



Znalecký posudek č. 6453/2022

o ceně akcií společnosti Biology Park Brno a.s.



statikum

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

Ing. Libor Buček
+420 604 372 957

Zadavatel:	Exekutorský úřad Znojmo Mgr. Vojtěch Jaroš soudní exekutor Rooseveltova 838/2 669 02 Znojmo
Předmět ocenění:	2 000 ks akcií obchodní společnosti Biology Pak Brno a.s., IČ: 41602706, se sídlem Studentská 812/6, Bohunice, 625 00 Brno
Obor/odvětví:	Ekonomika/oceňování obchodních závodů
Účel posudku:	Stanovení obvyklé ceny za účelem prodeje
Oceněno k datu:	31.12.2021
Zhotovitel:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Zpracovatel:	Ing. Libor Buček
Počet stran bez příloh:	50 stran textu a 16 stran příloh bez krycích listů
Číslo vyhotovení:	1/3

V Brně dne 27. 6. 2022

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6
1.1	Odborná otázka zadavatele.....	6
1.2	Jmenování znalce	6
1.3	Účel posudku.....	6
1.4	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	6
1.5	Prohlášení znalce o nezávislosti	6
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	6
1.7	Zvažované období	7
1.8	Kategorie hodnoty	8
2	Výčet podkladů	9
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	9
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	9
2.2.1	Informace a dokumenty od společnosti.....	9
2.2.2	Informace z veřejně dostupných zdrojů.....	9
2.2.3	Odborné publikace	10
2.2.4	Zákony a jiné předpisy.....	10
2.3	Věrohodnost zdroje dat.....	10
3	NÁLEZ	11
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat a jejich zpracování	11
3.2	Popis předmětu ocenění.....	11
4	POSUDEK.....	12
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat.....	12
4.2	Názvosloví	12
4.2.1	Cena (price)	12
4.2.2	Náklady (cost).....	12
4.2.3	Trh (market)	12
4.2.4	Hodnota (value).....	13
4.2.5	Datum ocenění	13
4.2.6	Inflace	13

4.2.7	Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná	13
4.3	Používané metody obecně	14
4.3.1	Výnosové metody.....	15
4.3.2	Tržní metody (srovnávací)	17
4.3.3	Majetkové ocenění.....	17
4.4	STRATEGICKÁ ANALÝZA	19
4.4.1	Makroekonomické prostředí.....	19
4.4.2	Odvětвовá analýza	20
4.5	Finanční analýza	27
4.5.1	Analýza hlavních finančních ukazatelů.....	31
4.5.2	Závěry finanční analýzy	33
4.6	Výsledky analýzy dat.....	33
4.7	Použitý způsob ocenění	34
4.8	Ocenění účetní hodnotou	34
4.9	Ocenění substanční metodou.....	34
4.9.1	Ocenění dlouhodobého nehmotného majetku	35
4.9.2	Ocenění dlouhodobého hmotného majetku	36
4.9.3	Ocenění oběžných aktiv	41
4.9.4	Ocenění ostatních aktiv.....	42
4.9.5	Ocenění cizích zdrojů	43
4.9.6	Ocenění ostatních pasiv	44
4.10	Ocenění podílu společnosti	45
5	ODŮVODNĚNÍ.....	47
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	47
5.2	Kontrola postupu	47
6	ZÁVĚR.....	48
6.1	Citace odborné zadané otázky	48
6.2	Odpověď.....	48
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost	48

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Akcionáři společnosti	11
Tabulka 3 - Hlavní ekonomické indikátory	20
Tabulka 4 - Vývoj zisků a ztrát, aktiv a pasiv v letech 2017 až 2021	27
Tabulka 5 – Ukazatele rentability	31
Tabulka 6 - Ukazatele likvidity	32
Tabulka 7 - Ukazatele aktivity	33
Tabulka 8 - Ukazatele zadluženosti	33
Tabulka 10 – Ocenění účetní hodnotou	34
Tabulka 11 – Aktiva a pasiva ke dni 31.12.2021	35
Tabulka 12 – Ocenění dlouhodobého nehmotného majetku	35
Tabulka 13 – Výpis údajů zapsaných na LV č. 6019.....	36
Tabulka 14 – Celková pronajímatelná plocha v m ²	38
Tabulka 15 – Výpočet ročního nájemného	38
Tabulka 16 – Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti v Kč.....	38
Tabulka 17 – Výpočet ceny nemovitosti komparací	39
Tabulka 18 – Rekapitulace ocenění dlouhodobého hmotného majetku.....	40
Tabulka 19 – Ocenění dlouhodobých pohledávek.....	41
Tabulka 20 – Ocenění krátkodobých pohledávek	41
Tabulka 21 – Ocenění peněžního majetku	42
Tabulka 22 – Ocenění ostatních aktiv	42
Tabulka 23 – Rekapitulace ocenění majetku	42
Tabulka 24 – Ocenění dlouhodobých závazků	43
Tabulka 25 – Ocenění krátkodobých závazků	44
Tabulka 26 – Ocenění ostatních pasiv.....	44
Tabulka 27 – Rekapitulace ocenění dluhů	44
Tabulka 28 – Rekapitulace ocenění majetkovou metodou.....	44
Tabulka 29 - Výše srážky z hodnoty podílu na základním kapitálu	45
Tabulka 30 - Hodnota podílu ve společnosti v tis. Kč.....	46
Tabulka 31 – Hodnota společnosti	47

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena 2 000 ks akcií obchodní společnosti Biology Park Brno a.s., IČ: 41602706, se sídlem Studentská 812/6, Bohunice, 625 00 Brno?

1.2 Jmenování znalce

ČR – Městský soud v Brně pověřil soudního exekutora Mgr. Vojtěch Jaroše, Exekutorský úřad Znojmo, k provedení exekuce podle vykonatelného rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 01.11.2019, č.j. 262 C 29/2018-315 a podle vykonatelného usnesení č.j. 262 C 29/2018-322 vydaného Městským soudem v Brně dne 04.12.2019, k uspokojení pohledávky oprávněného D & K medico, s.r.o., IČ: 26936402, adresa: Brno, Dělnická 1222/53 proti povinnému Klinika s.r.o., IČ: 29366887, adresa: Brno, Dělnická 1222/53, 624 00 a ten usnesením č.j. 133 EX 391/20-37 ze dne 01.12.2021 ustanovil znalcem znaleckou kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881, se sídlem Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno (dále jen „znalec“) pro stanovení obvyklé ceny 2 000 ks akcií obchodní společnosti Biology Park Brno a.s., IČ: 41602706, se sídlem Studentská 812/6, Bohunice, 625 00 Brno (dále jen „společnost“). Usnesení o ustanovení znalce nabylo právní moci dne 02.12.2021

1.3 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny pro prodej.

1.4 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalci nebyly žádné okolnosti sděleny.

1.5 Prohlášení znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „znalec“) dále prohlašuje, že k zadavateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Znalecký posudek je založen na údajích a informacích poskytnutých společností a na veřejně dostupných informacích. Účetní podklady a informace týkající se obchodního závodu poskytnuté pověřenými osobami společnosti, považujeme za pravdivé, úplné a správné a nebyly dále verifikovány.

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Není brána žádná odpovědnost za systémové změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou po tomto datu.
3. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi platnými zákony a předpisy v České republice.
5. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o údržbě, souhlasu - povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto posudku.
6. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
7. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
8. Dle informací od zástupců společnosti k žádným zásadním skutečnostem, které by měly skutečně zásadní vliv na hodnotu společnosti do dne vyhotovení tohoto znaleckého posudku nedošlo a nám jako Znalci nejsou k datu vyhotovení taktéž známy žádné další informace, které by měly zpochybnit zjištěnou hodnotu uvedenou v závěru ocenění.
9. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

1.7 Zvažované období

Za rozhodující z hlediska ocenění je považován stav jednotlivých položek ke dni ocenění, tj. 31. 12. 2021. Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly zástupcem oceňované společnosti znalci poskytnuty dne 8. června 2022.

1.8 Kategorie hodnoty

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

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec čerpal data od společnosti, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Informace a dokumenty od společnosti

- [1] Rozvaha a výkaz zisku společnosti Biology Park Brno a.s. k 31.12.2021
- [2] Výroční zpráva společnosti Biology Park Brno a.s. za rok 2020, 2019 a 2018
- [3] Obratová předvaha Biology Park Brno a.s. k 31.12.2021
- [4] Soupis dlouhodobého majetku Biology Park Brno a.s. k 31.12.2021
- [5] Soupis pohledávek a závazků Biology Park Brno a.s. k 31.12.2021
- [6] Údaje o přijatých úvěrech a poskytnutých půjčkách Biology Park Brno a.s. k 31.12.2021
- [7] Soupis dotací poskytnutých na pořízení dlouhodobého majetku
- [8] Přehled a struktura pronajímatelných ploch a jejich obsazenost
- [9] Údaje o společnosti Biology Park Brno a.s. dostupné on-line <https://www.biologypark.cz/cz/>

2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů

- [1] CBRE: Real estate market outlook 2021 Czech Republic, dostupné on-line <https://www.cbre.cz/en/research-and-reports/Real-estate-market-outlook-2021---Czech-Republic>
- [2] CBRE: Czech Republic Real Estate Market Outlook 2022, dostupné on-line na <https://www.cbre.cz/cs-cz/czech-market-outlook-2022>
- [3] Regional Research Forum: Údaje o kancelářském trhu v Brně a Ostravě za druhé pololetí roku 2020 zveřejněné 10.02.2021 a dostupné on-line na <https://www.bydlet.cz/578457-udaje-o-kancelarskem-trhu-v-brne-a-ostrave-za-druhe-pololeti-roku-2020/>
- [4] CBRE: Brno Office MarketView H2 2020, dostupné on-line na <https://www.cbre.cz/cs-cz/research-and-reports/Brno-Office-MarketView-H2-2020>
- [5] Cushman & Wakefield: MARKETBEAT CZECH REPUBLIC, dostupné on-line <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>
- [6] ČSÚ: Index cen průmyslových výrobců, dostupné on-line na https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr

- [7] Český úřad zeměměřický a katastrální: Výpis z KN dostupný on-line <https://www.cuzk.cz>

2.2.3 Odborné publikace

- [1] Miloš MAŘÍK a kol.: Metody oceňování podniku: proces ocenění – základní metody a postupy, Ekopress 2007
- [2] Aswath Damodaran: Parametry pro DCF a tržní násobky dostupné on-line <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/>

2.2.4 Zákony a jiné předpisy

- [1] Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů
- [2] Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [4] Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze prosince 2011), Institut oceňování majetku VŠE Praha, dostupný on-line https://iom.vse.cz/wp-content/uploads/page/440/S1_OP_%C4%8CR_V%C5%A0E_IOM.docx
- [5] Mezinárodní oceňovací standardy IVS, IVSC 2020

Taktéž v samotném textu posudku jsou uvedeny zdroje dat, z kterých jsme pro vypracování posudku vycházeli.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřebu vypracování posudku byly použity data zpracované či získané věrohodnými subjekty, které se danou problematikou zabývají delší dobu a jsou obecně uznávanými. V rámci své činnosti jsme nemohli z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřit věrohodnost podkladů a informací poskytnutých od společnosti, omezili jsme verifikaci těchto dat na vzájemnou konzistenci a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat a jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce při sběru a tvorbě dat jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.2 Popis předmětu ocenění

Obchodní firma: Biology Park Brno a.s.
Datum vzniku: 16. září 1991
Spisová značka: B 6784 vedená u Krajského soudu v Brně
Sídlo: Studentská 812/6, Bohunice, 625 00 Brno
Identifikační číslo: 416 02 706
Právní forma: akciová společnost
Základní kapitál: 236 001 000 Kč
Akcie: 44 160 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč

Hlavním předmětem činnosti společnosti je pronájem a správa vědeckotechnického parku zaměřeného na biotechnologie a biomedicínu situovaného v rámci areálu kampusu Masarykovy univerzity v Brně, Fakultní nemocnice Brno a Nákupního centra Campus Square.

Na pořízení dlouhodobého majetku společnost obdržela v roce 2015 dotaci v celkové výši 231 383 552, 67 Kč. Tato dotace nevstupuje do pořizovací ceny dlouhodobého majetku vedeného v rozvaze společnosti. Ke dni 31.12.2015 došlo k administrativnímu ukončení dotačního projektu realizace biotechnologického parku a podnikatelského inkubátoru Biology Park Brno, ze kterého byla výstavba spolufinancována, čímž bylo zahájeno 5-leté období udržitelnosti projektu. V době udržitelnosti projektu by společnost vázána pravidly pro poskytnutí dotace s podmínkami udržitelnosti projektu. Období udržitelnosti projektu skončilo 31.12.2020.

