficientu transakce vyplývá z interní analýzy Znalecké kanceláře a rešerše odborné literatury.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 28: Adjustační matice

i	Nabídkové nájemné [Kč/měsíc]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. nájemné [Kč/m ² /měs.]
1.	88 560,00	90,00	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	797,04
2.	150 000,00	130,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	986,54
3.	250 000,00	250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	900,00
4.	133 400,00	116,00	0,95	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	983,25

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným prostorům. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty komerčních prostor. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy komerčních prostor.

Tabulka č. 29: Výpočet průměrného jednotkového nájemného

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	4,00
Minimální jednotkové nájemné [Kč/m ² /měsíc]	797,04
Maximální jednotkové nájemné [Kč/m ² /měsíc]	986,54
Průměr jednotkového nájemného [Kč/m²/měsíc]	920,00

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrné měsíční nájemné komerčních prostor je na základě obvyklého nájemného stanoveno ve výši 920,00 Kč/m²/měsíc.

Výpočet výnosové hodnoty

Měsíční výnosy byly stanoveny na základě obvyklého měsíčního nájemného v daném místě a čase. Maloobchodní prostory zaznamenávají s ohledem na celosvětové situace v posledních letech turbulentní vývoj. Dle informací získaných od Zadavatele je objekt pronajímán, s ohledem na dobrý technický stav, lukrativní lokalitu budovy a opatrnostní hledisko byl výpadek nájemného zvolen ve výši 10,00 %. Dle provedených analýz se náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a obnovovací investice, odhadují na úrovni 10,00 %, a to s ohledem na dobrý technický stav nemovitosti. Na základě provedené analýzy vykazuje segment trhu nemovitostí typu retailových prostor prime yield na úrovni 4,70 – 6,00 % u prémiových objektů, a to s ohledem na technický stav a lokalitu. Současně prime yield kancelářských prostor se pohybuje okolo 5,50 %. V návaznosti na lokaci prostor, a to jak z pohledu geografického, tak v rámci objektu a zároveň s ohledem na stáří a technický stav nemovitosti byla zvolena kapitalizační míra mírně nad úrovní prime yieldu, a tedy na úrovni 6,00 %. Na základě provedené analýzy trhu nemovitostí je považována zvolená kapitalizační míra za přiměřenou a odpovídající obvyklosti v daném místě a čase. Současně byla zvolená úroveň kapitalizace ověřena prostřednictvím stavebnicové metody, která je běžně využívanou metodou pro stanovení kapitalizační míry, a která verifikuje stanovenou úroveň.

Následující tabulka nabízí výpočet měsíčních výnosů.

Tabulka č. 30: Měsíční výnosy

Název	Hodnota
Užitná plocha [m ²]	275,10
Základní jednotková cena [Kč/m ² /měsíc]	920,00
Celková cena nájemného [Kč/měsíc]	253 092,00
Cena nájemného po zaokrouhlení [Kč/měsíc]	253 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je proveden výpočet výnosovou metodou:

Tabulka č. 31: Výpočet hodnoty komerčních prostor dle obvyklého nájemného

Název	Hodnota
Měsíční výnosy [Kč/měsíc]	253 000,00
Roční výnosy [Kč]	3 036 000,00
Výpadek nájemného [%]	10,00
Výpadek nájemného [Kč]	303 600,00
Náklady na údržbu [%]	10,00
Náklady na údržbu [Kč]	303 600,00
Čistý roční výnos [Kč]	2 428 800,00
Kapitalizační míra [%]	6,00
Tržní hodnota nemovitosti [Kč]	40 480 000,00

Tržní hodnota nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]**40 480 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

- **Rekapitulace výnosových metod**

V následující tabulce je uvedena celková hodnota oceňované nemovité věci v rámci výnosových metod, které byly provedeny pro ubytovací a komerční prostory.

Tabulka č. 32: Rekapitulace výnosových metod

Název	Hodnota
Tržní hodnota hotelových apartmánů [Kč]	157 096 000,00
Tržní hodnota komerčních prostor [Kč]	40 480 000,00
Tržní hodnota oceňované nemovitosti celkem [Kč]	197 576 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Jako hlavní metodu ocenění byla zvolena metoda porovnávací, a to především s ohledem na skutečnost, že k datu ocenění již probíhala rekonstrukce objektu, která spočívala v modernizaci objektu. Vzhledem k těmto změnám nebylo možné objektivně stanovit historickou obsazenost ani výnosy, které by reflektovaly jeho skutečný potenciál v daném období. Porovnávací metoda proto byla zvolena jako nejvhodnější nástroj pro určení tržní hodnoty.

Jako verifikační metoda byla následně aplikována metoda výnosová, založená na předpokládaném nájemném z hotelových apartmánů a komerčních prostor. Tato metoda byla zvolena z důvodu své schopnosti reflektovat tržní podmínky a obvyklé ceny nájmu v daném místě a čase, čímž poskytla důležitý podpůrný pohled na hodnotu nemovitosti z hlediska jejího výnosového potenciálu. Použitím těchto dvou metod bylo dosaženo komplexního a věrohodného ocenění, které odpovídá jak aktuálnímu stavu trhu, tak specifikům hodnoceného objektu.

Na základě závěrů dosažených v rámci předchozích kapitol byla stanovena tržní hodnota oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 1251 k. ú. Nové Město ve výši 207 546 000,00 Kč.

Závěrečná rekapitulace

V následující tabulce jsou uvedeny výsledné tržní hodnoty dle jednotlivých metod ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude vycházeno z metody porovnávací jako z metody hlavní. Výnosová metoda dle obvyklého nájemného a rovněž porovnávací metoda je uvažována jako podpůrná a ověřující cenovou hladinu.

Tabulka č. 33: Rekapitulace tržních hodnot nemovité věci

Název	Hodnota
Tržní hodnota nemovitosti dle porovnávací metody [Kč]	207 546 000,00
Tržní hodnota nemovitosti dle výnosové metody – obvyklé nájemné [Kč]	197 576 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Rozdělení hodnoty staveb a pozemků

Pro účely tohoto posudku bude vyčíslena hodnota staveb a pozemků zvlášť. Hodnota pozemků bude stanovena na základě Cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy, kdy k datu ocenění činí jednotková cena daných pozemků 70 940,00 Kč/m². Následující tabulka udává výslednou hodnotu předmětného pozemku zapsaného na LV č. 1251 k. ú. Nové Město k datu ocenění.

Tabulka č. 34: Výpočet hodnoty pozemků

Název	Hodnota
Celková výměra pozemků [m ²]	365,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	70 940,00
Hodnota pozemků dle platné cenové mapy stavebních pozemků [Kč]	25 893 100,00
Hodnota pozemků dle platné cenové mapy stavebních pozemků po zaokrouhlení [Kč]	25 893 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Hodnota staveb bude dána jako rozdíl celkové hodnoty oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 1251 k. ú. Nové Město a výše stanovené hodnoty pozemku. Tabulka níže obsahuje rozdělení hodnoty na hodnotu pozemků a staveb.

Tabulka č. 35: Rekapitulace výsledných hodnot

Název	Procentní podíl [%]	Hodnota [Kč]
Výsledná hodnota staveb	87,52	181 653 000,00
Výsledná hodnota pozemků	12,48	25 893 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Výše uvedené je shrnuto v tabulce níže.

Tabulka č. 36: Pozemky a stavby

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Pozemky	4 348	0	4 348	25 893
Stavby	70 017	-43 595	26 422	181 653
Pozemky a stavby				207 546

Zdroj: účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

NEDOKONČENÝ DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Společnost vykazovala k datu ocenění v rámci nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku položky v účetní hodnotě brutto i netto 121 tis. Kč.

Dle obdržených podkladů se jednalo o projektovou dokumentaci. Hodnota projektové dokumentace se přímo vztahuje k nemovitým věcem, resp. pozemkům a stavbám, jejichž ocenění bylo provedeno v předcházející části. S ohledem na právě uvedené byla hodnota nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku implicitně stanovena v rámci kapitoly pozemky a stavby, proto bude v této části ocenění uvedeno v nulové výši, aby nedošlo ke dvojímu započtení.

Právě uvedené je shrnuto v tabulce níže.

Tabulka č. 37: Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	121	0	121	0

Zdroj: účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

STÁT – DAŇOVÉ POHLEDÁVKY

Položka daňových pohledávek za státem byla k datu ocenění vykázána v brutto i netto hodnotě 80 tis. Kč.

Jelikož stát představuje věřitele s vysokým stupněm kredibility, lze ke dni ocenění očekávat inkaso předmětných pohledávek v plné výši. S ohledem na právě uvedené budou daňové pohledávky za státem oceněny ve výši jejich účetní brutto i netto hodnoty.

Tabulka č. 38: Stát – daňové pohledávky

Položka	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Stát – daňové pohledávky	80	0	80	80

Zdroj: účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

KRÁTKODOBÉ POSKYTNUTÉ ZÁLOHY

Krátkodobé poskytnuté zálohy jsou k datu ocenění evidovány v účetní brutto i netto hodnotě 249 tis. Kč.

Jednalo se například o zaplacené zálohy na energie. Ocenění krátkodobých poskytnutých záloh Společnosti bude postaveno na jedné ze základních zásad účetnictví, a to na zásadě věrného obrazu účetnictví. To znamená, že netto hodnota majetku zobrazená v účetnictví by měla odpovídat jeho skutečné hodnotě v daném okamžiku. Pro potřeby ocenění tak bude dále předpokládáno, že účetní ocenění netto krátkodobých poskytnutých záloh Společnosti by na základě právě uvedeného mělo reflektovat jeho tržní hodnotu.

Tabulka č. 39: Krátkodobé poskytnuté zálohy

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobé poskytnuté zálohy	249	0	249	249

Zdroj: účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

KRÁTKODOBÉ JINÉ POHLEDÁVKY

Krátkodobé jiné pohledávky jsou k datu ocenění evidovány v účetní brutto i netto hodnotě 365 tis. Kč.

Dle obdržených podkladů se jednalo o nedobytné pohledávky za společností Sberbank CZ, a.s. S ohledem na právě uvedené a opatrnostní hledisko bude hodnota těchto pohledávek stanovena v nulové výši.

Tabulka č. 40: Krátkodobé jiné pohledávky

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobé jiné pohledávky	365	0	365	0

Zdroj: účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Peněžní prostředky lze označit za nejlikvidnější aktivum Společnosti. K datu ocenění byly peněžní prostředky tvořeny peněžními prostředky vedenými na účtech v brutto i netto hodnotě 20 tis. Kč. Krátkodobý finanční majetek je značně likvidní, a proto stanovujeme jeho tržní hodnotu k datu ocenění na úrovni nominální hodnoty, tj. 20 tis. Kč.