Tabulka 1 – Akcionáři společnosti

Jméno akcionáře	Jmenovitá hodnota akcií	Podíl na ZK
Krajská hospodářská komora Jižní Moravy	675 000 Kč	1,528 %
Investmanagement s.r.o.	12 385 000 Kč	28,045 %
Masarykova univerzita	11 040 000 Kč	25,0 %
TRIPLE SOLUTION s.r.o.	1 000 000 Kč	2,264 %
UNIVMED s.r.o.	2 000 000 Kč	4,528 %
Klinika s.r.o.	2 000 000 Kč	4,528 %
MUDr. Dana Šilhanová	1 000 000 Kč	2,264 %
Ing. Pavel Burian	2 000 000 Kč	4,528 %
FYSEI GROUP, a.s.	1 000 000 Kč	2,264 %
FTVE Invest, a.s.	11 060 000 Kč	25,045 %

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

Posouzení znalce v tomto znaleckém posudku bylo provedeno s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace předmětu ocenění metodou diskontovaného peněžního toku pro vlastníky a věřitele, metodou účetní hodnoty a metodou tržního porovnání.

4.2 Názvosloví

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

4.2.1 Cena (price)

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

4.2.2 Náklady (cost)

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

4.2.3 Trh (market)

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

4.2.4 Hodnota (value)

není skutečnost, ale názor buď:

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

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

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

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

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

4.2.5 Datum ocenění

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

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

4.2.6 Inflace

Údaje a kalkulace finančních toků u výnosových ocenění zahrnují účinky inflace.

4.2.7 Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná

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

Důvodů pro toto rozčlenění majetku je několik:

- část majetku vůbec nemusí být využívána a neplynou z něj vůbec žádné, nebo jen malé příjmy. Příkladem mohou být nevyužité pozemky, peněžní prostředky ve větším než provozně potřebném rozsahu, dlouhodobě držené akcie nevyplácející dividendy atd.

Potom se může stát, že ocenění tohoto majetku pomocí výnosových metod povede buď k jeho podcenění, nebo nebude tento majetek oceněn vůbec, ačkoliv svoji hodnotu má.

- vyčlenit by se měla aktiva nesouvisející s provozem i v případě, že určité příjmy přinášejí, protože rizika spojená s těmito příjmy mohou být odlišná od rizika hlavního provozu obchodního závodu.
- k ocenění obou skupin aktiv budeme často přistupovat pod jiným zorným úhlem a použijeme proto i jiné metody. Provozně potřebná aktiva zůstanou nadále součástí podniku a budeme je tedy oceňovat například výnosově na základě výnosů, které z využívání těchto aktiv obchodního závodu plynou, nebo z pohledu jejich znovupořízení.

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

4.3 Používané metody obecně

Finanční ocenění si klade za cíl vyjádřit jejich hodnotu peněžitém ekvivalentem. Při stanovování výsledné peněžité hodnoty se používají v zásadě tři skupiny oceňovacích metod: majetkové metody, metody výnosové, metody porovnávací a metody kombinované.

Konkrétní způsob ocenění pak plně závisí na třech základních východiscích:

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

Pro ocenění podniku jsou k dispozici tři skupiny oceňovacích metod:

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

Každá ze skupin metod je pak rozpracována do několika různých variant, což poskytuje Znalci široké spektrum možností, jak se ke konkrétnímu danému oceňovacímu úkolu postavit. Podrobnější popis jednotlivých metodologických variant není předmětem tohoto posudku, Znalec tak k bližším informacím odkazuje na odbornou literaturu (Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2007). Níže bude uveden pouze základní popis postupů nejběžnějších a v praxi nejčastěji používaných.

Mařík ve výše zmíněné literatuře uvádí následující souhrn doporučení ke zvolení nejvhodnější metody ocenění:

1. Platí důležitá zásada, že pokud je výnosové ocenění nižší než likvidační hodnota, je třeba obchodní závod ocenit na úrovni likvidační hodnoty.
2. Pro perspektivní obchodní závod lze doporučit, aby byla zjištěna:

- výnosová hodnota, nejlépe DCF nebo EVA – pokud lze sestavit pro obchodní závod zdůvodněný finanční plán a z něho výnosové ocenění vyvodit, bude výnosová hodnota základním kamenem pro výsledné ocenění,
- substanční hodnota - poskytne doplňkovou informaci o hodnotě majetku obchodního závodu,
- likvidační hodnota – poskytne doplňkovou informaci o dolním limitu hodnoty podniku,
- v případech, kde je to možné (zejména pokud se zjišťuje tržní hodnota), doporučujeme použít i tržní porovnání – pomůže otestovat výsledky výnosového ocenění.

3. Pro obchodní závod, který je sice pravděpodobně perspektivní, ale u kterého je obtížné sestavit dlouhodobý plán (například malé nebo nové obchodní závody), je možno uvážit použití metody kapitalizovaných čistých výnosů. Máme na mysli paušální variantu této metody.

4. Výsledné ocenění by mělo být zvoleno na úrovni některé konkrétní metody podle situace a volby oceňovatele – zdůrazňujeme, že nikoliv jako průměr. Výsledky ostatních metod by pak měly určitým způsobem zarámovat hodnotu zvolenou jako základní.

4.3.1 Výnosové metody

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

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

Výnosový přístup vždy předpokládá dostupnost určité časové řady ekonomických výsledků – buď budoucí prognózu (DCF), či výsledky dosahované v minulosti (metoda kapitalizovaných zisků).

4.3.1.1 Metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF)

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

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

Princip této metody tedy spočívá v následujících krocích:

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

4.3.1.2 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

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

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

Výnosová hodnota obchodního závodu = trvale odnímatelný zisk/míra kapitalizace.

4.3.1.3 Metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA)

Metoda ekonomické přidané hodnoty vychází z výpočtu veličiny, o kterou čistý provozní zisk převyšuje náklady investovaného kapitálu (tzv. Economic Value Added – EVA). Hodnotu podniku tvoří součet hodnoty 1. fáze (souhrn diskontované ekonomické přidané hodnoty za plánovací období), hodnoty 2. fáze (diskontovaná perpetuita) a celkového investovaného kapitálu na počátku plánovacího období. Tato metoda vede primárně ke stanovení hodnoty vlastního kapitálu, takže hodnota obchodního závodu se stanoví následně jako součet zjištěné hodnoty vlastního kapitálu a cizího úročeného kapitálu na počátku plánovacího období.

4.3.2 Tržní metody (srovnávací)

4.3.2.1 *Ocenění na základě srovnatelných obchodních závodů*

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

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

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

4.3.2.2 *Ocenění na základě srovnatelných transakcí*

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

4.3.3 Majetkové ocenění

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

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

- metoda tržních cen.

Pokud vycházíme z předpokladu, že obchodní závod nebude dlouhodobě existovat zjišťujeme:

- likvidační hodnotu.

4.3.3.1 Substanční metoda na principu reprodukčních cen

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

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

4.3.3.2 Metoda účetní hodnoty na základě historických cen

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

4.3.3.3 Metoda likvidační hodnoty

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

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

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

4.4 STRATEGICKÁ ANALÝZA

Cílem strategické analýzy je identifikovat, analyzovat a ohodnotit všechny relevantní faktory, o nichž lze předpokládat, že budou mít vliv na konečnou volbu cílů a strategie obchodního závodu. Strategická analýza se zabývá rozbořením vnitřní situace obchodního závodu a jeho okolí. Existují dva základní okruhy orientace strategické analýzy – analýza orientovaná na vnější okolí obchodního závodu a analýza vnitřních zdrojů a schopností obchodního závodu.

4.4.1 Makroekonomické prostředí

Pandemie nového typu koronaviru, přijatá protiepidemická opatření a jejich doprovodné efekty způsobily v roce 2020 hluboký synchronizovaný propad světové ekonomiky. Jeho rozsah je za období po 2. světové válce bezprecedentní. Hospodářská politika ve všech zasažených zemích reagovala razantním uvolněním a přijetím masivních fiskálních a monetárních stimulů, což omezilo negativní vliv pandemie na krátkodobý růst. Zároveň tato opatření napomohla minimalizovat dopady na růst dlouhodobý.

V důsledku války na Ukrajině lze přinejmenším v krátkém období očekávat nižší hospodářský růst, prohloubení problémů v dodavatelských řetězcích a zesílení již tak vysokých inflačních tlaků. Fiskální politika se navíc bude muset vypořádat se zvýšenými výdaji na zabezpečení ukrajinských uprchlíků i na podporu nejchudších domácností ohrožených vysokými cenami energií.

Hodnota akcií je ovlivňována prostředím, ve kterém oceňovaná společnost působí. Ekonomické, daňové a právní prostředí v České republice vymezuje rámec, ve kterém se hodnota oceňovaných akcií bude pohybovat. Mezi makroekonomické ukazatele shrnující předpokládaný vývoj náleží hrubý domácí produkt („HDP“), inflace a nezaměstnanost.

Ve 4. čtvrtletí 2021 se reálný hrubý domácí produkt ČR, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, mezičtvrtletně zvýšil o 0,8 %. Meziroční růst dosáhl 3,7 %.

Výsledky roku 2022 budou zásadně ovlivněny ruskou agresí a změnou nastavení mezinárodních obchodních vztahů. Při všeobecné nejistotě pracujeme se scénářem, že se hlavní negativní dopady budou koncentrovat do 2. čtvrtletí. Celoroční tempo růstu české ekonomiky by mělo zpomalit na 1,2 %. Růst by měl být tažen investicemi vládních institucí i soukromého sektoru a spotřebou. Spotřebu domácností však bude tlumit razantní nárůst životních nákladů, zejména cen energií, a zpřísnění měnové politiky. Saldo zahraničního obchodu by růstovou dynamiku nemělo téměř ovlivnit.

Vysoká inflace zpomaluje ekonomický růst a snižuje životní úroveň obyvatel. Průměrná míra inflace by letos měla dosáhnout 12,3 %. Meziroční inflace by po zbytek roku měla být dvouciferná, přičemž by během 2. čtvrtletí měla kulminovat nad úrovní 13 %. K mimořádně silnému růstu spotřebitelských cen by měly významně přispět ceny ropy, elektřiny a zemního plynu. Zvýšené náklady firem se pak promítnou do cen zboží a služeb. Proinflačním směrem budou působit také problémy v dodavatelských řetězcích a mzdové náklady v soukromém sektoru. Zvýšení měnověpolitických sazeb však oslabí domácí poptávkové tlaky a přispěje k posílení kurzu koruny k euru, což bude mít protiinflační efekt. V roce 2023 by průměrná míra

inflace mohla zvolnit na 4,4 %. K 2% inflačnímu cíli České národní banky by se přitom meziroční inflace měla přiblížit až v závěru roku.

Na trhu práce se dále prohlubují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků, který je patrný prakticky ve všech sektorech ekonomiky. Míra nezaměstnanosti v roce 2021 v průměru dosáhla 2,8 % a letos by se mohla snížit na 2,5 %. Vlivem zpožděných efektů slabého růstu v letošním roce by se však míra nezaměstnanosti mohla v roce 2023 nepatrně zvýšit na 2,6 %

Tabulka 2 - Hlavní ekonomické indikátory

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2021	2022
		Aktuální predikce							Minulá predikce	
Nominální hrubý domácí produkt	<i>mld. Kč, b.e.</i>	5 111	5 410	5 790	5 694	6 121	6 618	7 135	6 103	6 617
	<i>růst v %, b.e.</i>	6,5	5,8	7,0	-1,7	7,5	8,1	7,8	7,2	8,4
Reálný hrubý domácí produkt	<i>růst v %, s.e.</i>	5,2	3,2	3,0	-5,8	3,3	1,2	3,6	2,9	3,1
Spotřeba domácností	<i>růst v %, s.e.</i>	4,0	3,5	2,7	-6,8	4,4	0,5	4,5	4,8	2,3
Spotřeba vládních institucí	<i>růst v %, s.e.</i>	1,8	3,8	2,5	3,4	3,0	1,0	1,0	1,9	0,4
Tvorba hrubého fixního kapitálu	<i>růst v %, s.e.</i>	4,9	10,0	5,9	-7,5	0,6	2,2	5,9	0,8	5,4
Příspěvek čistých vývozů k růstu HDP	<i>p.b., s.e.</i>	1,2	-1,2	0,0	-0,5	-3,8	0,1	0,2	-3,0	0,6
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	<i>p.b., s.e.</i>	0,5	-0,5	-0,3	-0,8	4,3	0,0	-0,4	3,2	0,0
Deflátor HDP	<i>růst v %</i>	1,3	2,6	3,9	4,4	4,0	6,9	4,1	4,1	5,2
Míra inflace spotřebitelských cen	<i>průměr v %</i>	2,5	2,1	2,8	3,2	3,8	12,3	4,4	3,8	8,5
Zaměstnanost (VŠPS)	<i>růst v %</i>	1,6	1,4	0,2	-1,3	-0,4	1,2	0,2	-0,4	1,1
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	<i>průměr v %</i>	2,9	2,2	2,0	2,6	2,8	2,5	2,6	2,8	2,3
Objem mezd a platů (dom. koncept)	<i>růst v %, b.e.</i>	9,2	9,6	7,8	0,2	6,6	6,0	6,2	5,7	5,4
Saldo běžného účtu	<i>% HDP</i>	1,5	0,4	0,3	2,0	-0,8	-2,2	-1,9	-1,0	-1,3
Saldo sektoru vládních institucí	<i>% HDP</i>	1,5	0,9	0,3	-5,8	-5,9	-4,5	-3,2	-6,1	.
Předpoklady:										
Měnový kurz CZK/EUR		26,3	25,6	25,7	26,4	25,6	24,4	24,2	25,6	24,4
Dlouhodobé úrokové sazby	<i>% p.a.</i>	1,0	2,0	1,5	1,1	1,9	3,9	3,6	1,9	3,3
Ropa Brent	<i>USD/barrel</i>	54	71	64	42	71	105	91	71	76
HDP eurozóny	<i>růst v %, s.e.</i>	2,8	1,8	1,6	-6,5	5,3	2,6	2,9	5,1	3,9

zdroj: Makroekonomická predikce České republiky, MF ČR, duben 2022

4.4.2 Odvětvová analýza

A/ Kancelářské prostory

Trh s kancelářskými prostory v Brně je druhým největším trhem v České republice. Jeho sekundární pozice vyplývá se struktury místních i mezinárodních klientů nebo společnosti, které nezbytně nemusí sídlit v Praze.

Brno je považováno za centrum výzkumu a vývoje. Proto poptávka po kancelářských prostorech v Brně je zejména ze strany IT společností využívajících velkého počtu vysokoškolských studentů jako zdroj pracovní síly.

Celková výměra moderních kancelářských ploch činila na konci prvního pololetí roku 2020 celkem 658 200 m². Budovy třídy A představovaly celkem 85 % celkové plochy, zbylých 15 % tvořily kanceláře třídy B.

V druhé polovině roku 2020 bylo dokončeno novostavby dvou budov Grey Building v rámci projektu Areál Slatina (13 900 m²) a budova E v office parku Vlněna (5 500 m²) a rekonstrukce dvou objektů: Spielberk Office Centre Villa G (4 000 m²) a Budova C8 v office parku Ponávka

(900 m²). Aktuálně je ve výstavbě sedm projektů s celkovou moderní kancelářskou plochou 45 600 m² – z tohoto objemu by přibližně 55 % mělo být dokončeno v roce 2021.

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) v druhém pololetí roku 2020 dosáhla 19 800 m², což představuje pokles o 5 % v porovnání s předchozím pololetím a o 62 % při meziročním srovnání. Největší podíl (31 %) na tomto objemu měly pro Brno tradiční IT firmy.

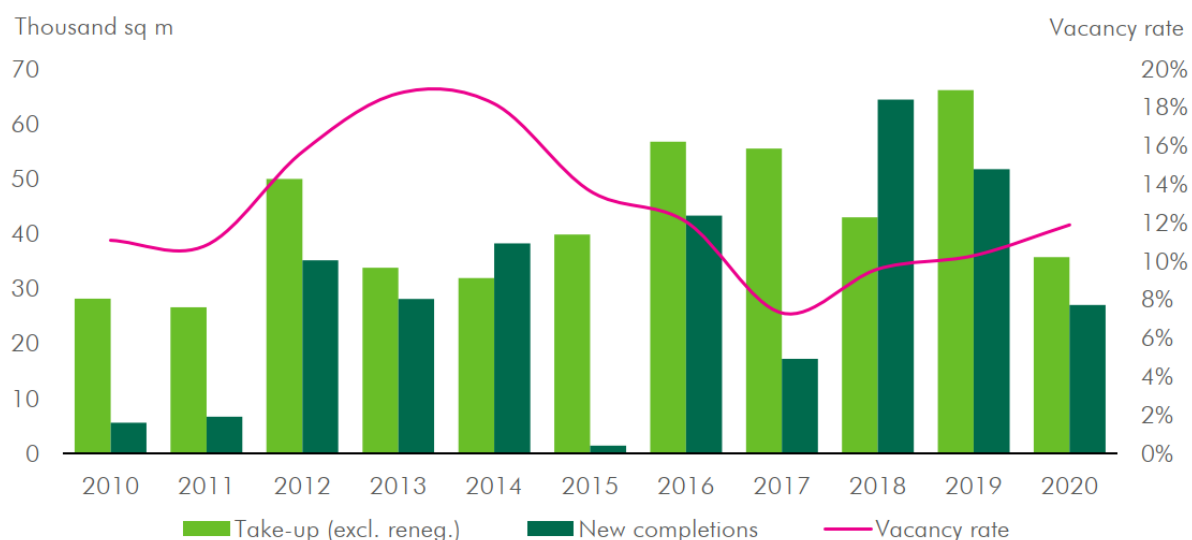
Největší transakcí druhé poloviny roku 2020 byl nový nájem nezveřejněné společnosti v Grey Building v Areálu Slatina (4 100 m²), následovaný předpronájmem rovněž nezveřejněné společnosti v Šumavská Tower A (4 000 m²).

Celkem 78 600 m² moderních kancelářských ploch bylo volných na konci druhého pololetí roku 2020. Míra neobsazenosti se zvýšila na 11,9 %, což představuje nárůst o 240 bazických bodů při srovnání s předchozím pololetím. Letos se očekává, že neobsazenost poklesne přibližně na 10 %, a to díky malému množství nově dokončených ploch.

Aktuálně novou výstavbu kancelářských prostor v Brně realizují spíše menší české firmy. Ve výstavbě je osm projektů s celkovou moderní kancelářskou plochou 58 600 m², z níž by přibližně třetina měla být dokončena letos. Mezi plánované projekty s předpokládaným dokončením v letech 2021 až 2023 patří například 16.500 m² ve Vlněně, 15.000 m² v Titanu a 12.500 m² v Nové Zbrojovce. Část původně plánovaných projektů byla, především ze strany větších mezinárodních developerů, odložena na pozdější dobu, mnohdy až po roce 2024.

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Brně ve druhé polovině roku 2020 se drželo v rozmezí 15,00 - 16,00 eur za m² na měsíc. Letos se očekával pokles, poněvadž původní částka se zdá nadsazená a dlouhodobě neudržitelná. Brno se s touto cenou dostalo na špici mezi srovnatelnými zahraničními městy ve střední a východní Evropě.

Graf 1 – Vývoj trhu kancelářských prostor v Brně



Zdroj: CBRE Research, H2 2020

Dopad COVID-19 na kancelářské prostory

Do stagnace kancelářského trhu se promítla i nejistota spojená s koronavirovou pandemií, kdy řada firem vyčkávala na rozhodnutí často zahraničního vedení center sdílených služeb, jež v

brněnské struktuře nájemců převažují. Na vině jsou také zdouhavé povolovací procesy. Firmy zvažují, jak v návaznosti na rozšíření home office zefektivnit využití a velikost svých kanceláří, nicméně rozhodně se nepotvrzuje dříve avizovaný trend, že kanceláře již nebudou potřeba. Po roce plošně rozšířené práce z domova se potvrzuje, že výhradně takový model není žádoucí. Kvůli poklesu výkonnosti ho nepodporuje vedení firem, kvůli nedostatečnému kontaktu s kolegy ani samotní zaměstnanci. Určitá část práce se ale na home office nejspíš přesune a firmy nabídnou flexibilní řešení kombinující práci z domova s tou v kanceláři.

Konkurence

CAMPUS SCIENCE PARK



Campus Science Park je součástí úspěšného administrativního centra v těsném sousedství nákupního centra Campus Square, Masarykovy univerzity, Nemocnice Bohunice a dalších s výbornou dopravní obsluhností přímo u dálnice a nadstandardními parkovacími kapacitami. Budova i jednotlivá patra mohou fungovat izolovaně nebo být vzájemně propojené a vytváří tak prostory, které vyhovují menším i velkým nájemcům. Nájemcům jsou k dispozici podzemní garáže včetně nabíjecích stání pro elektromobily. Všechny budovy mají vstupní lobby z nádherného prostoru Science Plaza, která nabízí k odpočinku prostředí plné zeleně, kaskádovitých přírodních prvků a vodních ploch.

Adresa	Palachovo náměstí 726/2, Brno
Plocha k dispozici	12484 m ²
Celková plocha kanceláří	46,084 m ²
Servisní poplatky (CZK)	75.00
Pronájem kancelářských prostor od (EUR)	12.40
Pronájem kancelářských prostor do (EUR)	13.50
Rok výstavby	2018
Energetický štítek	G – není k dispozici
Stav budovy	Open
Certifikát budovy	LEED Gold

Zdroj:

<https://www.officeguide.cz/campus-science-park>

CZECH TECHNOLOGY PARK



Czech Technology Park je rozdělen do několika postupně budovaných zón, celková zastavěná plocha bude 190 000 m². V těchto zónách se předpokládá výstavba kancelářských ploch, ploch pro high-tech výrobu, služby a maloobchod, ale také výstavba obytných zón rozmístěných po celé ploše parku. Sjdnocujícím prvkem bude park obklopený zelení a chráněnými oblastmi a vodní prvek zakončený jezírkem. K příjemnému pracovnímu prostředí kanceláří k pronájmu v Brně také přispívá rozsáhlá nabídka služeb, které jsou zde poskytovány. Jedná se především o stravovací a ubytovací zařízení, a dále místa ke sportovnímu či kulturnímu vyžití. Do dnešního dne byla realizována I. fáze výstavby, která poskytuje celkem 56 500 m² ploch k pronájmu a započata výstavba II. fáze výstavby, tzv. Centrální zóna.

Adresa	Technická 15, Brno
Plocha k dispozici	6910 m ²
Pronájem kancelářských prostor od (CZK)	195.00 (9 EUR)
Pronájem kancelářských prostor do (CZK)	330.00 (13 EUR)
Servisní poplatky (CZK)	90.00
Rok výstavby	2017
Energetický štítek	B
Stav budovy	Open

Zdroj:

<https://www.officeguide.cz/czech-technology-park>

NOVÁ ZBROJOVKA - ZET OFFICE



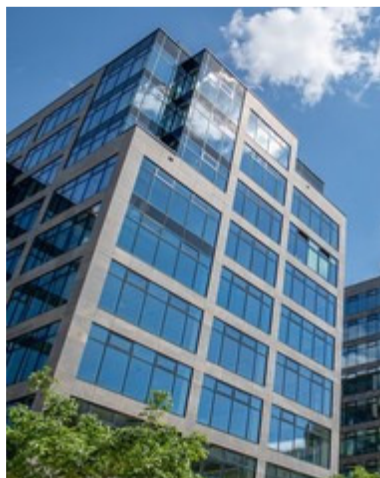
Kanceláře k pronájmu v Brně. Perspektivní, rozvíjející se lokalita v širším centru Brna. Snadná dopravní dostupnost autem i MHD. Těsně u vlakového nádraží „Brno - Židenice“. Spektrum služeb v rámci území i blízkém okolí. Vysoce kvalitní pracovní prostředí. Střešní terasa s překrásným výhledem. Typické patro o velikosti 2900 m².

Adresa	Lazaretní 1/7, Brno
Plocha k dispozici	5661 m ²
Celková plocha kanceláří	19,500 m ²
Servisní poplatky (CZK)	85.00
Pronájem kancelářských prostor od (EUR)	13.85
Rok výstavby	2019
Energetický štítek	B
Stav budovy	Open

Zdroj:

<https://www.officeguide.cz/nova-zbrojovka-zet-office>

VLNĚNA



Vlněna se nachází jen pár kroků od hlavního vlakového, tramvajového a autobusového nádraží a přes ulici od nákupního centra Vaňkovka. Budova nabízí kanceláře k pronájmu v Brně.