Tabulka č. 41: Krátkodobý finanční majetek – ocenění

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
Krátkodobý finanční majetek	20	0	20	20

Zdroj: účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

REKAPITULACE OCENĚNÍ AKTIV

Na základě výše uvedených skutečností je v následující tabulce shrnuto ocenění jednotlivých položek tvořících aktiva Společnosti k datu ocenění.

Tabulka č. 42: Ocenění aktiv – rekapitulace

Název	Účetní hodnota brutto [tis. Kč]	Korekce [tis. Kč]	Účetní hodnota netto [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
AKTIVA CELKEM	75 200	-43 595	31 605	207 895
Dlouhodobý majetek	74 486	-43 595	30 891	207 546
Dlouhodobý hmotný majetek	74 486	-43 595	30 891	207 546
Oběžná aktiva	714	0	714	349
Krátkodobé pohledávky	694	0	694	329
Krátkodobý finanční majetek	20	0	20	20

Zdroj: účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

ZÁVAZKY SPOLEČNOSTI

V rámci cizích zdrojů Společnost vykazuje k datu ocenění dlouhodobé závazky v celkové výši 43 tis. Kč a krátkodobé závazky v celkové výši 17 050 tis. Kč.

Vzhledem k dosavadnímu hospodaření Společnosti se v případě závazků předpokládá jejich plné splacení; závazky tudíž budou oceněny ve své nominální výši. V následující tabulce je shrnutí položek cizích zdrojů Společnosti a výsledná hodnota ocenění těchto položek.

Tabulka č. 43: Závazky Společnosti

Název	Účetní hodnota [tis. Kč]	Ocenění [tis. Kč]
ZÁVAZKY CELKEM	17 093	17 093
Cizí zdroje	17 093	17 093
Dlouhodobé závazky	43	43
Krátkodobé závazky	17 050	17 050

Zdroj: účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

VÝPOČET VÝSLEDNÉ HODNOTY JMĚNÍ SPOLEČNOSTI

Na základě výše uvedených analýz bylo provedeno přecenění Společnosti majetkovou metodou na principu tržních hodnot vyjádřené jako rozdíl mezi tržní hodnotou aktiv a tržní hodnotou závazků.

Tabulka č. 44: Hodnota jmění Společnosti

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	207 895
Závazky	17 093
Hodnota jmění Společnosti	190 802

Zdroj: účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

4.4.2 Ocenění jmění Společnosti majetkovou metodou na bázi účetních hodnot

Účetní hodnota je jedna z majetkových metod, tzv. účetní metoda, kde ocenění jednotlivých majetkových a závazkových položek je stanoveno na bázi historických cen. Hodnota jmění společnosti je tak dána rozdílem účetních hodnot aktiv a účetních hodnot závazků.

Stanovení hodnoty jmění Společnosti vychází z účetních výkazů společnosti k datu ocenění.

Účetní hodnota jmění Společnosti je stanovena jako rozdíl účetních hodnot aktiv a závazků. V tabulce níže je uveden propočet účetní hodnoty.

Tabulka č. 45: Účetní hodnota

Název	Hodnota [tis. Kč]
Aktiva	31 605
Závazky	17 093
Účetní hodnota jmění Společnosti	14 512

Zdroj: účetní výkazy Společnosti, vlastní zpracování

4.5 Výsledky analýzy dat

Hodnota jmění společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o. je uvedena v tabulce níže.

Tabulka č. 46: Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

Název	Hodnota [tis. Kč]
Hodnota jmění Společnosti stanovená majetkovou metodou na bázi tržních hodnot	190 802
Hodnota jmění Společnosti stanovená majetkovou metodou na bázi účetních hodnot	14 512

Zdroj: vlastní výpočet

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku je stanovení hodnoty jmění společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., IČO: 256 75 834, se sídlem Revoluční 1200/16, Praha 1 – Nové Město, 110 00, pro účely fúze sloučením.

Stanovení hodnoty jmění je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2025.

K ocenění hodnoty jmění bylo přistoupeno pomocí majetkové metody na bázi tržních hodnot, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota dané společnosti spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu.

Zároveň byla použita metoda účetní, která stanovuje hodnotu jmění na základě účetních hodnot. Vychází tedy z historických cen, které nemusejí reflektovat tržní úroveň jednotlivých položek k datu ocenění. Z tohoto důvodu má hodnota dosažená účetní metodou pro účely tohoto znaleckého posudku pouze podpůrný a informativní význam.

Hodnota jmění společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o. je zrekapitulována v tabulce níže.

Tabulka č. 47: Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

Název	Hodnota [tis. Kč]
Hodnota jmění Společnosti stanovená majetkovou metodou na bázi tržních hodnot	190 802
Hodnota jmění Společnosti stanovená majetkovou metodou na bázi účetních hodnot	14 512

Zdroj: vlastní výpočet

V souladu s ustanovením § 75 odst. 2 zákona o přeměnách je do částky, na kterou se oceňuje jmění zanikající společnosti, zapotřebí promítnout následující vlivy snižující hodnotu jmění.

- **§ 75 odst. 2 písm. a) zákona o přeměnách:** Pořizovací cena podílu zanikající společnosti, který vlastnila nástupnická společnost před fúzí, nebo
- **§ 75 odst. 2 písm. b) zákona o přeměnách:** Reálná hodnota vlastního podílu ve vlastnictví dané zanikající společnosti a reálná hodnota obchodního podílu na nástupnické společnosti ve vlastnictví dané zanikající společnosti.

S odkazem na § 75 odst. 2 písm. a) vlastnila společnost SIX RESIDENCES s.r.o. dle dostupných podkladů k datu ocenění, 100% obchodní podíl na společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o. Předmětný podíl společnost SIX RESIDENCES s.r.o., evidovala v rámci účetnictví v položce *podíly – ovládaná nebo ovládající osoba*, a to ve výši 148 764 tis. Kč po zaokrouhlení, jednalo se o pořizovací cenu zmiňovaného podílu.

S odkazem na § 75 odst. 2 písm. b) společnost SOUKENICKÁ 1086, s.r.o. neevidovala žádný dlouhodobý finanční majetek, tudíž jsou v daném případě tyto podíly neexistující.

Hodnota jmění společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o. je po příslušných zákonných úpravách stanovena pro účely tohoto znaleckého posudku v tabulce níže.

Tabulka č. 48: Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

Název	Hodnota [tis. Kč]
Hodnota jmění Společnosti před zákonnými úpravami	190 802
Pořizovací cena obchodního podílu na Společnosti	148 764
Hodnota jmění Společnosti po zohlednění § 75 odst. 2 zákona o přeměnách	42 038

Zdroj: vlastní výpočet

Hodnota jmění společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o. pro účely fúze je tedy stanovena po příslušných zákonných úpravách na úrovni **42 038 tis. Kč**.

S odkazem na ustanovení v § 75 odst. 1 písm. e) zákona o přeměnách Znalecká kancelář uvádí, že hodnota jmění Zanikající společnosti odpovídá alespoň částce zvýšení základního kapitálu Nástupnické společnosti. Základní kapitál Nástupnické společnosti má činit **100 000 Kč**.

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení tržní hodnoty jmění společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o. pro účely fúze sloučením;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna tržní hodnota jmění společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení hodnoty jmění společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., IČO: 256 75 834, se sídlem Revoluční 1200/16, Praha 1 – Nové Město, 110 00, pro účely fúze sloučením. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti SIX RESIDENCES s.r.o., IČO: 230 43 407, se sídlem Revoluční 1200/16, Praha 1 – Nové Město, 110 00.

Stanovení hodnoty jmění je provedeno na základě stavu k 30. 6. 2025.

Odhad tržní hodnoty jmění společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., IČO: 256 75 834, je k datu ocenění po zaokrouhlení stanoven na:

190 802 000,00 Kč

(slovy: Jedno sto devadesát milionů osm set dva tisíc korun českých)

Odhad tržní hodnoty jmění společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., IČO: 256 75 834, po zohlednění zákonných úprav, je k datu ocenění po zaokrouhlení stanoven na:

42 038 000,00 Kč

(slovy: Čtyřicet dva milionů třicet osm tisíc korun českých)

S odkazem na ustanovení v § 75 odst. 1 písm. e) zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, Znalecká kancelář uvádí, že tato částka odpovídá alespoň částce zvýšení základního kapitálu, jež připadá na společníky dané zanikající společnosti.

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření byla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

Odborná literatura:

- [41] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038;
- [42] DOLEŽAL, J., FIREŠ, B., MÍKOVÁ, M. Finanční účetnictví. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 1992. ISBN 80-85623-10-2.
- [43] DUFEK, Z. a kol. Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku. Plzeň: Aleš Čeněk, 2023. ISBN 978-80-7380-920-1.
- [44] FOTR, J. Strategické finanční plánování. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 1999. ISBN 80-7169-694-3.
- [45] GRÜNWARD, R. Finanční analýza pro oceňování podniku. 1. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická – Institut oceňování majetku, 2000. ISBN 80-245-0032-9.
- [46] KISLINGEROVÁ, E. Oceňování podniku. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2001. ISBN 80-247-9069-6.
- [47] KISLINGEROVÁ, E., HNILICA, J. Finanční analýza krok za krokem. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2005. ISBN 80-71179-321-3.
- [48] KOVANICOVÁ, D. Nová abeceda účetních znalostí pro každého. 19. vydání. Praha: Nakladatelství Polygon, 2009. ISBN 978-80-7273-156-5.
- [49] MAŘÍK, M. Metody oceňování podniku. 4. upravené a rozšířené vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-38-5.
- [50] MAŘÍK, M. Metody oceňování podniku pro pokročilé. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-42-2.
- [51] MAŘÍK, M. Určování hodnoty firem. 1. vydání. Praha: Ekopress, 1998. ISBN 80-86119-09-2.
- [52] MAŘÍKOVÁ, P., MAŘÍK, M. Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2005. ISBN 80-86119-61-0.
- [53] SEKERKA, B. Banky a bankovní produkty. 1. vydání. Praha: Profess, 1997. ISBN 80-85235-51-X.
- [54] SVAČINA, P. Oceňování nehmotných aktiv. 1. vydání. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-62-0.

- [55] ŠANTRŮČEK, J. Pohledávky, jejich cese a hodnota. 2. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická – Institut oceňování majetku, 2005. ISBN 80-245-0873-7.
- [56] ZAZVONIL, Z.: Odhad hodnoty objektů. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.