Adresa	Přízova/Dornych, Brno
Plocha k dispozici	19293 m ²
Celková plocha kanceláří	82,000 m ²
Pronájem kancelářských prostor od (EUR)	15.00
Servisní poplatky (EUR)	2.95
Rok výstavby	2018
Energetický štítek	B
Stav budovy	Open
Certifikát budovy	BREEAM In Use Very good

Zdroj:

<https://www.officeguide.cz/vlnena>

SPIELBERK OFFICE CENTRE



Kanceláře k pronájmu v Brně. Spielberk je rozmanitá a dynamická business komunita, která v Brně spojuje moderní společnosti s prestižní adresou. V okolí je veškerá občanská vybavenost včetně restaurace, kavárny, maloobchodních showroomů, kiosků a fitness centra. Spielberk se nachází jen pár minut od historického centra pěšky, jízdním kolem, automobilem nebo veřejnou dopravou.

Adresa	Holandská 854/1, Brno
Plocha k dispozici	11895 m ²
Celková plocha kanceláří	75,140 m ²
Pronájem kancelářských prostor od (EUR)	14.00
Servisní poplatky (EUR)	2.95
Rok výstavby	2006
Energetický štítek	C
Stav budovy	Open
Certifikát budovy	BREEAM In Use Outstanding

Zdroj:

<https://www.officeguide.cz/spielberk-office-centre>

4.5 Finanční analýza

Finanční analýza je metodou hodnocení finančního zdraví obchodního závodu na základě dobře dostupných a kvantifikovatelných údajů pocházejících z účetních výkazů sledovaného obchodního závodu. Výhodou finanční analýzy je bezproblémovost jejího použití u všech typů a velikostí obchodních závodů, a to v případě dobré dostupnosti dat potřebných pro její zpracování.

Výstupem finanční analýzy jsou vypočtené ukazatele, které dávají obraz o ekonomické situaci obchodního závodu. Mimořádně důležitá je ale interpretace těchto ukazatelů, zejména vzhledem k předmětu podnikání podniku, právní formě a dalším důležitým individuálním skutečnostem, charakteristickým pro zkoumaný obchodní závod.

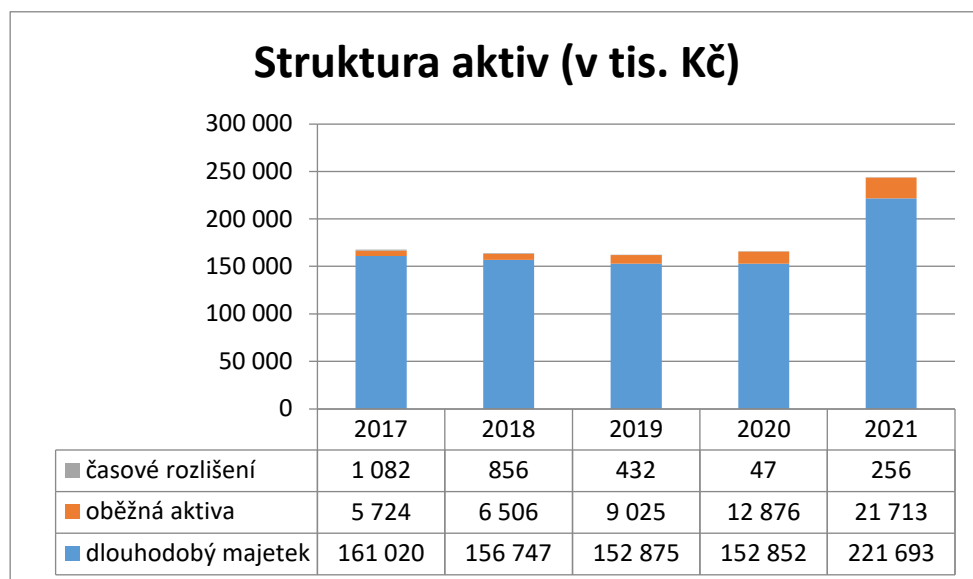
Tabulka 3 - Vývoj zisků a ztrát, aktiv a pasiv v letech 2017 až 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0
Náklady vynaložené na prodej zboží	0	0	0	0	0
Obchodní marže	0	0	0	0	0
Výkony	20 179	20 260	21 755	22 306	24 456
Výkonová spotřeba	7 257	7 157	8 044	7 873	11 156
Přidaná hodnota	12 922	13 103	13 711	14 433	13 300
Osobní náklady	3 181	3 046	2 839	2 740	2 965
Daně a poplatky	58	69	56	60	60
Jiné provozní výnosy	0	31	0	25	1
Jiné provozní náklady	41	119	0	273	377
Odpisy dlouhodobého majetku	5 124	4 570	4 566	1 334	1 188
Zúčtování rezerv a čas. rozliš. prov. výnosů	0	0	0	0	0
Tvorba rezerv a čas. rozliš. prov. nákladů	0	0	0	0	0
Provozní hospodářský výsledek	4 518	5 330	6 250	10 051	8 711
Finanční výnosy	193	60	60	60	182
Finanční náklady	6 135	6 433	4 961	4 354	3 492
Zúčtování oprav. položek do fin. výnosů	0	0	0	0	0
Zúčtování oprav. položek do fin. nákladů	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek z finan. operací	-5 942	-6 373	-4 901	-4 294	-3 310
Daň z příjmů za běžnou činnost	402	402	402	405	435
Hospodářský výsledek za běžnou činnost	-1 826	-1 445	947	5 352	4 966
Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0
Mimořádné náklady	0	0	0	0	0
Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0	0	0	0
Mimořádný hospodářský výsledek	0	0	0	0	0
Převod podílu na hosp. výs. společníkům	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek za účetní období	-1 826	-1 445	947	5 352	4 966
Hospodářský výsledek před zdaněním	-1 424	-1 043	1 349	5 757	5 401

	2017	2018	2019	2020	2021
AKTIVA CELKEM	167 934	164 109	162 332	165 775	243 662
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0	0
Dlouhodobý majetek	161 020	156 747	152 875	152 852	221 693
Dlouhodobý nehmotný majetek	55	30	20	9	0
Software	55	30	20	9	0
Ocenitelná práva a goodwill	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	160 965	156 717	152 855	152 843	221 693
Pozemky	10 932	11 044	11 044	11 044	11 044
Stavby	139 251	138 456	137 609	138 731	137 820
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	10 782	7 217	3 516	3 068	2 801
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek			686		1 415
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek					68 613
Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Oběžná aktiva	5 724	6 506	9 025	12 876	21 713
Zásoby	0	0	0	0	0
Materiál	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0	0	0	0
Dlouhodobé pohledávky	1 671	1 731	1 792	1 851	12 033
Jiné pohledávky	1 671	1 731	1 792	1 851	12 033
Krátkodobé pohledávky	225	191	859	1 579	5 480
Pohledávky z obchodních vztahů	121	143	835	1 415	2 694
Stát - daňové pohledávky a dotace	0	0	0	0	0
Krátkodobé poskytnuté zálohy	89	33	9	149	1 000
Jiné pohledávky	15	15	15	15	15
Peněžní prostředky	3 828	4 584	6 374	9 446	4 200
Peníze	115	110	112	115	87
Účty v bankách	3 713	4 474	6 262	9 331	4 113
Krátkodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva - přechod. účty aktiv	1 082	856	432	47	256
Časové rozlišení	385	371	432	29	256
Náklady příštích období	0	0	0	0	0
Příjmy příštích období	697	485	0	18	0

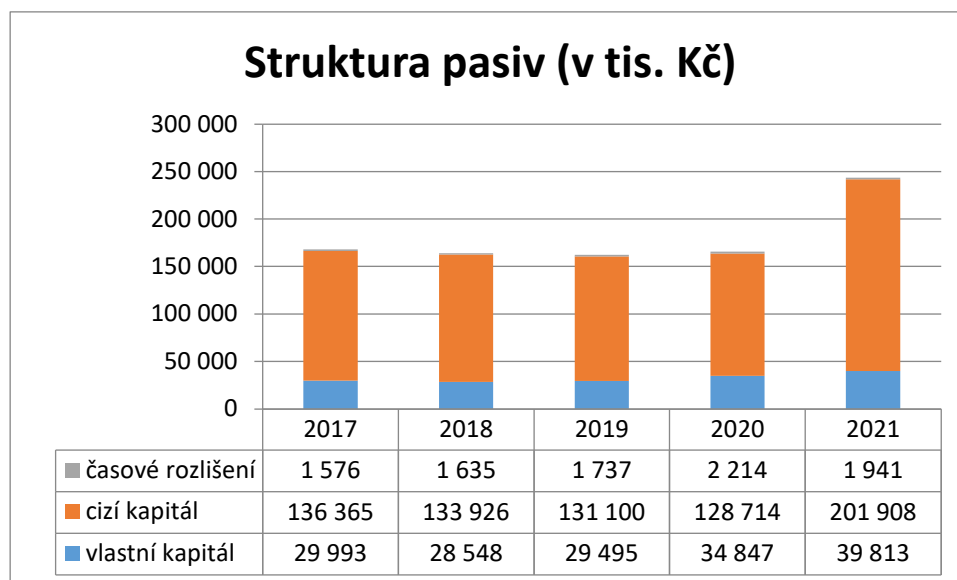
	2017	2018	2019	2020	2021
PASIVA CELKEM	167 934	164 109	162 332	165 775	243 662
Vlastní kapitál	29 993	28 548	29 495	34 847	39 813
Základní kapitál	44 160	44 160	44 160	44 160	44 160
Základní kapitál	44 160	44 160	44 160	44 160	44 160
Kapitálové fondy	11 999	11 999	11 999	11 999	11 999
Ostatní kapitálové fondy	11 999	11 999	11 999	11 999	11 999
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku	0	0	0	0	0
Fondy ze zisku	0	0	0	0	0
Zákonný rezervní fond	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek minulých let	-24 340	-26 166	-27 611	-26 664	-21 312
Neuhrazená ztráta minulých let	-24 345	-26 166	-27 611	-26 664	-21 312
Hospodářský výsledek běžného obd.(+-)	-1 826	-1 445	947	5 352	4 966
Cizí zdroje	136 365	133 926	131 100	128 714	201 908
Rezervy	0	0	0	0	0
Rezervy zákonné	0	0	0	0	0
Ostatní rezervy	0	0	0	0	0
Dlouhodobé závazky	2 573	34 318	36 273	13 384	44 119
Dlouhodobé přijaté zálohy	1 770	1 769	1 927	1 807	31 891
Odložený daňový závazek	803	1 205	1 607	2 011	2 446
Jiné dlouhodobé závazky	0	31 339	32 739	9 566	9 740
Krátkodobé závazky	31 334	1 027	1 383	1 267	2 119
Závazky z obchodního styku	517	195	605	442	357
Závazky k zaměstnancům	151	135	119	123	192
Závazky ze sociálního zabezpečení	83	79	70	68	97
Stát - daňové závazky	156	264	196	253	343
Krátkodobé přijaté zálohy	165	0	0	0	0
Dohadné účty pasivní	324	354	393	381	1 130
Jiné závazky	29 938	0	0	0	0
Bankovní úvěry a výpomoci	102 458	98 581	93 444	114 063	155 712
Bankovní úvěry dlouhodobé	0	0	93 444	114 063	155 712
Běžné bankovní úvěry	102 458	98 581	0	0	0
Krátkodobé finanční výpomoci	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva - přechod. účty pasív	30 204	35 833	40 066	40 619	37 172
Časové rozlišení	1 576	1 635	1 737	2 214	1 941
Výdaje příštích období				414	
Výnosy příštích období	1 576	1 635	1 737	1 800	1 941

Zdroj: účetní výkazy

Graf 2 - Struktura aktiv


Zdroj: vlastní zpracování

Bilanční suma v průběhu sledovaných let kolísá. Do roku 2020 klesá výše dlouhodobého majetku, poněvadž společnost neinvestuje do dlouhodobého. Růst dlouhodobého majetku v roce 2021 souvisí s nákupem podílu na objektu Nový Tuzex. Růst oběžných aktiv – dlouhodobých pohledávek - souvisí z poskytnutými půjčkami v roce 2021.

Graf 3 - Struktura pasiv


Zdroj: vlastní zpracování

Společnost vytváří zisk poslední dva roky, tedy až po skončení období udržitelnosti projektu . Růst cizího kapitálu souvisí se dluhovým financováním podílu na objektu Nový Tuzex. Výše vlastního kapitálu vykazuje mírný růst.

4.5.1 Analýza hlavních finančních ukazatelů

4.5.1.1 Ukazatele rentability

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

Ukazatel ROA – hodnotí výnosnost aktiv (ukazuje, do jaké míry se daří společnosti z dostupných aktiv generovat zisk).

Ukazatel ROS – hodnotí výnosnost tržeb (říká, kolik korun zisku připadne na jednu korunu tržeb).

Ukazatel ROE - Rentabilita vlastního kapitálu (Return on Equity), obvykle se používá zkratka ROE, je pojem, který označuje kolik čistého zisku připadá na jednu korunu investovaného kapitálu.

Tabulka 4 – Ukazatele rentability

	2018	2019	2020	2021
Rentabilita tržeb	-7,13%	4,35%	23,99%	20,31%
Rentabilita vlastního kapitálu	-4,94%	3,26%	16,64%	13,30%
Rentabilita aktiv	1,96%	2,92%	5,31%	3,80%

Zdroj: vlastní výpočet

Ukazatel ROA patří mezi nejdůležitější ukazatele finanční analýzy, hodnota by měla být alespoň 8% (záleží, ale na odvětví).

Ukazatel ROS je třeba hodnotit vždy ve vzájemných souvislostech. Je to proto, že nízká hodnota tohoto ukazatele, v případě, kdy je dosahováno rychlého obrátu zásob a vysokého absolutního objemu tržeb, může být příznivější, než jeho vysoká hodnota provázená pomalým obratem zásob a nízkou absolutní částkou tržeb. Obecně se udává, že by požadovaná hodnota měla být nad 10%.

Ukazatel ROE je ukazatel klíčový především pro akcionáře, společníky a další investory. Ukazatel má však nízkou vypovídací schopnost u společností, kde majitelé odčerpávají významnou část zisku přes vlastní mzdové náklady a další výhody. Pokud je ukazatel dlouhodobě příliš nízký, je to známkou toho, že investorům by se více vyplatilo investovat někde jinde.

Hodnoty ukazatelů rentabilit veškerých vykazují do roku 2020 růstovou tendenci. V roce 2021 společnost vykazuje nižší hodnoty rentabilit oproti roku předchozímu. Hodnota rentability celkového kapitálu jsou nízké.

4.5.1.2 Ukazatele likvidity

Ukazatele likvidity signalizují, jaká je schopnost společnosti dostát svým závazkům. Podle toho, jaká míra jistoty je požadována, jsou dosazovány do čitatele ukazatele různé majetkové složky podniku. Výsledná hodnota ukazatele pak dává poměrně jasný obraz o tom, jak je společnost schopna splácet své závazky, což může hrát roli například v rozhodování jiných subjektů o poskytnutí úvěru společnosti.

Běžná likvidita – udává, kolikrát je ekonomický subjekt schopen uspokojit pohledávky věřitelů v případě, kdy promění všechna svá oběžná aktiva v peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 1,5 a 2,5, přičemž hodnota pod 1 je velice problematická.

Pohotová likvidita – z výše uvedeného výpočtu vylučuje zásoby, jakožto položku nezbytnou pro zachování chodu firmy a zároveň položku, kterou často není možné pohotově přeměnit na peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,7 a 1,2.

Okamžitá likvidita – vyjadřuje okamžitou schopnost společnosti uhradit své krátkodobé závazky, tedy pomocí ihned dostupného finančního majetku (hotovost v pokladnách, na běžných účtech společnosti a hotovost uložená v krátkodobě obchodovatelných cenných papírech). Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,2 a 0,5.

Tabulka 5 - Ukazatele likvidity

	2018	2019	2020	2021
Okamžitá likvidita	4,60%	460,88%	745,54%	198,21%
Pohotová likvidita	4,79%	522,99%	870,17%	456,82%
Běžná likvidita	6,53%	652,57%	1016,26%	1024,68%

Zdroj: Vlastní výpočet

Okamžitá, pohotová i běžná likvidita překračují obecně stanovená pásma.

4.5.1.3 Ukazatele aktivity

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

Obrat aktiv – vztahuje celkový obrat k celkovým aktivům, které společnost má. Tento ukazatel tak říká, kolik prostředků je firma ročně schopna vygenerovat ze zdrojů, které má k dispozici.

Doba obratu pohledávek – uvádí, jak dlouho jsou vázány finance společnosti v pohledávkách, v podstatě vyjadřuje i vyjednávací sílu společnosti vůči zákazníkům. Doba splatnosti krátkodobých závazků – vyjadřuje platební morálku společnosti vůči věřitelům.

Tabulka 6 - Ukazatele aktivity

	2018	2019	2020	2021
Obrat zásob	x	x	x	x
Obrat pohledávek	10,61	9,51	7,34	2,34
Obrat vlastního kapitálu	0,69	0,75	0,69	0,66
Obrat celkového kapitálu	0,12	0,13	0,14	0,12

Zdroj: Vlastní výpočet

Hodnoty obratu vlastního kapitálu, celkového kapitálu a pohledávek poukazují na stabilizovaný stav společnosti z hlediska aktivity.

4.5.1.4 Ukazatele zadluženosti

Ukazatel zadluženosti měří podíl cizích zdrojů na krytí celkových aktiv.

Poměr mezi vlastním a cizím kapitálem určuje míru rizika ze strany věřitelů, kteří vyžadují dostatečnou hodnotu vlastního jmění zaručující splacení jejich pohledávek v případě likvidace společnosti.

Ukazatel úrokového krytí hodnotí schopnost společnosti krýt úroky vzniklé účastí cizího kapitálu. Jinými slovy úrokové krytí říká, kolikrát může poklesnout zisk firmy (zvýšený o daň z příjmu a finanční náklady), než přestane být schopna splácet úroky.

Tabulka 7 - Ukazatele zadluženosti

	2018	2019	2020	2021
Stupeň finanční nezávislosti	17,40%	18,17%	21,02%	16,33%
Stupeň zadlužení	81,61%	80,76%	77,64%	82,87%
Úrokové krytí	82,46%	127,87%	237,10%	255,78%
Stupeň samofinancování	-46,59%	-49,17%	-47,48%	-37,95%

Zdroj: Vlastní výpočet

4.5.2 Závěry finanční analýzy

Po analýze jednotlivých ukazatelů lze konstatovat, že finanční zdraví a stabilita společnosti není ohrožena. Společnost je likvidní. Jako problematické se jeví vysoká míra zadlužení a nízká tvorba cash-flow pro úhradu splátek dluhu. Rentabilita hospodaření je z provozování předmětu podnikání je nízká, společnost disponuje omezeným výnosovým potenciálem z hlavní činnosti.

4.6 Výsledky analýzy dat

Jak již bylo dříve uvedeno, tak znalec čerpal data od společnosti, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. V rámci analýzy dat se znalci podařilo nashromáždit dostatečná data (resp. s přihlédnutím k dříve uvedeným předpokladům a omezením), tak aby mohl být splněn zadaný znalecký úkol.

Zjištěná data jsou pak použita při samotném výpočtu. Pro zachování přehlednosti a lepší kontrolovatelnosti jsou zjištěná data a zdroje ze, kterých jsou čerpána vždy uvedena v dílčích částech výpočtu.

4.7 Použitý způsob ocenění

Při stanovení hodnoty předmětu ocenění znalec vycházel z informací dostupných k datu ocenění. Ocenění se provádí k datu 31.12.2021. Společnost je dle našeho názoru schopná pokračovat v další činnosti i po datu ke kterému je posudek zpracován a je tedy splněn předpoklad tzv. **going concern principu**.

Na základě provedených analýz bude ocenění provedeno na bázi reprodukčních cen **substanční metodou**, která nejlépe vystihuje současnou majetkovou a výnosovou situaci společnosti.

Jako doplňková metoda ocenění byla zvolena metoda **účetní hodnoty**.

Výnosový způsob ocenění nebyl proveden z důvodu obtíží se sestavením finančního plánu z důvodu omezeného výnosového potenciálu (nižší tržby za pronajímatelné plochy, nízká rentabilita vloženého kapitálu), nových investičních výdajů a vysoké míry zadluženosti společnosti.

4.8 Ocenění účetní hodnotou

Metoda účetní hodnoty vychází z informací zjištěných v účetnictví. Účetní hodnota vlastního kapitálu představuje rozdíl mezi účetní hodnotou celkových aktiv a účetní hodnotou všech dluhů.

Tabulka 8 – Ocenění účetní hodnotou

Hodnota vlastního kapitálu	tis. Kč	39 813
Výše podílu	%	4,529
Hodnota podílu	tis. Kč	1 803

Hodnota 4,529 % podílu společnosti Biology Park Brno a.s. stanovená účetní metodou představuje částku ve výši 1 803 000,- Kč.

Na účetní hodnotu vlastního kapitálu připadající na podíl je třeba pohlížet jako na výchozí hodnotu pro jednoduché zjištění hodnoty podílu společnosti.

4.9 Ocenění substanční metodou

Základem výpočtu majetkového ocenění je obchodní majetek společnosti. Pro účely ocenění jsme vycházeli z účetní rozvahy sestavené ke dni ocenění 31. prosince 2021.

Tabulka 9 – Aktiva a pasiva ke dni 31.12.2021

Aktiva celkem v tis. Kč	268 944	243 662
Stálá aktiva	246 975	221 693
Dlouhodobý nehmotný majetek	120	0
- software	120	0
Dlouhodobý hmotný majetek	246 855	221 693
- pozemky	11 044	11 044
- stavby	144 466	137 820
- movitý majetek	21 317	2 801
- poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	68 613	68 613
- nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 415	1 415
Dlouhodobý finanční majetek	0	0
Oběžná aktiva	21 713	21 713
Dlouhodobé pohledávky	12 033	12 033
Krátkodobé pohledávky	5 480	5 480
Peněžní prostředky	4 200	4 200
Časové rozlišení aktiv	256	256

Pasiva celkem v tis. Kč	243 662
Vlastní kapitál	39 813
- základní kapitál	44 160
- kapitálové fondy	11 999
- fondy ze zisku	0
- výsledek hospodaření minulých let	- 21 312
- výsledek hospodaření běžného účetního období	4 966
Cizí zdroje	201 908
Dlouhodobé závazky	199 789
Krátkodobé závazky	2 119
Časové rozlišení pasiv	1 941

4.9.1 Ocenění dlouhodobého nehmotného majetku

Nehmotný dlouhodobý majetek představuje 2 položky programového vybavení v pořizovací ceně 120 tis. Kč. Na tento druh byla poskytnuta dotace ve výši 180 tis. Kč. Software je účetně odepsané, avšak k míře použitelnosti oceňuji tento druh majetku zbytkovou cenou ve výši 10% jeho pořizovací ceny navýšené o poskytnutou dotaci.

Tabulka 10 – Ocenění dlouhodobého nehmotného majetku

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Software	120	0	30
DNM celkem	120	0	30

Dlouhodobý nehmotný majetek oceňujeme částkou **30 000,-Kč.**

4.9.2 Ocenění dlouhodobého hmotného majetku

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje pozemky, stavby, hmotné movité věci a jejich soubory a nedokončený dlouhodobý majetek společnost.

4.9.2.1 Pozemky a stavby

Stavba představuje budovu Biology Park Brno č.p. 812 na pozemcích o celkové výměře 2 643 m² zapsané na listu vlastnictví č. 6019 pro katastrální území 612006 Bohunice. Stavba stojí na pozemku p. č. 1329/47, 1329/82, LV 10001, 1329/83, LV 7082, 1329/85, 1329/86.

Tabulka 11 – Výpis údajů zapsaných na LV č. 6019

Parcela č.	Výměra m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Pozn.
1329/47	688	zastavěná plocha a nádvoří		na pozemku stojí stavba č.p. 812
1329/60	687	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1329/85	734	zastavěná plocha a nádvoří		součástí je stavba č.p.812
1329/86	269	zastavěná plocha a nádvoří		
1329/87	61	ostatní plocha	zeleň	
1329/92	24	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Předmětné nemovitosti představují vědeckotechnický park zaměřený na biotechnologie a biomedicínu postavený v Bohunicích v roce 2015 v areálu kampusu Masarykovy univerzity v Brně, Fakultní nemocnice Brno a nákupního centra Campus Square.

Stavba je situována na vlastních pozemcích o celkové výměře 2 463 m² a dále na pozemcích cizího vlastníka parc. č. 1329/82 na LV 10001 a parc. č. 1329/83 na LV 7082. Cizí pozemek parc. č. 1329/82 o výměře 171 m² je vlastnictví statutárního města Brna a je na něm umístěna veřejná komunikace vedoucí pod střední částí budovy. Cizí pozemek parc.č. 1329/83 o výměře 309 m² ve vlastnictví 3 fyzických osob je zastavěn jižní částí budovy.

Stavba Biology Park Brno se sestává z hlavní budovy a související technické infrastruktury. Hlavní budova zahrnuje budovu kanceláří, laboratoří a parkovací části. Území je ohraničeno ulicemi Kamenice a Studentská, ze západní strany se nachází objekt INBIT, který je zapojen do pavilónové struktury Masarykovy univerzity.