Obecně přijímané standardy:

- [57] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);
- [58] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);
- [59] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;

Legislativa:

- [60] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [61] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [62] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích;
- [63] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví;
- [64] Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev;
- [65] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Návrh projektu přeměny
Příloha 2	Výpis z obchodního rejstříku předmětné společnosti
Příloha 2	Účetní výkazy společnosti předmětné společnosti
Příloha 4	Výpis z katastru nemovitostí
Příloha 5	Fotodokumentace nemovitých věcí
Příloha 6	Porovnávací nemovité věci

POSLEDNÍ STRANA

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídce na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovníctví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán v Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 076697/2025.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to na základě předem sjednané smluvní dokumentace.

Znalec oboru ekonomika, odvětví Ceny a odhady, resp. Oceňování obchodních závodů, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing. Oxana Šnajberg
jednatel

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Výčet podkladů (kap. 2), Nález (kap. 3), Odůvodnění (kap. 5), Závěr (kap. 6), Znalecká doložka: Ing. Oxana Šnajberg, Ing. Lenka Nováková
- Posudek (kap. 4): Ing. Oxana Šnajberg, Ing. Lenka Nováková, Ing. Jiří Wiesner, Ing. Miloš Kačírek, Ing. Martina Hálová
- Seznam příloh, Poslední strana: Ing. Oxana Šnajberg, Ing. Lenka Nováková, Ing. Miloš Kačírek

V Praze dne 3. 11. 2025

Příloha č.

1

Projekt fúze sloučením

nástupnické společnosti SIX RESIDENCES s.r.o., IČO 230 43 407
se sídlem Revoluční 1200/16, Nové Město, 110 00 Praha 1
a zanikající společnosti SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., IČO 256 75 834
se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

Firma, sídlo, právní forma a identifikační číslo nástupnické společnosti:

SIX RESIDENCES s.r.o., IČO 230 43 407, se sídlem Revoluční 1200/16, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 420467

Firma, sídlo, právní forma a identifikační číslo zanikající společnosti:

SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., IČO 256 75 834, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 60275

Výměnný poměr podílů společníků zanikající společnosti na nástupnické společnosti:

S ohledem na to, že nástupnická společnost je jediným společníkem zanikající společnosti, nedochází k výměně podílů žádného společníka zanikající společnosti za podíl na nástupnické společnosti a současně se neurčuje den, od kterého vzniká právo na podíl na zisku společníkům z vyměněných podílů, jakož ani zvláštní podmínky týkající se tohoto práva.

Rozhodný den fúze sloučením:

1. 7. 2025.

Práva, jež nástupnická společnost poskytne vlastníkům dluhopisů, popřípadě opatření, jež jsou pro ně navrhována:

Nástupnická společnost ani zanikající společnost nevydaly žádné dluhopisy a žádná taková práva tak nejsou poskytována a žádná opatření nejsou navrhována.

Zvláštní výhody, které jedna nebo více zúčastněných společností poskytuje členům statutárního orgánu, členům dozorčí rady, správní rady nebo kontrolní komise a znalci přezkoumávajícímu projekt fúze sloučením:

Žádné takové zvláštní výhody nejsou zúčastněnými společnostmi poskytovány.

Změna výše základního kapitálu nástupnické společnosti

V rámci fúze sloučením dojde ke změně výše základního kapitálu nástupnické společnosti, a to tak, že dojde k jeho zvýšení ze jmění zanikající společnosti a základní kapitál nástupnické společnosti bude nově činit 100.000,- Kč. Jmění zanikající společnosti bude v souvislosti s výše uvedeným zvýšením základního kapitálu nástupnické společnosti předmětem ocenění ze strany znalce ve smyslu § 73 odst. 1 zákona o přeměnách.

Výše vkladu, rozsahu splnění vkladové povinnosti a výše podílu každého společníka v zúčastněných společnostech před zápisem fúze do obchodního rejstříku

Výše vkladu, rozsahu splnění vkladové povinnosti a výše podílu společníka zanikající společnosti před zápisem fúze do obchodního rejstříku:

Společník: SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., IČO: 256 75 834, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 60275

Výše vkladu: 2 700 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 100 %

Výše vkladu, rozsahu splnění vkladové povinnosti a výše podílu společníka nástupnické společnosti před zápisem fúze do obchodního rejstříku:

Společník: DDL HOLDING s.r.o., IČO 230 41 170, se sídlem Revoluční 1200/16, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 420441

Výše vkladu: 20 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 100 %

Změna výše vkladu nebo podílu dosavadního společníka nástupnické společnosti při fúzi sloučením

Výše vkladu dosavadního společníka nástupnické společnosti se při fúzi zvyšuje z 20 000,- Kč na 100 000,- Kč, a to ze jmění zanikající společnosti, a to takto:

Společník: DDL HOLDING s.r.o., IČO 230 41 170, se sídlem Revoluční 1200/16, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 420441

Výše vkladu: 100 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 100 %

Změny zakladatelského právního jednání nástupnické společnosti:

Zakladatelská listina nástupnické společnosti, jejíž úplné znění je obsaženo v notářském zápise JUDr. Michaely Havlové, notářky v Praze, NZ 166/2025 ze dne 10. 3. 2025, se v důsledku fúze sloučením mění tak, že:

- a) její článek **V. Základní kapitál** nově zní:

Výše základního kapitálu činí 100 000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých).

- b) její článek **VI. odst. 1** nově zní:


Výše vkladu jediného společníka připadající na jeho podíl je 100 000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých).

Pravidla postupu při vypořádání se společníky, kteří s fúzí sloučením nesouhlasili:

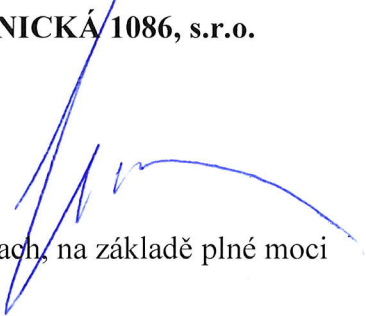
S ohledem na to, že nástupnická společnost je fakticky 100 % ovládána jediným společníkem nástupnické společnosti, když jediným společníkem zanikající společnosti je nástupnická společnost, není třeba taková pravidla stanovovat.

V Praze dne 27/10/..... 2025

SIX RESIDENCES s.r.o.


Lukáš Mach, na základě plné moci

SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.


Lukáš Mach, na základě plné moci

Příloha č.

2

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 60275

Datum vzniku a zápisu:	24. června 1998	
Spisová značka:	C 60275 vedená u Městského soudu v Praze	zapsáno 24. června 1998
Obchodní firma:	SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.	zapsáno 24. června 1998
Sídlo:	<u>Praha 2, Na Slupi 15</u>	zapsáno 24. června 1998 vymazáno 19. července 2002
	<u>Praha 2, Sázavská 8/č.p. 914, PSČ 12000</u>	zapsáno 19. července 2002 vymazáno 23. listopadu 2020
	<u>Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1</u>	zapsáno 23. listopadu 2020 vymazáno 1. července 2025
	<u>Revoluční 1200/16, Nové Město, 110 00 Praha 1</u>	zapsáno 1. července 2025
Identifikační číslo:	256 75 834	zapsáno 24. června 1998
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným	zapsáno 24. června 1998
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	zapsáno 28. dubna 2025
	správa vlastního majetku	zapsáno 28. dubna 2025
Předmět podnikání:	<u>pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem</u>	zapsáno 24. června 1998 vymazáno 17. října 2014
	<u>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem.</u>	zapsáno 17. října 2014 vymazáno 23. listopadu 2020
	<u>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.</u>	zapsáno 17. října 2014 vymazáno 28. dubna 2025
	<u>Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, při kterém jsou poskytovány pouze základní služby zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.</u>	zapsáno 23. listopadu 2020 vymazáno 28. dubna 2025
	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech: - zprostředkování obchodu a služeb, - ubytovací služby, - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,	

- pronájem a půjčování věcí movitých,
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy,
- výroba, obchod a služby jinde nezařazené

zapsáno 28. dubna 2025

Statutární orgán:**Jednatel:**

FLAVIO SERUGHETTI , dat. nar. 17. července 1957
Praha 2, Sázavská 8

zapsáno 24. června 1998
vymazáno 28. listopadu 2008

jednatel:

ALBERTO ZAMPINI , dat. nar. 11. června 1980
Verona, v.lo S. Giovanni in Foro 3/d, Italská republika
Den zániku funkce: 6. září 2010

zapsáno 28. listopadu 2008
vymazáno 24. září 2010

jednatel:

Enzo Tomasi , dat. nar. 22. srpna 1965
Praha 1 - Nové Město, Soukenická 1086/6, PSČ 11000
Den vzniku funkce: 6. září 2010
Den zániku funkce: 7. září 2017

zapsáno 24. září 2010
vymazáno 23. října 2017

jednatel:

DANILO RIGHETTI , dat. nar. 22. dubna 1961
37121 Verona (VR), vicolo Samaritana, 7, Italská republika
Den vzniku funkce: 7. září 2017
Den zániku funkce: 23. listopadu 2020

zapsáno 23. října 2017
vymazáno 23. listopadu 2020

Jednatel:

Ing. MAREK BEČIČKA , dat. nar. 18. března 1978
Smíchovská 1223/13a, Řeporyje, 155 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 23. listopadu 2020
Den zániku funkce: 28. dubna 2025

zapsáno 23. listopadu 2020
vymazáno 28. dubna 2025

Jednatel:

ANDREA HOVANCOVÁ , dat. nar. 19. února 1985
Soukalova 2212/6a, Modřany, 143 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 23. listopadu 2020
Den zániku funkce: 28. dubna 2025

zapsáno 23. listopadu 2020
vymazáno 28. dubna 2025

Jednatel:

MARTIN VÍT , dat. nar. 31. března 1976
Švejcárovo náměstí 2660/2, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 23. listopadu 2020
Den zániku funkce: 28. dubna 2025

zapsáno 23. listopadu 2020
vymazáno 28. dubna 2025

Jednatel:

LIRAN LEVY , dat. nar. 27. listopadu 1991
Hybernská 1674/42, Nové Město, 110 00 Praha 1
Den vzniku funkce: 28. dubna 2025

zapsáno 28. dubna 2025

Jednatel:

DAVID LEVY , dat. nar. 5. července 1979
6713353 Tel Aviv, Yizhak Graziari 6, floor 37, Apt 2315, Stát Izrael
Den vzniku funkce: 28. dubna 2025

zapsáno 28. dubna 2025

Počet členů:1

zapsáno 23. října 2017
vymazáno 23. listopadu 2020

3

zapsáno 23. listopadu 2020
vymazáno 28. dubna 2025

Počet jednatelů:

2

zapsáno 28. dubna 2025

Způsob jednání:Jednatel jedná samostatně.