Konstrukčně je jižní část objektu řešena jako železobetonový skelet. V severní části jsou sloupy nahrazeny ocelovými diagonály a ty spolu s betonovými stropy vytvářejí příhradovou konstrukci, kterou podporuje na severu kruhové jádro a na jihu vlastní budova.

Samotná stavba představuje budovy o čtyřech nadzemních a jednom podzemním podlaží půdorysně zalomeného tvaru. Budova je rozdělena na tři části, které tvoří sekce A, B a C. Sekce A je reprezentativní částí, sekce B a C jsou využívány jako kancelářské a laboratorní prostory. Budova je využívána pro rozvoj a šíření aplikovaného výzkumu, v malé míře jako podnikatelský inkubátor pro subjekty zabývající se vědou a výzkumem. Budova je pronajímána

podnikatelským subjektům orientovaných na vědu a výzkum. Hlavní vstup do objektu je situován ze západní strany objektu. Je napojen na parkovací stání, která jsou ve dvou výškových úrovních. V lomu objektu se nachází vstupní a komunikační hala s hlavním schodištěm, dvěma osobními a jedním nákladním výtahem. V jižní části se nachází část primárně určená pro administrativu oválného půdorysného tvaru. Podzemní podlaží je obsazeno technickým zázemím budovy, jsou zde umístěny strojovny vzduchotechniky a chlazení, plynová kotelna, rozvody SLP NN, záložní zdroj NN, trafostanice, kompresorovna a vakuová vývěva.

Parkovací objekt je jednopodlažní stavba navazující na hlavní budovu v 1. PP. Objekt disponuje 24-mi parkovacími místy, střecha je využita jako nadzemní parkovací plocha s 25-ti parkovacími místy. Objekt není vytápěný s otevřeným vjezdem.

Obrázek 1 – Pohled na půdorys objektu



Biology Park Brno disponuje celkem cca 4 300 m² pronajímatelných ploch, z toho 446 m² chemických laboratoří, 1 172 m² biologických laboratoří a 2 002 m² administrativních ploch. Celková podlahová plocha stavby činí 6 136 m².

Ocenění nemovitého majetku bude provedeno metodou kapitalizace výnosu a komparativní metodou.

a) metoda kapitalizace výnosu

Hodnota nemovitého majetku představuje podíl odhadované hodnoty příjmů z pronájmu ponížené o náklady a investiční výdaje a požadovaného výnosu (yield). Náklady představují daň z nemovitosti, pojištění, placené nájemné za cizí pozemky, opravy a správu. Ze sektorové analýzy vyplývá hodnota yieldu ve výši 7 %.

Tabulka 12 – Celková pronajímatelná plocha v m²

Kanceláře	997,76
Speciální prostory	1872,63
Chemické laboratoře	446,89
Biologické laboratoře	578,34
Čistá laboratoř	142,89
Sklady a ostatní plocha	188,295
Gastro	89,68
Pronajímatelná plocha	4 316,49

Pro výpočet hodnoty nemovitostí metodou kapitalizace výnosu jsou tržby z nájmu jedním z klíčových parametrů. Jejich výši byla převzata od zástupců společnosti. Všechny pronajímatelné plochy jsou pronajaty, obsazenost je 100 %. To je přičítáno dvěma faktorů, a to nižším sazbám nájemného oproti konkurenci a teprve nedávnému ukončení dotačního investičního projektu podnikatelského inkubátoru.

Tabulka 13 – Výpočet ročního nájemného

Nájemce	Pronajatá plocha (m ²)	Měsíční nájemné (Kč/m ²)	Roční nájemné (Kč/m ²)
1	89,68	18 531	222 374
2	142,89	55 291	663 492
3	1 061,42	331 110	3 973 314
4	51,02	20 790	249 477
5	784,91	310 831	3 729 975
6	125,60	39 603	475 231
7	1 872,63	673 921	8 087 046
8	76,44	30 013	360 158
9	111,90	36 931	443 168
Celkem	4 316,49	1 517 020	18 204 235

Tabulka 14 – Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti v Kč

Tržby z nájmu	18 204 235
Daň z nemovitosti	44 696
Pojištění nemovitosti	295 852
Údržba a opravy (0,1% RPC)	336 932
Investiční výdaje (7,5% RPC)	1 301 460
Placené nájemné za cizí pozemky	884 543
Yield	7%
Výnosová hodnota nemovitosti	219 153 599

b) komparativní metoda

Porovnávací hodnota nemovitosti je výsledkem porovnání hodnoty oceňovaných nemovitostí s hodnotou podobných, nedávno obchodovaných nemovitostí. Pro stanovení tržní ceny předmětných nemovitostí byla použita multikriteriální metoda přímého porovnání.

Srovnávané kritéria

- a) poloha – vzdálenější centrum města Brna
- b) typ – kancelářské plochy
- c) velikost – kompletní objekty obdobného rozsahu
- d) doba realizace transakce – rok 2021
- e) staří budovy – nedávno postavené objekty
- f) parkování - dostupnost

Dle monitoringu vybraných transakcí na českém realitním trhu v roce 2021 koupila investiční skupina RSBC od ČS nemovitostního fondu kancelářský komplex Platinium v Brně. Tržní hodnota komerční nemovitosti v širším centru moravské metropole je přibližně 600 milionů korun. Moderní osmipodlažní budova Platinium byla v brněnské městské části Veverí postavena v roce 2005. Celková pronajímatelná plocha komplexu je 9340 m². Nachází se v ní především kancelářské prostory, které zaujímají téměř 90 % celkové plochy. Součástí budovy jsou také retailové a skladovací prostory, nebo kryté parkoviště se 170 parkovacími místy. Mezi dlouhodobé nájemce patří společnosti KPMG, Commerzbank, Cyrrus, Gardner Denver, Gemini nebo ČSOB.

Počátkem roku 2020 koupila investiční skupina Natland mrakodrap AZ Tower od společnosti Couf trade. Brněnský 111 metrů vysoký AZ Tower byl otevřen v červnu 2013. Hodnota transakce nebyla zveřejněna.

Zdroje dat:

<https://www.deloitte.cz/report/commercial/transactions/>, <http://retrend.cz/novinky/investice-a-rozvoj/rsbc/>, <https://echo24.cz/a/SLjYu/investicni-skupina-natland-koupila-nejvyssi-budovu-v-cr-brnensky-az-tower>

Ocenění porovnáním indikuje jednotkovou cenu za 1 m² kancelářské plochy ve výši 65 000 Kč. Cena nemovitostí je dána součinem výměry celkových pronajímatelných ploch ponížených o cenu zastavěných cizích pozemků, jejichž jednotkovou cenu odhadujeme ve výši 12 000 Kč/m².

Tabulka 15 – Výpočet ceny nemovitosti komparací

Cena za 1 m ² pronajímatelné plochy	65 000 Kč
Pronajímatelná plocha v m ²	4 316,49
Cena	280 571 525 Kč
Odpočet cizích pozemků (1329/82 a 1329/83)	5 760 000 Kč
Cena nemovitostí	275 000 000 Kč

Výsledná hodnota nemovitosti představuje hodnotu zjištěnou srovnávací metodou. Hodnota zjištěná výnosovou metodou je nižší, a to z důvodu nižších tržeb z nájmu. Výsledná hodnota nemovitosti činí **275 000 000 Kč**.

4.9.2.2 Movitý majetek

Movitý majetek představuje vnitřní vybavení budovy. Jako movitý majetek jsou oceňovány pouze položky, které nejsou součástí nemovitého majetku. Zbývající položky jsou oceněny jako součást nemovitého majetku.

Při stanovení aktuální ceny movitého majetku jsme vycházeli zejména z poskytnutých údajů podnikové ekonomické evidence, tj. z pořizovací ceny daného majetku, roku pořízení a poskytnuté dotace. Z pořizovacích cen navýšených o poskytnutou dotaci byl indexovou metodou proveden odhad reprodukční ceny daného majetku pro rok 2021 – index byl odvozen od růstu cen průmyslových výrobců zjišťovaného Českým statistickým úřadem. Vliv technického opotřebení a morálního zastarání na aktuální ocenění byl odvozován z doby používání majetku od roku pořízení. Obvyklá cena movitých věcí (COB) je stanovena z časové ceny s použitím údaje koeficientu prodejnosti (KP). Časová cena (ČC) oceňovaných movitých věcí je jejich technická hodnota (TH), vyjádřená v Kč. Technická hodnota je vypočtena ze stáří, doby provozu (DP) a životnosti strojů a zařízení a skutečného technického stavu k datu hodnocení t.j., který je určen koeficientem (k). Stav lepší než úměrný je určen přírůžkou /+P/, stav horší srážkou /-S/.

Vlastní ocenění movitých věcí je provedeno v příloze č. 6 tohoto znaleckého posudku.

Hodnota movitého majetku činí **5 762 000 Kč**.

4.9.2.3 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek

Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek představuje záloha na koupi 52,01 % podílu na objektu Nový Tuzex. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek byly oceněny v nominální hodnotě **68 613 000 Kč**.

4.9.2.4 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje náklady spojené s rekonstrukcí nově pořizované nemovitosti. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v nominální hodnotě **1 415 000 Kč**.

Tabulka 16 – Rekapitulace ocenění dlouhodobého hmotného majetku

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Nemovitý majetek	155 510	148 864	275 000
Movitý majetek	21 317	2 801	5 762
Poskytnuté zálohy na DHM	68 613	68 613	68 613
Nedokončený DHM	1 415	1 415	1 415
DHM celkem	246 855	221 693	350 790

Dlouhodobý hmotný majetek oceňuji částkou **350 790 000,- Kč**.

4.9.3 Ocenění oběžných aktiv

Oběžná aktiva představují dlouhodobé pohledávky, krátkodobé pohledávky a peněžní prostředky.

4.9.3.1 Ocenění dlouhodobých pohledávek

Dlouhodobé pohledávky představují půjčku ve výši 10 000 tis. Kč splatnou 31.12.2024 úročenou sazbou 5,9 % p.a. poskytnutou společností Overeus s.r.o. a půjčku ve výši 1 000 tis. Kč splatnou 31.12.2022 a úročenou sazbou 5% p.a. poskytnutou společností Investmanagement s.r.o. a úroky z těchto poskytnutých půjček.

Vzhledem k tomu, že půjčky jsou přiměřeně úročené pohledávky do ocenění zahrnujeme v jejich nominální výši **12 033 000,- Kč**.

Tabulka 17 – Ocenění dlouhodobých pohledávek

Dlouhodobé pohledávky (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Jiné pohledávky	12 033	12 033	12 033
Dlouhodobé pohledávky celkem	12 033	12 033	12 033

Hodnota přeceněných dlouhodobých pohledávek představuje částku **12 033 000,- Kč**.

4.9.3.2 Ocenění krátkodobých pohledávek

Nominální hodnota krátkodobých pohledávek z obchodního styku byla snižována v závislosti na intervalu přesahujícím dobu splatnosti, a to podle kritérií všeobecně používanými bankovními ústavy k tvorbě rezerv na své pohledávky. Faktor času není u krátkodobých pohledávek aplikován, poněvadž se jedná o pohledávky, jejichž doba splatnosti je do jednoho roku. Krátkodobé poskytnuté zálohy, dohadné účty aktivní a jiné pohledávky jsou oceněny v jejich nominální hodnotě.

Tabulka 18 – Ocenění krátkodobých pohledávek

Krátkodobé pohledávky (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Pohledávky z obchodních vztahů	2 694	2 694	2 578
- do splatnosti	718	718	718
- po splatnosti do 30 dnů	1 744	1 744	1 744
- po splatnosti do 90 dnů	0	0	0
- po splatnosti do 360 dnů	232	232	116
- po splatnosti více než 360 dnů	0	0	0
Poskytnuté zálohy	1 000	1 000	1 000
Dohadné účty aktivní	1 771	1 771	1 771
Jiné pohledávky	15	15	15
Krátkodobé pohledávky celkem	5 480	5 480	5 364

Výše krátkodobých pohledávek představuje částku **5 364 000,- Kč**.

4.9.3.3 Ocenění peněžního majetku

Peněžní majetek představuje peněžní prostředky uložené v pokladně a na bankovních účtech, které se přejímají do ocenění v plné výši.

Tabulka 19 – Ocenění peněžního majetku

Peněžní majetek (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Peníze v pokladně	87	87	87
Peníze na účtech	4 113	4 113	4 113
Peněžní majetek celkem	4 200	4 200	4 200

Výše peněžního majetku představuje částku **4 200 000,- Kč**.