zapsáno 24. června 1998
vymazáno 17. října 2014

Jednatel zastupuje společnost samostatně.

zapsáno 17. října 2014
vymazáno 23. listopadu 2020

Společnost zastupují společně vždy alespoň dva jednatelé Společnosti

zapsáno 23. listopadu 2020
vymazáno 28. dubna 2025

Každý jednatel zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

zapsáno 28. dubna 2025

Společníci:**Společník:**

FLAVIO SERUGHETTI , dat. nar. 17. července 1957
Praha 2, Sázavská 8

zapsáno 24. června 1998
vymazáno 8. března 1999

Podíl:

Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%

zapsáno 24. června 1998
vymazáno 8. března 1999

Společník:

DANILO RIGHETTI , dat. nar. 22. dubna 1961
Verona, Via A.Da Mosto 25, Italská republika

zapsáno 8. března 1999
vymazáno 19. července 2002

Podíl:

Vklad: 2 646 000,- Kč
Splaceno: 100%

zapsáno 8. března 1999
vymazáno 19. července 2002

Společník:

ENZO TOMASI , dat. nar. 22. srpna 1965
Badia Calavena (VR), Via Cesare Battisti 23, Italská republika

zapsáno 8. března 1999

vymazáno 19. července 2002

Podíl: Vklad: 54 000,- Kč
Splaceno: 100%

zapsáno 8. března 1999
vymazáno 19. července 2002

Společník: DANILO RIGHETTI , dat. nar. 22. dubna 1961
Verona, Via A.Da Mosto 25, Italská republika

zapsáno 19. července 2002
vymazáno 21. dubna 2005

Podíl: Vklad: 2 700 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100 %

zapsáno 19. července 2002
vymazáno 21. dubna 2005

Společník: DANILO RIGHETTI , dat. nar. 22. dubna 1961
Verona, Via A.Da Mosto 25, Italská republika

zapsáno 21. dubna 2005
vymazáno 21. srpna 2013

Podíl: Vklad: 2 700 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100 %

zapsáno 21. dubna 2005
vymazáno 21. srpna 2013

Zástavní právo: Obchodní podíl zastaven ve prospěch Raiffeisenbank a.s. se sídlem Praha 4, Olbrachtova 2006/9, PSČ 140 21, identifikační číslo 492 40 901 (dále jen "zástavní věřitel") zástavní smlouvou ze dne 30. června 2004 za účelem zajištění pohledávek z úvěrové smlouvy ze dne 22. června 2004, uzavřené mezi zástavním věřitelem a společností SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.
Datum zápisu zástavního práva: 21. dubna 2005

zapsáno 21. dubna 2005
vymazáno 21. srpna 2013

Společník: DANILO RIGHETTI , dat. nar. 22. dubna 1961
Verona, Via A.Da Mosto 25, Italská republika

zapsáno 21. srpna 2013
vymazáno 17. října 2014

Podíl: Vklad: 2 700 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100 %

zapsáno 21. srpna 2013
vymazáno 17. října 2014

Společník: DANILO RIGHETTI , dat. nar. 22. dubna 1961
Verona, Via A.Da Mosto 25, Italská republika

zapsáno 17. října 2014
vymazáno 23. října 2017

Podíl: Vklad: 2 700 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100 %
Druh podílu: základní

zapsáno 17. října 2014
vymazáno 23. října 2017

Společník: DANILO RIGHETTI , dat. nar. 22. dubna 1961
37121 Verona (VR), vicolo Samaritana, 7, Italská republika

zapsáno 23. října 2017
vymazáno 21. listopadu 2019

Podíl: Vklad: 2 700 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%
Druh podílu: základní

zapsáno 23. října 2017
vymazáno 21. listopadu 2019

Společník: FERD s.r.o., IČ: 282 11 545
Sázavská 914/8, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zapsáno 21. listopadu 2019
vymazáno 23. listopadu 2020

Podíl: Vklad: 2 700 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%
Druh podílu: základní

zapsáno 21. listopadu 2019
vymazáno 23. listopadu 2020

Společník: Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČ: 438 73 766
Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4
Doručovací číslo: 140 21

jednající na účet fondu Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments
CEE, investiční společnost, a.s., zapsaného do seznamu investičních fondů,
vedeného Českou národní bankou podle § 597 zákona č. 240/2013 Sb., IČO
75161591

zapsáno 23. listopadu 2020
vymazáno 28. dubna 2025

Podíl: Vklad: 2 700 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%
Druh podílu: podíl č. 1, s nímž je spojena příplatková povinnost dle čl. 7
zakladatelského právního jednání
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 23. listopadu 2020
vymazáno 21. května 2021

Podíl: Vklad: 2 700 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%
Kmenový list: nebyl vydán

zapsáno 21. května 2021
vymazáno 28. dubna 2025

Společník: SIX RESIDENCES s.r.o., IČ: 230 43 407
Revoluční 1200/16, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsáno 28. dubna 2025

Vklad: 2 700 000,- Kč

Podíl: Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

zapsáno 28. dubna 2025

Zástavní právo: Podíl zastaven ve prospěch TRINITY BANK a.s., se sídlem Celetná 969/40, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO 253 07 835 (dále jen "TRINITY BANK"), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu č. 2503008100041000OP02 ze dne 28. dubna 2025 (dále jen "Zástavní smlouva"). Zástavní právo je zřízeno k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných pohledávek TRINITY BANK, jak jsou blíže specifikovány v článku 2.2. Zástavní smlouvy, vzniklých ze smlouvy o úvěru č. 2503008100041000US uzavřené mezi společnostmi SIX RESIDENCES s.r.o., se sídlem Revoluční 1200/16, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 230 43 407, jako dlužníkem a TRINITY BANK jako věřitelem dne 23. dubna 2025, ze Zástavní smlouvy a v souvislosti s těmito smlouvami, přičemž takové pohledávky buď existovaly ke dni uzavření Zástavní smlouvy nebo budou vznikat v období ode dne jejího uzavření do 31. března 2038, až do celkové výše jistin 229.600.000,- Kč.
Datum zápisu zástavního práva: 28. dubna 2025

zapsáno 28. dubna 2025

Základní kapitál: 100 000,- Kč

zapsáno 24. června 1998
vymazáno 8. března 1999

2 700 000,- Kč

zapsáno 8. března 1999

Ostatní skutečnosti:

Počet členů statutárního orgánu: 1

zapsáno 17. října 2014
vymazáno 23. října 2017

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

zapsáno 17. října 2014

Zákaz zatížení a zcizení podílu ve prospěch třetí osoby bez souhlasu TRINITY BANK a.s., se sídlem Celetná 969/40, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO 253 07 835 (dále jen "TRINITY BANK"), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu č. 2503008100041000OP02 ze dne 28. dubna 2025 uzavřené mezi TRINITY BANK jako zástavním věřitelem a společností SIX RESIDENCES s.r.o., se sídlem Revoluční 1200/16, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 230 43 407, jako zástavcem.

zapsáno 28. dubna 2025

Příloha č.

3

ke dni **30.06.2025**

(v celých tisících CZK)

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Revoluční 1200/16
11000 Praha-Nové Město

IČ

25675834

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	75 200	-43 595	31 605	46 101
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	74 486	-43 595	30 891	31 960
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004				
B.I.	1. Nehmotné výsledky vývoje	005				
	2. Ocenitelná práva	006				
	2.1 Software	007				
	2.2 Ostatní ocenitelná práva	008				
	3. Goodwill (+/-)	009				
	4. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
	5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	74 486	-43 595	30 891	31 960
B.II.	1. Pozemky a stavby	015	74 365	-43 595	30 770	31 960
	1.1 Pozemky	016	4 348		4 348	4 348
	1.2 Stavby	017	70 017	-43 595	26 422	27 612
	2. Hmotné movité věci a jejich soubory	018				
	3. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
	4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
	4.1 Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
	4.2 Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
	4.3 Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
	5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	121		121	
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	121		121	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027				
B.III.	1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
	2. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
	3. Podíly - podstatný vliv	030				
	4. Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
	5. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
	6. Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
	7. Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	714		714	13 636
C.I.	Zásoby	038				
C.I. 1.	Materiál	039				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží	041				
3.1	Výrobky	042				
3.2	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	694		694	4 600
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1.4	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5	Pohledávky - ostatní	052				
1.5.1	Pohledávky za společníky	053				
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055				
1.5.4	Jiné pohledávky	056				
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	694		694	4 600
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058				3 635
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4	Pohledávky - ostatní	061	694		694	965
2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3	Stát-daňové pohledávky	064	80		80	92
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	249		249	34
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066				474
2.4.6	Jiné pohledávky	067	365		365	365
C.II. 3.	Časové rozlišení aktiv	068				
3.1	Náklady příštích období	069				
3.2	Komplexní náklady příštích období	070				
3.3	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	20		20	9 036
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076				
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	20		20	9 036
D.	Časové rozlišení aktiv	078				505
D. 1.	Náklady příštích období	079				505
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081				

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	082	31 605	46 101
A.	Vlastní kapitál	083	14 512	19 093
A.I.	Základní kapitál	084	2 700	2 700
A.I. 1.	Základní kapitál	085	2 700	2 700
A.I. 2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I. 3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	31 918	31 918
A.II. 1.	Ážio	089		
A.II. 2.	Kapitálové fondy	090	31 918	31 918
A.II. 2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	31 918	31 918
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		
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097		
A.III. 2.	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	-15 526	-17 641
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulých let (+/-).	100	-15 526	-17 641
A.IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-4 580	2 116
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje	104	17 093	26 322
B.	Rezervy	105		562
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů	107		562
B. 3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B. 4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky	110	17 093	25 760
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	43	25 026
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		
C.I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	43	894
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		24 132
C.I. 7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I. 8.	Odložený daňový závazek	121		
C.I. 9.	Závazky - ostatní	122		

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
9.1	Závazky ke společníkům	123		
9.2	Dohadné účty pasivní	124		
9.3	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky	126	17 050	734
1.	Vydané dluhopisy	127		
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1.2	Ostatní dluhopisy	129		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130		
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131		316
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	34	181
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
7.	Závazky - podstatný vliv	135		
8.	Závazky ostatní	136	17 016	237
8.1	Závazky ke společníkům	137	16 977	
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3	Závazky k zaměstnancům	139		
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140		
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141		69
8.6	Dohadné účty pasivní	142	39	168
8.7	Jiné závazky	143		
C.III.	Časové rozlišení pasiv	144		
1.	Výdaje příštích období	145		
2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv	147		686
1.	Výdaje příštích období	148		
2.	Výnosy příštích období	149		686

Okamžik sestavení 26.09.2025	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
--	--	--

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

za období **01.01.2025– 30.06.2025**

(v celých tisících CZK)

IČ
25675834

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Revoluční 1200/16
11000 Praha-Nové Město

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	807	
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	1 426	
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	15	
3.	Služby	06	1 411	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09		
1.	Mzdové náklady	10		
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
2.2	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	1 190	
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 190	
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 190	
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasn	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	65	
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	65	
F.	Ostatní provozní náklady	24	2 563	
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	27	
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
5.	Jiné provozní náklady	29	2 536	
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-4 307	

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	47	
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	47	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	311	
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	311	
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	11	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	- 275	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-4 582	
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	50		
1.	Daň z příjmů splatná	51		
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-4 582	
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společným (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-4 582	
*	Čistý obrat za účetní období	56	807	

Pozn.:

Okamžik sestavení 26.09.2025	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
--	--	--

Jméno účetní jednotky:

SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.

IČO:

25675834

Rozvahový den:

31. prosinec 2024

Datum sestavení účetní závěrky:

31. březen 2025

ROZVAHAv plném rozsahu
(v celých tisících Kč)

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 78)	001	88 415	-42 405	46 010	44 735
B.	Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)	003	74 365	-42 405	31 960	30 612
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 +24)	014	74 365	-42 405	31 960	30 612
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	74 365	-42 405	31 960	30 291
1.1	Pozemky	016	4 348	0	4 348	4 348
1.2	Stavby	017	70 017	-42 405	27 612	25 943
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	0	0	0	321
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	216
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	105
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)	037	13 545	0	13 545	13 559
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)	046	4 509	0	4 509	10 011
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	4 509	0	4 509	10 011
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	3 636	0	3 636	1 704
2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	873	0	873	8 307
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	208
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	34	0	34	193
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	474	0	474	507
2.4.6	Jiné pohledávky	067	365	0	365	7 399
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 76 +77)	075	9 036	0	9 036	3 548
2	Peněžní prostředky na účtech	077	9 036	0	9 036	3 548
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)	078	505	0	505	564
D. 1	Náklady příštích období	079	505	0	505	564

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			5	6
	PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)	082	46 010	44 735
A.	Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 - 103)	083	19 093	16 977
A. I.	Základní kapitál (ř. 85 až 87)	084	2 700	2 700
1	Základní kapitál	085	2 700	2 700
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)	088	31 918	31 918
2	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	31 918	31 918
2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	31 918	31 918
A. IV.	Výsledek hospodáření minulých let (+/-) (ř. 100 + 101)	099	-17 641	-17 837
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-17 641	-17 837
A. V.	Výsledek hospodáření běžného účetního období (+/-) /ř.01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 - 103 + 104 + 144)/	102	2 116	196
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 105 + 110)	104	26 232	27 139
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	470	0
2	Rezerva na daň z příjmů	107	470	0
C.	Závazky (ř. 111 + 126 + 144)	110	25 762	27 139
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)	111	894	25 026
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	894	894
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0	24 132
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)	126	24 868	2 113
3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	316	510
4	Závazky z obchodních vztahů	132	181	903
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	24 132	0
8	Závazky - ostatní (ř. 137 až 143)	136	239	700
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	68	97
8.6	Dohadné účty pasivní	142	171	603
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148 + 149)	147	685	619
2	Výnosy příštích období	149	685	619

Marek
Bečička

Digitally signed
by Marek Bečička
Date: 2025.04.24
12:58:12 +02'00'

Mgr. Andrea
Hovancová

Digitally signed by
Mgr. Andrea
Hovancová
Date: 2025.04.24
13:25:21 +02'00'

podpis

Jméno účetní jednotky: **SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.**
IČO: 25675834
Rozvahový den: 31. prosinec 2024
Datum sestavení účetní závěrky: 31. březen 2025

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plém rozsahu
(v celých tisících Kč)

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			1	2
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	8 923	7 654
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	1 909	2 272
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	243	435
3.	Služby	06	1 666	1 837
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	2 381	2 243
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	2 381	2 243
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	2 381	2 243
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	0	1
3	Jiné provozní výnosy	23	0	1
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	382	1 067
3.	Daně a poplatky	27	30	17
5.	Jiné provozní náklady	29	352	1 050
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	4 251	2 073
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	43	40
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	43	40
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	1 604	1 862
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	1 604	1 862
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	2
K.	Ostatní finanční náklady	47	13	9
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	-1 574	-1 829
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	2 677	244
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	561	48
1.	Daň z příjmů splatná	51	561	48
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	53	2 116	196
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	2 116	196
*	Čistý obrát za účetní období	56	8 923	0

Marek
Bečička

Digitally signed
by Marek Bečička
Date: 2025.04.24
12:58:33 +02'00'

Mgr.
Andrea
Hovancová

Digitally signed
by Mgr. Andrea
Hovancová
Date: 2025.04.24
13:25:53 +02'00'

podpis

Příloha č.

4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2025 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 1251

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 11000 Praha 1	25675834	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

391

365 zastavěná plocha a nádvoří

pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, památkově chráněné území

Součástí je stavba: **Nové Město, č.p. 1086, byt.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **391**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky specifikované v čl. 2. odst. 2.2. Zástavní smlouvy č. 2503008100041000ZS01 do výše 229 600 000 Kč, které mohou vznikat nejpozději do 31.03.2038

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 391

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 2503008100041 000ZS01 ze dne 28.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 12:19:37. Zápis proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Praha

V-26458/2025-101

Pořadí k 28.04.2025 12:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 2503008100041 000ZS01 ze dne 28.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 12:19:37. Zápis proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Praha

V-26458/2025-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 2503008100041 000ZS01 ze dne 28.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 12:19:37. Zápis proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Praha

V-26458/2025-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2025 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 1251

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva V-26458/2025-101

Oprávnění pro

**TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 25307835**

Povinnost k

Parcela: 391

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 2503008100041 000ZS01
ze dne 28.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 12:19:37. Zápis
proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Praha

V-26458/2025-101

Pořadí k 28.04.2025 12:19

D *Poznámky a další obdobné údaje*

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 391

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Kupní smlouva V11 10501/1998.**

POLVZ:397/1998

Z-1000397/1998-101

Pro: **SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., Václavské náměstí 772/2, Nové Město,
11000 Praha 1** RČ/IČO: 25675834

o **Kupní smlouva V11 10500/1998.**

POLVZ:509/1999

Z-1000509/1999-101

Pro: **SOUKENICKÁ 1086, s.r.o., Václavské náměstí 772/2, Nové Město,
11000 Praha 1** RČ/IČO: 25675834

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2025 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727181 Nové Město**

List vlastnictví: **1251**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

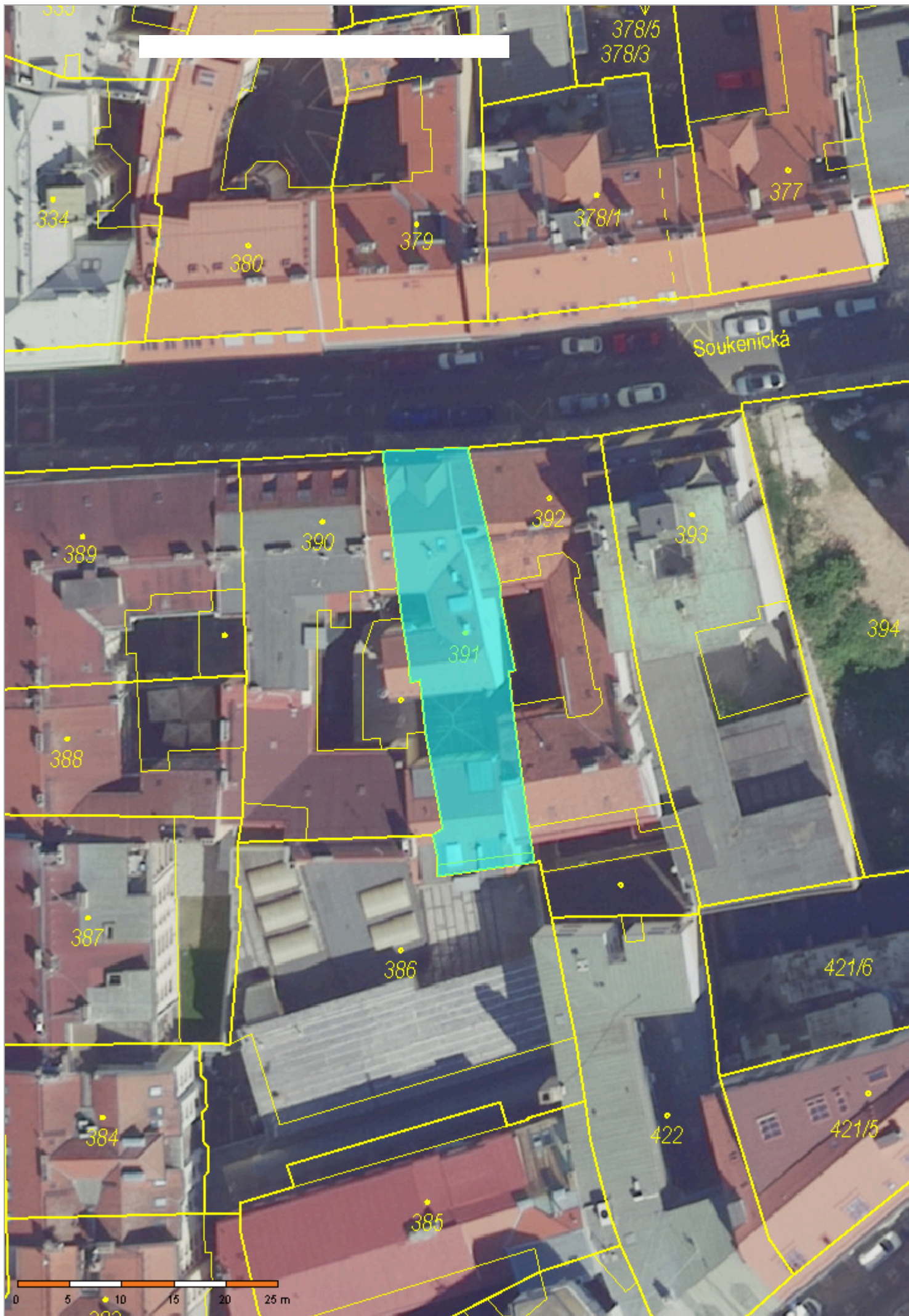
Vyhotoveno: 09.10.2025 12:18:39

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.





Příloha č.

5

Fotodokumentace nemovitých věcí před modernizací



Fotodokumentace nemovitých věcí po modernizaci



Příloha č.