4.9.4 Ocenění ostatních aktiv

Ostatní aktiva představují časové rozlišení v podobě nákladů. Vzhledem k jejich absolutní výši neprovádíme přepočty na současnou hodnotu a ponecháme ve výši jmenovité hodnoty.

Tabulka 20 – Ocenění ostatních aktiv

Ostatní aktiva (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Náklady příštích období	256	256	256
Časové rozlišení aktiv	256	256	256

Ostatní aktiva zahrnujeme do ocenění v celkové hodnotě **256 000,- Kč**.

Tabulka 21 – Rekapitulace ocenění majetku

MAJETEK	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
	243 662		372 673
Stálá aktiva	221 693		350 820
Dlouhodobý nehmotný majetek	0		0
- <i>software</i>		0	30
Dlouhodobý hmotný majetek	221 693		350 790
- <i>nemovitý majetek</i>		148 864	275 000
- <i>movitý majetek</i>		2 801	5 762
- <i>poskytnuté zálohy na dlouh. hmotný majetek</i>		68 613	68 613
- <i>nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</i>		1 415	1 415
Oběžná aktiva	21 713		21 597
Dlouhodobé pohledávky		12 033	12 033
Krátkodobé pohledávky		5 480	5 364
Peněžní prostředky		4 200	4 200
Časové rozlišení aktiv	256		256

4.9.5 Ocenění cizích zdrojů

Cizí zdroje zahrnují dlouhodobé a krátkodobé závazky.

4.9.5.1 Ocenění dlouhodobých závazků

Dlouhodobé závazky ve výši 199 789,-Kč zahrnují závazky vůči úvěrovým institucím ve výši 155 712 000 Kč, dlouhodobě přijaté zálohy 31 891 000,- Kč, odložený daňový závazek 2 446 000 Kč a jiné závazky ve výši 9 740 000,- Kč.

Závazky vůči úvěrovým institucím představují

- a) 2 úvěry od banky Česká spořitelna (čerpání úvěru 97 000 000 Kč od 1/2019, splatný 1.2.2044, úrok 3,05 % p.a., fix 10 let; čerpání úvěru 24 500 000 Kč od 12/2020, splatný 1.2.2044, úrok 2,35 % p.a., fix 7 let)
- b) úvěr od společnosti Unileasing (čerpání úvěru 46 000 000 Kč od 11/2021, splatný 11/2024, úrok 5,9 % p.a.)

Dlouhodobě přijaté zálohy představují přijaté jistiny nájemců ve výši 1 890 705 Kč a zálohu ve výši 30 000 000 Kč na nákup vlastních akcií.

Odložený daňový závazek vyplývá z rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen majetku a snižuje hodnotu majetku.

Jiné závazky představují zejména závazky z půjček od společnosti RED HOUSE, ostatní položky jsou co se týče jejich výše jsou nevýznamné.

Vzhledem k tomu, že dlouhodobé závazky jsou úročené, neprovádíme přepočty na jejich současnou hodnotu a do ocenění zahrnujeme ve výši jejich jmenovité hodnoty.

Tabulka 22 – Ocenění dlouhodobých závazků

Dlouhodobé závazky (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Závazky vůči bankám	155 712	155 712
Přijaté dlouhodobé zálohy	31 891	31 891
Odložený daňový závazek	2 446	2 446
Jiné dlouhodobé závazky	9 740	9 740
Dlouhodobé závazky celkem	199 789	199 789

Dlouhodobé závazky se do ocenění zahrnují v částce **199 789 000,- Kč**.

4.9.5.2 Ocenění krátkodobých závazků

Krátkodobé závazky ve výši 2 119 000,-Kč představují závazky z obchodních vztahů ve výši 357 000,-Kč, závazky k zaměstnancům ve výši 192 000,-Kč, závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění ve výši 97 000,-Kč, daňové závazky ve výši 343 000,-Kč a dohadné účty pasivní ve výši 1 130 000,- Kč. Krátkodobé závazky se do ocenění zahrnují v plné výši, tj. v částce **2 119 000,- Kč**.

Tabulka 23 – Ocenění krátkodobých závazků

Krátkodobé závazky (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Závazky z obchodního styku	357	357
Závazky k zaměstnancům	192	192
Závazky ze soc. zab. a zdrav. poj.	97	97
Závazky daňové a dotace	343	343
Jiné závazky	1 130	1 130
Krátkodobé závazky celkem	2 119	2 119

Celková výše krátkodobých závazků představuje částku **2 119 000,- Kč**.

4.9.6 Ocenění ostatních pasiv

Ostatní pasiva představují časové rozlišení v podobě výnosů příštích období, které představují částky přijaté v běžném období, ale věcně související s výnosy příštích období. Částku přijatou v běžném období evidujeme v aktivech a z hlediska ocenění výnosy příštích období nepředstavují žádné reálné plnění, proto je oceňujeme nulou.

Tabulka 24 – Ocenění ostatních pasiv

Ostatní pasiva (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Výnosy příštích období	1 941	1 941	0
Časové rozlišení	1 941	1 941	0

Ostatní pasiva zahrnují do ocenění v celkové hodnotě **0,- Kč**.

Tabulka 25 – Rekapitulace ocenění dluhů

Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Závazky dlouhodobé	199 789	199 789
Závazky krátkodobé	2 119	2 119
Časové rozlišení pasiv	1 941	0
Celkem	203 849	201 908

Celková výše dluhů představuje částku **201 908 000,-Kč**.

Tabulka 26 – Rekapitulace ocenění majetkovou metodou

MAJETEK	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
	243 662	372 673
Dlouhodobý majetek	221 693	350 820
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
- software	0	30
Dlouhodobý hmotný majetek	221 693	350 790

- pozemky a stavby	148 864	275 000
- movitý majetek	2 801	5 762
- poskytnuté zálohy na DHM	68 613	68 613
- nedokončený DHM	1 415	1 415
Oběžná aktiva	21 713	21 597
Dlouhodobé pohledávky	12 033	12 033
Krátkodobé pohledávky	5 480	5 364
Peněžní prostředky	4 200	4 200
Časové rozlišení aktiv	256	256
VLASTNÍ KAPITÁL	39 813	170 765
Závazky dlouhodobé	199 789	199 789
Závazky krátkodobé	2 119	2 119
Časové rozlišení pasiv	1 941	0

Hodnotu společnosti Biology Park Brno a.s. stanovenou majetkovou metodou na úrovni substanční hodnoty netto jsme odhadli ve výši 170 765 000 Kč.

4.10 Ocenění podílu společnosti

Oceňování podílů na základním kapitálu zjednodušeně předpokládá, že poměr hodnot jednotlivých podílů ve společnosti není s ohledem na rozdílné možnosti kontroly nad společností alikvotní.

Vlastnictví majetkového podílu je spojeno se dvěma základními právy:

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

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

Tabulka 27 - Výše srážky z hodnoty podílu na základním kapitálu

Velikost podílu	Výše srážky
0 % až 9,9 %	25-50 %
10 % až 24,9 %	20-30 %
25 % až 49,9 %	10-20 %

Podíl přesahující 50 % umožňuje samostatné rozhodování ve většině věcí vedení společnosti, kde podle zákona o obchodních korporacích postačuje prostá většina hlasů. Pouze v některých případech rozhoduje valná hromada 2/3 všech hlasů, a to např. schvalování změny společenské smlouvy, zvýšení či snížení základního kapitálu, schvalování smluv o prodeji či nájmu podniku nebo jeho části a o zrušení společnosti likvidací.

Předmětem posudku je ocenění 2000 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč. Oceňovaný podíl představuje minoritní podíl ve výši 4,53% na základním kapitálu a hlasovacích právech.

Znalec na základě výše uvedeného pro ocenění 4,53 % podílu společnosti aplikoval diskont ve výši 25% s ohledem na skutečnost, že oceňovaná společnost nemá hlavního akcionáře s podílem přesahujícím 50 %, který by společnost ovládal.

Tabulka 28 - Hodnota podílu ve společnosti v tis. Kč

Hodnota společnosti	170 765
Podíl v %	4,5290
Hodnota podílu společnosti bez srážky	7 734
Srážka za podíl v %	25
Hodnota podílu společnosti po srážce	5 800

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Společnost Biology Park Brno a.s. byla oceněna 2 metodami, a to metodou účetní hodnoty a substanční metodou s těmito výsledky

Tabulka 29 – Hodnota společnosti

Cena zjištěná metodou účetní hodnoty	39 813 000 Kč
Cena zjištěná substanční metodou	170 765 000 Kč

Výslední ocenění vychází z principu nejlepšího a nejvyššího využití, které je definováno takto: „Nejpravděpodobnější využití majetku, jež je fyzicky možné, náležitě ospravedlnitelné, právně přípustné, finančně přijatelné a které se projevuje v nejvyšší hodnotě oceňovaného majetku“.

Výsledná hodnota společnosti Biology Park Brno a.s. byla stanovena substanční metodou, která zohledňuje zásadu nejlepšího využití. Tato metoda ocenění lépe odráží aktuální ekonomickou pozici společnosti.

Metoda účetní hodnoty byla použita jako metoda podpurná. Hodnotu dle účetního přístupu je však nutné považovat pouze za orientační, a to z důvodu statického majetkového pohledu na společnost v historických cenách, které jsou navíc poníženy o přijaté dotace.

Při ocenění hodnoty minoritního podílu byla aplikována srážka ve výši 25 %, která reflektuje omezené právo minoritního vlastníka podílet se na rozhodování, resp. řízení společnosti.

Tab. Hodnota podílu ve společnosti

Hodnota společnosti	170 765 000 Kč
Podíl v %	4,5290
Hodnota podílu společnosti bez srážky	7 734 000 Kč
Srážka za podíl v %	25
Hodnota podílu společnosti po srážce	5 800 000 Kč

Hodnota 4,529 % podílu ve společnosti Biology Park Brno a.s. představuje v peněžním vyjádření částku 5 800 000,- Kč.

5.2 Kontrola postupu

Znalec opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Jaká je obvyklá cena 2000 ks akcií obchodní společnosti Biology Park Brno a.s., IČ: 41602706, se sídlem Studentská 812/6, Bohunice, 625 00 Brno?

6.2 Odpověď

Obvyklá cena 2000 ks akcií obchodní společnosti Biology Park Brno, IČ: 41602706, se sídlem Studentská 812/6, Bohunice, 625 00 Brno o celkové jmenovité hodnotě 2 000 000 Kč ke dni ocenění 31.12.2021 činí

5 800 000 Kč

Slovy: pět milionů osm set tisíc korun českých

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s obecnými a omezujícími podmínkami, uvedenými v kapitole 1.5.

- ke znaleckému ocenění nebyl konzultant přibrán
- znalecký posudek zpracoval Ing. Libor Buček, znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- odměna byla sjednána smluvní

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

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 6453/2022.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

V Brně dne 27. června 2022



Podpis zpracovatele posudku

.....
Ing. Libor Buček

Podpis jednatele znalecké kanceláře

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1:	Výpis z obchodního rejstříku	2 listy
Příloha č. 2:	Rozvaha a výkaz zisku a ztráty za 2021	3 listy
Příloha č. 3:	Rozvaha a výkaz zisku a ztráty za 2020	3 listy
Příloha č. 4:	Rozvaha a výkaz zisku a ztráty za 2019	3 listy
Příloha č. 5:	Výpis z katastru nemovitostí	4 listy
Příloha č. 6:	Ocenění věcí movitých	1 list

Příloha č.1

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 6784

Datum vzniku a zápisu:	16. září 1991
Spisová značka:	B 6784 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	Biology Park Brno a.s.
Sídlo:	Studentská 812/6, Bohunice, 625 00 Brno
Identifikační číslo:	416 02 706
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán - představenstvo:	
předseda představenstva:	Mgr. PETR KOSTÍK, dat. nar. 9. listopadu 1950 Zborovská 365, 684 01 Slavkov u Brna Den vzniku funkce: 1. prosince 2017 Den vzniku členství: 1. prosince 2017
člen představenstva:	Ing. MICHAL BURIAN, dat. nar. 16. září 1981 Legionářská 1996/16, 669 02 Znojmo Den vzniku funkce: 1. prosince 2017 Den vzniku členství: 1. prosince 2017
člen představenstva:	Ing. MICHAL ŠTEFL, dat. nar. 18. května 1956 Jugoslávská 649/93, Černá Pole, 613 00 Brno Den vzniku funkce: 25. června 2019 Den vzniku členství: 25. června 2019
Způsob jednání:	Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
předseda dozorčí rady:	MUDr. OTA HLINOMAZ, CSc., dat. nar. 10. dubna 1964 Ríšova 814/95, Žebětín, 641 00 Brno Den vzniku funkce: 25. června 2019 Den vzniku členství: 25. června 2019
člen dozorčí rady:	Ing. IVO LUDVÍK, dat. nar. 11. dubna 1979 Ant. Smutného 810/86, 664 47 Střelice Den vzniku členství: 25. června 2019
člen dozorčí rady:	Mgr. MARTA VALEŠOVÁ, MBA, dat. nar. 30. dubna 1977 Kamenná 1004/31a, Štýřice, 639 00 Brno Den vzniku funkce: 26. června 2020 Den vzniku členství: 26. června 2020
Akcie:	44 160 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč
Základní kapitál:	44 160 000,- Kč Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:

Dne 10.10.2012 rozhodl jediný společník společnosti při výkonu působnosti valné hromady společnosti Biology Park Brno s.r.o. o změně právní formy společnosti Biology Park Brno s.r.o. na právní formu akciová společnost.