6

★★★★ Travel Proud

Cloister Inn Hotel

Konviktska 14, Praha, 110 00, Česká republika – [Vynikající lokalita – ukázat mapu](#) – Blízko stanice metra



Rezervujte hned

Rozdíl v ceně vyrovnáme



+ 21 fotografií

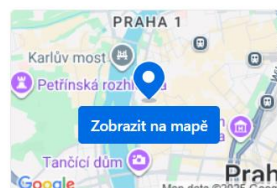
Velmi dobré 8,4
2 873 hodnocení

Co se líbilo hostům, kteří se zde ubytovali

„Pěkný, milý hotel na super místě. Pohodlná postel, celkem prostorný pokoj, krásná čistá koupelna.“

Jay Česká republika

Vynikající lokalita! 9,6



V ubytování Cloister Inn Hotel možná můžete získat slevu Genius. Pokud chcete vědět, zda je sleva Genius k dispozici ve vybraném termínu, [přihlaste se](#).

Dostupnost slev Genius v tomto ubytování závisí na termínu provedení rezervace, termínu pobytu a dalších dostupných nabídkách.

Cloister Inn Hotel se nachází v poklidné postranní ulici v centru Prahy, pouhých 5 minut chůze od Karlova mostu. Prostorné pokoje jsou vybavené klimatizací a bezplatným Wi-Fi.

V elegantně zařízených hotelových pokojích je k dispozici trezor, psací stůl a koupelna.

Příjemný personál nepřetržitě otevřené recepcce vám za poplatek pomůže zajistit různé výlety nebo letištní transfer. Soukromé parkoviště je k dispozici ve dvoře hotelu.

Cloister Inn Hotel je vzdálený 10 minut chůze od Staroměstského náměstí. V bezprostředním okolí najdete různé restaurace a bary.

Hostům, kteří se zde ubytovali ve skupině, se velmi líbila lokalita – dali jí hodnocení **9,6**.

Vzdálenosti uvedené v popisu ubytování jsou vypočítány prostřednictvím © OpenStreetMap

Při pobytu oceníte

Vlastní koupelna Parkoviště Wi-Fi zdarma Nekuřácké pokoje Klimatizace

Letištní transfer Turistické informace Sprcha Soukromé parkoviště

Úschova zavazadel

Přednosti ubytování

Ideální pro 1denní pobyt

Tento hotel umístěný v oblíbené části města Praha získal vynikající hodnocení 9,6 za polohu

Populární u skupin přátel

Informace o snídani

Formou bufetu

Hotel nabízí soukromé parkování na místě

Rezervujte hned

Dostupnost

Ceny převedené na CZK ⓘ

[Rozdíl v ceně vyrovnáme](#)

—

Dostupné pokoje

Typ pokoje	Počet hostů	Dnešní cena	Vaše možnosti	Vyberte si pokoje
Třílůžkový pokoj Doporučeno pro 3 dospělé Máme už jen 6. Vyberte si typ postelí (pokud je k dispozici): <input type="radio"/> 3 jednolůžkové postele <input checked="" type="radio"/> 1 jednolůžková postel a 1 velká manželská postel 30 m ² Klimatizace Vlastní koupelna Wi-Fi zdarma Toaletní potřeby zdarma Trezor Toaleta Vana nebo sprcha Ručníky Povlečení Zásuvka u postele Psací stůl TV Lednička Telefon Satelitní programy Topení Fén Koberec Služba probuzení Skříň nebo šatna	3	3 362 Kč 2 858 Kč ⓘ Zahrnuje daně a poplatky 15% snížení ceny Nabídka Pozdní dovolená	Velmi dobrá snídaně 317 Kč ⓘ Zahrnuje vysokorychlostní internet Nevratná rezervace Zaplatíte online Genius sleva může být k dispozici	<input type="text" value="0"/> <input type="button" value="Rezervujte hned"/> • Zatím vám nebude nic účtováno
30 m ² Klimatizace Vlastní koupelna Wi-Fi zdarma Toaletní potřeby zdarma Trezor Toaleta Vana nebo sprcha Ručníky Povlečení Zásuvka u postele Psací stůl TV Lednička Telefon Satelitní programy Topení Fén Koberec Služba probuzení Skříň nebo šatna	3	3 679 Kč 3 127 Kč ⓘ Zahrnuje daně a poplatky 15% snížení ceny Nabídka Pozdní dovolená	Velmi dobrá snídaně 317 Kč ⓘ Zahrnuje vysokorychlostní internet Zrušení zdarma před datem 20. října 2025 Do 18. října 2025 neplatíte nic Genius sleva může být k dispozici	<input type="text" value="0"/> <input type="button" value="Rezervujte hned"/> • Zatím vám nebude nic účtováno
30 m ² Klimatizace Vlastní koupelna Wi-Fi zdarma Toaletní potřeby zdarma Trezor Toaleta Vana nebo sprcha Ručníky Povlečení Zásuvka u postele Psací stůl TV Lednička Telefon Satelitní programy Topení Fén Koberec Služba probuzení Skříň nebo šatna	3	4 312 Kč 3 665 Kč ⓘ Zahrnuje daně a poplatky 15% snížení ceny Nabídka Pozdní dovolená	Velmi dobrá snídaně v ceně ⓘ Zahrnuje vysokorychlostní internet Nevratná rezervace Zaplatíte online Genius sleva může být k dispozici	<input type="text" value="0"/> <input type="button" value="Rezervujte hned"/> • Zatím vám nebude nic účtováno

Typ pokoje	Počet hostů	Dnešní cena	Vaše možnosti	Vyberte si pokoje
30 m ² Klimatizace Vlastní koupelna Wi-Fi zdarma Toaletní potřeby zdarma Trezor Toaleta Vana nebo sprcha Ručníky Povlečení Zásuvka u postele Psací stůl TV Lednička Telefon Satelitní programy Topení Fén Koberec Služba probuzení Skříň nebo šatna Vyšší patra jsou dostupná výtahem Věšák na oblečení Sušák na prádlo Toaletní papír Pokoj s vlastní klimatizační jednotkou	3	4 312 Kč 3 665 Kč ⓘ Zahrnuje daně a poplatky 15% snížení ceny Nabídka Pozdní dovolená	Velmi dobrá snídaně v ceně ⓘ Zahrnuje vysokorychlostní internet Nevratná rezervace Zaplatíte online Genius sleva může být k dispozici	<input type="text" value="0"/> <input type="button" value="Rezervujte hned"/> • Zatím vám nebude nic účtováno
30 m ² Klimatizace Vlastní koupelna Wi-Fi zdarma Toaletní potřeby zdarma Trezor Toaleta Vana nebo sprcha Ručníky Povlečení Zásuvka u postele Psací stůl TV Lednička Telefon Satelitní programy Topení Fén Koberec Služba probuzení Skříň nebo šatna Vyšší patra jsou dostupná výtahem Věšák na oblečení Sušák na prádlo Toaletní papír Pokoj s vlastní klimatizační jednotkou	3	4 629 Kč 3 934 Kč ⓘ Zahrnuje daně a poplatky 15% snížení ceny Nabídka Pozdní dovolená	Velmi dobrá snídaně v ceně ⓘ Zahrnuje vysokorychlostní internet Zrušení zdarma před datem 20. října 2025 Do 18. října 2025 neplatíte nic Genius sleva může být k dispozici	<input type="text" value="0"/> <input type="button" value="Rezervujte hned"/> • Zatím vám nebude nic účtováno
Čtyřlůžkový pokoj Máme už jen 3. 2 jednolůžkové postele a 1 manželská postel 35 m ² Klimatizace Vlastní koupelna Wi-Fi zdarma Více	3	3 898 Kč 3 313 Kč ⓘ Zahrnuje daně a poplatky 15% snížení ceny Nabídka Pozdní dovolená	Velmi dobrá snídaně 317 Kč ⓘ Zahrnuje vysokorychlostní internet Nevratná rezervace Zaplatíte online Genius sleva může být k dispozici	<input type="text" value="0"/> <input type="button" value="Rezervujte hned"/> • Zatím vám nebude nic účtováno
35 m ² Klimatizace Vlastní koupelna Wi-Fi zdarma Toaletní potřeby zdarma Trezor Toaleta Vana nebo sprcha Ručníky Povlečení Zásuvka u postele Psací stůl TV Lednička Telefon Satelitní programy Topení Fén Koberec Služba probuzení Skříň nebo šatna Vyšší patra jsou dostupná výtahem Věšák na oblečení Sušák na prádlo Toaletní papír Pokoj s vlastní klimatizační jednotkou	3	4 239 Kč 3 603 Kč ⓘ Zahrnuje daně a poplatky 15% snížení ceny Nabídka Pozdní dovolená	Velmi dobrá snídaně 317 Kč ⓘ Zahrnuje vysokorychlostní internet Zrušení zdarma před datem 20. října 2025 Do 18. října 2025 neplatíte nic Genius sleva může být k dispozici	<input type="text" value="0"/> <input type="button" value="Rezervujte hned"/> • Zatím vám nebude nic účtováno



Hotel Avion

Kladenská 115, Praha, 160 00, Česká republika – [Skvělá lokalita – ukázat mapu](#) – Stanice metra a vlakové nádraží



Rezervujte hned

Rozdíl v ceně vyrovnáme



Velmi dobré
4 884 hodnocení

8,4

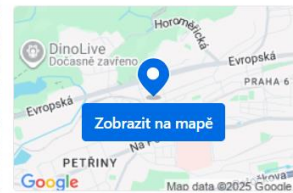
Co se líbilo hostům, kteří se zde ubytovali

„Dobrá dopravní dostupnost, čistý pokoj, snídaně chutná, slušný výběr jídla i pití. Personál ochotný, oceňuji výtah, po zlomenině kotníku se hodil 😊“

Süssmilchová
Česká republika

Personál

8,8



V ubytování Hotel Avion možná můžete získat slevu Genius. Pokud chcete vědět, zda je sleva Genius k dispozici ve vybraném termínu, [přihlaste se](#).

Dostupnost slev Genius v tomto ubytování závisí na termínu provedení rezervace, termínu pobytu a dalších dostupných nabídkách.

Tento nový a moderní hotel se nachází v klidné části Prahy 6, 5 km od centra města a 30 minut chůze od Pražského hradu.

Nejbližší zastávka tramvaje je vzdálena jen 300 metrů a nejbližší stanice metra jen 500 metrů daleko. Všechny pěkně zařízené pokoje s vlastní koupelnou jsou vybaveny hotspotem pro bezdrátové připojení na internet. Začnete den bezplatnou snídaní formou bufetu a vydejte se na prohlídku zlatého města nebo za prací. Auto je možné zaparkovat v hotelové garáži.

Hostům, kteří se zde ubytovali ve skupině, se velmi líbila lokalita – dali jí hodnocení **8,5**.

Vzdálenosti uvedené v popisu ubytování jsou vypočítány prostřednictvím © OpenStreetMap

Při pobytu oceníte

Vlastní koupelna Rodinné pokoje Parkoviště Wi-Fi zdarma

TV s plochou obrazovkou Nekuřácké pokoje 2 restaurace Výhled

Turistické informace Sprcha

Přednosti ubytování

Ideální pro 1denní pobyt

Top lokalita: Vysoce hodnoceno nedávno ubytovanými hosty: (8,5)

Populární u skupin přátel

Informace o snídani

Formou bufetu

Hotel nabízí soukromé parkování na místě

Loajální hosté

Toto ubytování má více stálých hostů, než většina ostatních ubytování.







Rezervujte hned














st, 22. října — čt, 23. října

3 dospělí - 0 dětí - 1 pokoj

Změnit vyhledávání

Dostupné pokoje

Typ pokoje	Počet hostů	Dnešní cena	Vaše možnosti	Vyberte si pokoje	
<p>Třilůžkový pokoj</p> <p>Doporučeno pro 3 dospělé</p> <p>Máme už jen 5.</p> <p>1 manželská postel  a 1 rozkládací pohovka </p> <p>📏 27 m² 🏔️ Výhled 🚿 Koupelna součástí pokoje 📺 TV s plochou obrazovkou 📶 Wi-Fi zdarma</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Toaletní potřeby zdarma ✓ Toaleta ✓ Vana nebo sprcha ✓ Ručníky ✓ Povlečení ✓ Zásuvka u postele ✓ Psací stůl ✓ TV ✓ Telefon ✓ Satelitní programy ✓ Rádio ✓ Topení ✓ Fén ✓ Koberec ✓ Služba probuzení ✓ Skříň nebo šatna ✓ Vyšší patra jsou dostupná výtahem ✓ Toaletní papír 		<p>2 519 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Dobrá snídaně v ceně ?</p> <p>✓ Termín můžete změnit, pokud se změní vaše plány</p> <p>⊗ Nevratná rezervace</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zaplatíte online 	0	<p>Rezervujte hned</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zatím vám nebude nic účtováno
		<p>2 680 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Dobrá snídaně v ceně ?</p> <p>✓ Zrušení zdarma před datem 19. října 2025</p> <p>✓ Platba předem není vyžadována – zaplatíte v ubytování</p>	0	

<p>Rodinné apartmá</p> <p>Máme už jen 2.</p> <p>1 rozkládací pohovka  a 1 velká manželská postel </p> <p>📏 33 m² 🏔️ Výhled 🚿 Koupelna součástí pokoje 📺 TV s plochou obrazovkou 📶 Wi-Fi zdarma</p> <p>Více</p>		<p>3 898 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Dobrá snídaně v ceně ?</p> <p>✓ Zrušení zdarma před datem 19. října 2025</p> <p>✓ Platba předem není vyžadována – zaplatíte v ubytování</p>	0	
		<p>3 664 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Dobrá snídaně v ceně ?</p> <p>✓ Termín můžete změnit, pokud se změní vaše plány</p> <p>⊗ Nevratná rezervace</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zaplatíte online 	0	
<p>Dvoulůžkový pokoj s manželskou postelí</p> <p>Vyberte si typ postelí (pokud je k dispozici):</p> <p><input type="radio"/> 1 velká manželská postel </p> <p><input type="radio"/> 2 jednolůžkové postele </p> <p>📏 18 m² 🏔️ Výhled 🚿 Koupelna součástí pokoje 📺 TV s plochou obrazovkou 📶 Wi-Fi zdarma</p> <p>Více</p>		<p>2 061 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Dobrá snídaně v ceně ?</p> <p>✓ Termín můžete změnit, pokud se změní vaše plány</p> <p>⊗ Nevratná rezervace</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zaplatíte online <p> Genius sleva může být k dispozici</p>	0	
		<p>2 193 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Dobrá snídaně v ceně ?</p> <p>✓ Zrušení zdarma před datem 19. října 2025</p> <p>✓ Platba předem není vyžadována – zaplatíte v ubytování</p>	0	



Hotel Zlatá Váha

Senovážné náměstí 981/21, Praha, 11000, Česká republika – **Vynikající lokalita – ukázat mapu** – Stanice metra a vlakové nádraží



Rezervujte hned

Rozdíl v ceně vyrovnáme



+ 46 fotografií

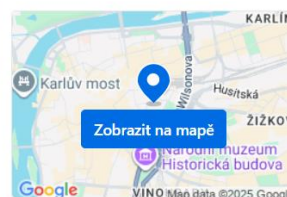
Dobré
7 414 hodnocení **7,9**

Co se líbilo hostům, kteří se zde ubytovali

„Tento hotel navštěvujeme pravidelně a vždy naprostá spokojenost.“

R Romana Česká republika

Vynikající lokalita! **9,3**



V ubytování Hotel Zlatá Váha možná můžete získat slevu Genius. Pokud chcete vědět, zda je sleva Genius k dispozici ve vybraném termínu, [přihlaste se](#).

Dostupnost slev Genius v tomto ubytování závisí na termínu provedení rezervace, termínu pobytu a dalších dostupných nabídkách.

Hotel Zlatá Váha se nachází v historické budově v centru Prahy. Nabízí každodenní snídaní formou bufetu. Ve všech prostorách dostupné bezplatné Wi-Fi připojení.

Všechny pokoje mají nábytek z třeshňového dřeva. Všechny ubytovací jednotky mají TV a vlastní koupelnu se sprchovým koutem.

V rušném centru Prahy se nachází řada turistických zajímavostí a lákadel. Hotel Zlatá Váha stojí 10 minut pěšky od Václavského náměstí a 15 minut pěšky od Staroměstského náměstí s orlojem. Pražský hrad je vzdálen 3 km.

Hostům, kteří se zde ubytovali ve skupině, se velmi líbila lokalita – dali jí hodnocení **9,4**.

Vzdálenosti uvedené v popisu ubytování jsou vypočítány prostřednictvím © OpenStreetMap

Při pobytu oceníte

Vlastní koupelna Rodinné pokoje Wi-Fi zdarma TV s plochou obrazovkou

Nekuřácké pokoje Bezbariérové Letištní transfer Turistické informace Sprcha

Úschova zavazadel

Přednosti ubytování

Ideální pro 1denní pobyt

Tento hotel umístěný v oblíbené části města Praha získal vynikající hodnocení 9,3 za polohu

Populární u skupin přátel

Informace o snídani

Kontinentální, Formou bufetu, Snídaně s sebou

Rezervujte hned

st, 22. října — čt, 23. října

3 dospělí · 0 dětí · 1 pokoj

Změnit vyhledávání

Dostupné pokoje

Typ pokoje	Počet hostů	Dnešní cena	Vaše možnosti	Vyberte si pokoje	
<p>Třílůžkový pokoj Classic</p> <p>Doporučeno pro 3 dospělé</p> <p>3 jednolůžkové postele </p> <p>20 m² Koupelna součástí pokoje</p> <p>TV s plochou obrazovkou Wi-Fi zdarma</p> <p>✓ Toaletní potřeby zdarma ✓ Toaleta ✓ Vana nebo sprcha ✓ Ručníky ✓ Povlečení ✓ Psací stůl ✓ TV ✓ Topení ✓ Fén ✓ Koberec ✓ Skříň nebo šatna ✓ Vyšší patra jsou dostupná výtahem ✓ Věšák na oblečení ✓ Toaletní papír</p>		<p>3 338 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Dobrá snídaně v ceně </p> <p> Nevratná rezervace</p> <ul style="list-style-type: none"> Zaplatíte online Máme už jen 4. 	0	<p>Rezervujte hned</p> <ul style="list-style-type: none"> Zatím vám nebude nic účtováno
<p>Třílůžkový pokoj Deluxe</p> <p>Vyberte si typ postelí (pokud je k dispozici):</p> <p><input type="radio"/> 3 jednolůžkové postele </p> <p><input type="radio"/> 1 jednolůžková postel a 1 velká manželská postel </p>		<p>3 435 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Dobrá snídaně v ceně </p> <p> Nevratná rezervace</p> <ul style="list-style-type: none"> Zaplatíte online Máme už jen 6. 	0	
<p>Rodinný pokoj Classic</p> <p>4 jednolůžkové postele </p> <p>29 m² Koupelna součástí pokoje</p> <p>TV s plochou obrazovkou Wi-Fi zdarma</p> <p>Více</p>		<p>3 654 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Dobrá snídaně v ceně </p> <p> Nevratná rezervace</p> <ul style="list-style-type: none"> Zaplatíte online Máme už jen 3. 	0	<p>Rezervujte hned</p> <ul style="list-style-type: none"> Zatím vám nebude nic účtováno
<p>Rodinný pokoj Deluxe</p> <p>2 jednolůžkové postele a 1 velká manželská postel </p> <p>25 m² Koupelna součástí pokoje</p> <p>TV s plochou obrazovkou Wi-Fi zdarma</p> <p>Více</p>		<p>3 776 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Dobrá snídaně v ceně </p> <p> Nevratná rezervace</p> <ul style="list-style-type: none"> Zaplatíte online Máme už jen 4. 	0	
<p>Dvoulůžkový pokoj Deluxe s manželskou postelí nebo oddělenými postelami</p> <p>Vyberte si typ postelí (pokud je k dispozici):</p> <p><input type="radio"/> 1 velká manželská postel </p> <p><input type="radio"/> 2 jednolůžkové postele </p> <p>18 m² Koupelna součástí pokoje</p> <p>TV s plochou obrazovkou Wi-Fi zdarma</p> <p>Více</p>		<p>2 850 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Dobrá snídaně v ceně </p> <p> Nevratná rezervace</p> <ul style="list-style-type: none"> Zaplatíte online Máme už jen 2. 	0	



Luxemi Apartments I Wenceslas Square

Washingtonova 9, Praha, 110 00, Česká republika – **Vynikající lokalita – ukázat mapu** –
Stanice metra a vlakové nádraží



Rezervujte si svůj pobyt v apartmánu

Rozdíl v ceně vyrovnáme



+ 18 fotografií

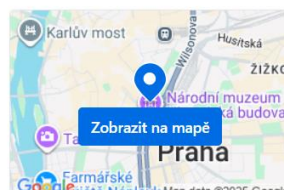
Fantastické 9,3
52 hodnocení

Co se líbilo hostům, kteří se zde ubytovali

„Ubytování téměř v centru Prahy. Krásný, plně vybavený apartmán. Kuchyňka, kávovar, pračka, žehličí prkno, klimatizační ventilátor ... I přes to, že...“

Ivana Česká republika

Vynikající lokalita! 9,8



Luxemi Apartments I Wenceslas Square se nachází 1 km od centra města Praha a nabízí ubytování s bezplatným Wi-Fi a kuchyní s lednicí, mikrovlnnou troubou a varnou deskou.

Luxemi Apartments I Wenceslas Square nabízí ubytování, v němž najdete posezení s TV s plochou obrazovkou a vlastní koupelnu s bezplatnými toaletními potřebami, fénem a sprchou. K vybavení patří také toustovač, kávovar a varná konvice.

Mezi oblíbená zajímavá místa v okolí ubytování Luxemi Apartments I Wenceslas Square patří Národní muzeum, Karlův most a Obecní dům. Letiště Václava Havla Praha leží 15 km od ubytování.

Hostům, kteří se zde ubytovali ve skupině, se velmi líbila lokalita – dali jí hodnocení **9,6**.

Vzdálenosti uvedené v popisu ubytování jsou vypočítány prostřednictvím © OpenStreetMap

Při pobytu oceníte

- Vlastní koupelna
- Kuchyň
- Parkoviště
- Wi-Fi zdarma
- TV s plochou obrazovkou
- Nekuřácké pokoje
- Výhled
- Sprcha
- Výtah
- Kávovar

Přednosti ubytování

Ideální pro 1denní pobyt

Toto ubytování umístěné v oblíbené části města Praha získalo vynikající hodnocení 9,8 za polohu

Apartmenty zahrnují:

Výhled na město

Rezervujte hned

Dostupnost



































Rozdíl v ceně vyrovnáme

st, 22. října — čt, 23. října

3 dospělí · 0 dětí · 1 pokoj

Změnit vyhledávání

Ukázky apartmánů

Typ apartmánu	Počet hostů	Dnešní cena	Vaše možnosti	Vyberte si apartmán
<p>Apartmán Deluxe</p> <p>Doporučeno pro 3 dospělé</p> <p>Máme už jen 1.</p> <p>1 rozkládací pohovka  a 1 velká manželská postel </p> <p> Celý apartmán  36 m²</p> <p> Soukromá kuchyň  Vlastní koupelna</p> <p> Výhled na město</p> <p> TV s plochou obrazovkou  Kávovar</p> <p> Wi-Fi zdarma</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Toaletní potřeby zdarma ✓ Kuchyň ✓ Pračka ✓ On-line videotéka (např. Netflix) ✓ Toaleta ✓ Pohovka ✓ Vana nebo sprcha ✓ Dřevěná nebo parketová podlaha ✓ Ručníky ✓ Povlečení ✓ Zásuvka u postele ✓ Čisticí prostředky ✓ Psací stůl ✓ Posezení ✓ TV ✓ Pantofle ✓ Lednička ✓ Žehlicí potřeby ✓ Příslušenství na přípravu čaje a kávy ✓ Žehlička ✓ Mikrovlnná trouba ✓ Topení ✓ Fén ✓ Kuchyňské potřeby ✓ Kuchyňský kout ✓ Ventilátor ✓ Rychlovarná konvice ✓ Varná deska ✓ Toustovač ✓ Jídelna ✓ Jídelní stůl 		<p>2 769 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Nevratná rezervace </p> <ul style="list-style-type: none"> • Zaplatíte online 	0 
		<p>3 049 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Zrušení zdarma před datem 17. října 2025 </p> <ul style="list-style-type: none"> • Do 15. října 2025 neplatíte nic 	0 
		<p>2 519 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Nevratná rezervace </p> <ul style="list-style-type: none"> • Zaplatíte online 	0 
		<p>2 799 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Zrušení zdarma před datem 17. října 2025 </p> <ul style="list-style-type: none"> • Do 15. října 2025 neplatíte nic 	0 
		<p>2 419 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<p> Nevratná rezervace </p> <ul style="list-style-type: none"> • Zaplatíte online 	0 
		<p>2 699 Kč</p>	<p> Zrušení zdarma před datem 17. října 2025 </p>	0 

Novinka na Booking.com

Quiet Central Stay & Parking Assistance

Krakovská 13, Praha, 110 00, Česká republika – **Vynikající lokalita – ukázat mapu** – Stanice metra a vlakové nádraží



Rezervujte hned

Rozdíl v ceně vyrovnáme



Fantastické **9,3**
18 hodnocení

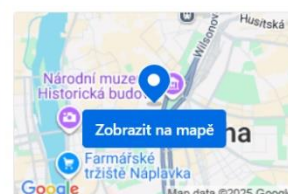
Co se líbilo hostům, kteří se zde ubytovali

„Nádherné apartmány. Komfortní pokoje se vším, co potřebujete: pračka, fén, žehlička, lednice, kompletní sada nádobí. Skvělá lokalita, klidný dvůr v...“

K Катерина Ukrajina

Personál

9,7



Quiet Central Stay & Parking Assistance se nachází 1 km od centra města Praha a nabízí zahradu a terasu. Na místě je dostupné bezplatné Wi-Fi ve všech prostorách.

Ze všech ubytovacích jednotek se otevírá výhled na město. Všechny mají pračku, kuchyň s kompletním vybavením včetně lednice a vlastní koupelnu s bezplatnými toaletními potřebami a fénem. Některé ubytovací jednotky mají posezení a/nebo balkon.

V ubytování Quiet Central Stay & Parking Assistance je k dispozici také dětské hřiště.

Mezi oblíbená zajímavá místa v okolí ubytování Quiet Central Stay & Parking Assistance patří Národní muzeum, Karlův most a Orloj. Letiště Václava Havla Praha leží 14 km od ubytování.

Vzdálenosti uvedené v popisu ubytování jsou vypočítány prostřednictvím © OpenStreetMap

Při pobytu oceníte

Vlastní koupelna Kuchyň Parkoviště Wi-Fi zdarma Pračka

Domácí zvířata povolena Terasa Výhled Sprcha Pub crawls

Přednosti ubytování

Ideální pro 1denní pobyt

Toto ubytování umístěné v oblíbené části města Praha získalo vynikající hodnocení 9,7 za polohu

Apartmány zahrnují:

- Výhled na město
- Terasa
- Výhled do tiché ulice
- Výhled do zahrady

Rezervujte hned

Dostupnost

















Ceny převedené na CZK






























Rozdíl v ceně vyrovnáme

st, 22. října — čt, 23. října

3 dospělí · 0 dětí · 1 pokoj

Změnit vyhledávání

Typ apartmánu	Počet hostů	Dnešní cena	Vaše možnosti	Vyberte si apartmán
<p>Apartmán s výhledem do zahrady</p> <p>Doporučeno pro 3 dospělé</p> <p>Máme už jen 1.</p> <p>1 jednolůžková postel  a 1 velká manželská postel </p> <p> Celý apartmán  20 m²</p> <p> Soukromá kuchyň</p> <p> Koupelna součástí pokoje</p> <p> Výhled do zahrady  Výhled na město</p> <p> TV s plochou obrazovkou</p> <p> Zvuková izolace  Terasa</p> <p> Wi-Fi zdarma</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Toaletní potřeby zdarma ✓ Sprcha ✓ Kuchyň ✓ Pračka ✓ On-line videotéka (např. Netflix) ✓ Toaleta ✓ Dřevěná nebo parketová podlaha ✓ Ručníky ✓ Povlečení ✓ Zásuvka u postele ✓ Čistící prostředky ✓ Dlážděná/Mramorová podlaha ✓ Dětská jídelní židlička ✓ Posezení ✓ TV ✓ Lednička ✓ Žehlicí potřeby ✓ Příslušenství na přípravu čaje a kávy ✓ Žehlička ✓ Mikrovlnná trouba ✓ Topení ✓ Fén ✓ Kuchyňské potřeby ✓ Kuchyňský kout ✓ Ventilátor 		<p>2 245 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zahrnuje pozdější check-in  ✓ Zrušení zdarma před datem 20. října 2025 <ul style="list-style-type: none"> • Do 18. října 2025 neplatíte nic 	<input type="text" value="0"/>
		<p>2 176 Kč</p> <p>Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zahrnuje pozdější check-in  ✓ Zrušení zdarma před datem 20. října 2025 <ul style="list-style-type: none"> • Do 18. října 2025 neplatíte nic 	<input type="text" value="0"/>

Typ apartmánu	Počet hostů	Dnešní cena	Vaše možnosti	Vyberte si apartmán
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vyšší patra jsou dostupná výtahem ✓ Samostatná budova ✓ Apartmán v budově ✓ Věšák na oblečení ✓ Sušák na prádlo ✓ Toaletní papír ✓ Dětské pojistky na zásuvky 				
<p><u>Apartment Deluxe s 1 ložnicí a výhledem do zahrady</u></p> <p>● Máme už jen 1.</p> <p>1 patrová postel  a 1 velká manželská postel </p> <p> Celý apartmán  22 m²</p> <p> Soukromá kuchyň</p> <p> Koupelna součástí pokoje  Balkon</p> <p> Výhled do zahrady  Výhled na město</p> <p> TV s plochou obrazovkou</p> <p> Zvuková izolace  Terasa  Kávovar</p> <p> Wi-Fi zdarma</p> <p>Více</p>	<p> 3</p> <p>2 546 Kč Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zahrnuje pozdější check-in  ✓ Zrušení zdarma před datem 20. října 2025 <ul style="list-style-type: none"> • Do 18. října 2025 neplatíte nic 	<input type="text" value="0"/> ▾	
	<p> 2</p> <p>2 361 Kč Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zahrnuje pozdější check-in  ✓ Zrušení zdarma před datem 20. října 2025 <ul style="list-style-type: none"> • Do 18. října 2025 neplatíte nic 	<input type="text" value="0"/> ▾	
	<p> 1</p> <p>2 245 Kč Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zahrnuje pozdější check-in  ✓ Zrušení zdarma před datem 20. října 2025 <ul style="list-style-type: none"> • Do 18. října 2025 neplatíte nic 	<input type="text" value="0"/> ▾	
<p><u>Apartment s balkonem</u></p> <p>● Máme už jen 1.</p> <p>1 patrová postel  a 1 velká manželská postel </p> <p> Celý apartmán  25 m²</p> <p> Soukromá kuchyň</p>	<p> 3</p> <p>2 615 Kč Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zahrnuje pozdější check-in  ✓ Zrušení zdarma před datem 20. října 2025 <ul style="list-style-type: none"> • Do 18. října 2025 neplatíte nic 	<input type="text" value="0"/> ▾	
	<p> 2</p> <p>2 384 Kč Zahrnuje daně a poplatky</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zahrnuje pozdější check-in  ✓ Zrušení zdarma před datem 20. října 2025 <ul style="list-style-type: none"> • Do 18. října 2025 neplatíte nic 	<input type="text" value="0"/> ▾	