Počet členů statutárního orgánu: 3

Počet členů dozorčí rady: 3

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

Příloha č.2

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Biology Park Brno a.s.

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

ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

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

Studentská 812/6
BRNO
62500

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2021		41602706

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	268 944	25 282	243 662	165 775
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	246 975	25 282	221 693	152 852
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	120	120		9
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	120	120		9
B.I.2.1.	Software	7	120	120		9
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	246 855	25 162	221 693	152 843
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	155 510	6 646	148 864	149 775
B.II.1.1.	Pozemky	16	11 044		11 044	11 044
B.II.1.2.	Stavby	17	144 466	6 646	137 820	138 731
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	21 317	18 516	2 801	3 068
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	70 028		70 028	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	68 613		68 613	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	1 415		1 415	
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	21 713		21 713	12 876
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	17 513		17 513	3 430
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	12 033		12 033	1 851
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	12 033		12 033	1 851
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	12 033		12 033	1 851
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	5 480		5 480	1 579
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	2 694		2 694	1 415
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	2 786		2 786	164
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	1 000		1 000	149
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	1 771		1 771	
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	15		15	15
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	4 200		4 200	9 446
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	87		87	115
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	4 113		4 113	9 331
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	256		256	47
D.1.	Náklady příštích období	75	256		256	29
D.3.	Příjmy příštích období	77				18

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6	
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	243 662	165 775
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	39 813	34 847
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	44 160	44 160
A.I.1.	Základní kapitál		81	44 160	44 160
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	11 999	11 999
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	11 999	11 999
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	11 999	11 999
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	-21 312	-26 664
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	-21 312	-26 664
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	4 966	5 352
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	201 908	128 714
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	201 908	128 714
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	199 789	127 447
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	155 712	114 063
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113	31 891	1 807
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118	2 446	2 011
C.I.9.	Závazky – ostatní		119	9 740	9 566
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	9 740	9 566
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	2 119	1 267
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	357	442
C.II.8.	Závazky ostatní		133	1 762	825
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	192	123
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	97	68
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	343	253
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	1 130	381
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	1 941	2 214
D.1.	Výdaje příštích období		142		414
D.2.	Výnosy příštích období		143	1 941	1 800

Sestaveno dne: 17.05.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání PRONÁJEM A SPRÁVA VLASTNÍCH NEBO PRONAJATÝCH	Pozn.:

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2021**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021		41602706

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Biology Park Brno a.s.

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

Studentská 812/6
BRNO
62500

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	24 456	22 306
A.	Výkonová spotřeba	3	11 156	7 873
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	5 743	3 823
A. 3.	Služby	6	5 413	4 050
D.	Osobní náklady	9	2 965	2 740
D. 1.	Mzdové náklady	10	2 195	2 028
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	770	712
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	716	664
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	54	48
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	1 188	1 334
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 188	1 334
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	1 188	1 334
III.	Ostatní provozní výnosy	20	1	25
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	1	25
F.	Ostatní provozní náklady	24	437	333
F. 3.	Daně a poplatky	27	60	60
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	377	273
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	8 711	10 051
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	182	60
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	182	60
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	3 467	4 199
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	3 467	4 199
K.	Ostatní finanční náklady	47	25	155
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-3 310	-4 294
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	5 401	5 757
L.	Daň z příjmů	50	435	405
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	435	405
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	4 966	5 352
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	4 966	5 352
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	24 639	22 391

Příloha č.3

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Biology Park Brno a.s.

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

Studentská 812/6
BRNO
62500

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

ke dni 31.12.2020
(v celých tisících Kč)

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2020		41602706

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	189 869	24 094	165 775	162 332
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	176 946	24 094	152 852	152 875
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	120	111	9	20
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	120	111	9	20
B.I.2.1.	Software	7	120	111	9	20
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	176 826	23 983	152 843	152 855
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	155 509	5 734	149 775	148 653
B.II.1.1.	Pozemky	16	11 044		11 044	11 044
B.II.1.2.	Stavby	17	144 465	5 734	138 731	137 609
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	21 317	18 249	3 068	3 516
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				686
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				686
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	12 876		12 876	9 025
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	3 430		3 430	2 651
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	1 851		1 851	1 792
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	1 851		1 851	1 792
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	1 851		1 851	1 792
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	1 579		1 579	859
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 415		1 415	835
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	164		164	24
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	149		149	9
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	15		15	15
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	9 446		9 446	6 374
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	115		115	112
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	9 331		9 331	6 262
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	47		47	432
D.1.	Náklady příštích období	75	29		29	
D.3.	Příjmy příštích období	77	18		18	432

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6	
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	165 775	162 332
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	34 847	29 495
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	44 160	44 160
A.I.1.	Základní kapitál		81	44 160	44 160
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	11 999	11 999
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	11 999	11 999
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	11 999	11 999
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	-26 664	-27 611
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	-26 664	-27 611
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	5 352	947
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	128 714	131 100
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	128 714	131 100
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	127 447	129 717
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	114 063	93 444
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113	1 807	1 927
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118	2 011	1 607
C.I.9.	Závazky – ostatní		119	9 566	32 739
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	9 566	32 739
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	1 267	1 383
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	442	605
C.II.8.	Závazky ostatní		133	825	778
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	123	119
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	68	70
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	253	196
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	381	393
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	2 214	1 737
D.1.	Výdaje příštích období		142	414	
D.2.	Výnosy příštích období		143	1 800	1 737

Sestaveno dne: 26.01.2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou Biology Park Brno a.s. ① Studentská 812/6, 602 00 BRNO IČO: 41602706, DIČ: CZ41602706
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání PRONÁJEM A SPRÁVA VLASTNÍCH NEBO PRONAJATÝCH
	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2020**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2020		41602706

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Biology Park Brno a.s.

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

Studentská 812/6
BRNO
62500

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	22 306	21 755
A.	Výkonová spotřeba	3	7 873	8 044
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	3 823	4 177
A. 3.	Služby	6	4 050	3 867
D.	Osobní náklady	9	2 740	2 839
D. 1.	Mzdové náklady	10	2 028	2 107
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	712	732
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	664	688
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	48	44
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	1 334	4 566
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 334	4 566
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	1 334	4 566
III.	Ostatní provozní výnosy	20	25	
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	25	
F.	Ostatní provozní náklady	24	333	56
F. 3.	Daně a poplatky	27	60	56
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	273	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	10 051	6 250
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	60	60
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	60	60
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	4 199	4 840
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	4 199	4 840
K.	Ostatní finanční náklady	47	155	121
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-4 294	-4 901
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	5 757	1 349
L.	Daň z příjmů	50	405	402
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	405	402
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	5 352	947
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	5 352	947
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	22 391	21 815

Příloha č.4

ROZVAHA v plném rozsahu

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

ke dni 31.12.2019
(v celých tisících Kč)

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

Studentská 812/6
BRNO
62500

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2019		41602706

Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	185 092	22 760	162 332	164 109
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	175 635	22 760	152 875	156 747
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	121	101	20	30
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	121	101	20	30
B.I.2.1.	Software	7	121	101	20	30
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	175 514	22 659	152 855	156 717
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	153 511	4 858	148 653	149 500
B.II.1.1.	Pozemky	16	11 044		11 044	11 044
B.II.1.2.	Stavby	17	142 467	4 858	137 609	138 456
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	21 317	17 801	3 516	7 217
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	686		686	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	686		686	
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	9 025		9 025	6 506
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	2 651		2 651	1 922
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	1 792		1 792	1 731
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	1 792		1 792	1 731
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	1 792		1 792	1 731
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	859		859	191
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	835		835	143
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	24		24	48
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	9		9	33
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	15		15	15
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	6 374		6 374	4 584
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	112		112	110
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	6 262		6 262	4 474
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	432		432	856
D.1.	Náklady příštích období	75				371
D.3.	Příjmy příštích období	77	432		432	485

Označení a	PASIVA b		čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	162 332	164 109
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	29 495	28 548
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	44 160	44 160
A.I.1.	Základní kapitál		81	44 160	44 160
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	11 999	11 999
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	11 999	11 999
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	11 999	11 999
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	-27 611	-26 166
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	-27 611	-26 166
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	947	-1 445
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	131 100	133 926
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	131 100	133 926
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	129 717	34 318
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	93 444	
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113	1 927	1 769
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114		5
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118	1 607	1 205
C.I.9.	Závazky - ostatní		119	32 739	31 339
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	32 739	31 339
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	1 383	99 608
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127		98 581
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	605	195
C.II.8.	Závazky ostatní		133	778	832
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	119	135
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	70	79
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		138	196	264
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	393	354
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	1 737	1 635
D.2.	Výnosy příštích období		143	1 737	1 635

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2019**
(v celých tisících Kč)

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2019		41602706

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Biology Park Brno a.s.

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

Studentská 812/6
BRNO
62500

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	21 755	20 260
A.	Výkonová spotřeba	3	8 044	7 157
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	4 177	3 191
A. 3.	Služby	6	3 867	3 966
D.	Osobní náklady	9	2 839	3 046
D. 1.	Mzdové náklady	10	2 107	2 254
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	732	792
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	688	744
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	44	48
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	4 566	4 570
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	4 566	4 570
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	4 566	4 570
III.	Ostatní provozní výnosy	20		31
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		31
F.	Ostatní provozní náklady	24	56	188
F. 3.	Daně a poplatky	27	56	69
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		119
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	6 250	5 330
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	60	60
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	60	60
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	4 840	5 947
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	4 840	5 947
K.	Ostatní finanční náklady	47	121	486
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-4 901	-6 373
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	1 349	-1 043
L.	Daň z příjmů	50	402	402
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	402	402
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	947	-1 445
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	947	-1 445
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	21 815	20 351

Příloha č.5

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice

List vlastnictví: 6019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Biology Park Brno a.s., Studentská 812/6, Bohunice, 62500 Brno	41602706
---	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1329/47	688	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
---------	-----	-------------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: Bohunice, č.p. 812, shromaž.

Další údaje: stavba je součástí pozemku 1329/85

1329/60	687	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
---------	-----	----------------	-----------------------	--

1329/85	734	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
---------	-----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: Bohunice, č.p. 812, shromaž.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1329/47, 1329/82, LV 10001, 1329/83, LV 7082,
1329/85, 1329/86

1329/86	269	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
---------	-----	-------------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: Bohunice, č.p. 812, shromaž.

Další údaje: stavba je součástí pozemku 1329/85

1329/87	61	ostatní plocha	zeleň	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
---------	----	----------------	-------	--

1329/92	24	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
---------	----	----------------	-----------------------	--

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

a stezky

Oprávnění pro

Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/60, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86

Povinnost k

Parcela: 1329/84, Parcela: 1349/17

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.01.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 17.01.2020 09:50:54. Zápis proveden dne 11.02.2020.

V-917/2020-702

Pořadí k 17.01.2020 09:50

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice

List vlastnictví: 6019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Věcné břemeno vedení**

vodovodního dle článku II. v rozsahu GP čís. 1580-11a/2018

Oprávnění pro

Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/60, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86

Povinnost k

Parcela: 1329/10, Parcela: 1349/18

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2020 09:50:54. Zápis proveden dne 18.02.2020.

V-916/2020-702

Pořadí k 17.01.2020 09:50

o **Věcné břemeno vedení**

Kanalizačního dle článku III. v rozsahu GP čís. 1580-11d/2018

Oprávnění pro

Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/60, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86

Povinnost k

Parcela: 1349/12, Parcela: 1349/20

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2020 09:50:54. Zápis proveden dne 18.02.2020.

V-916/2020-702

Pořadí k 17.01.2020 09:50

o **Věcné břemeno vedení**

elektrického dle článku IV. v rozsahu GP čís. 1580-11b/2018

Oprávnění pro

Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/60, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86

Povinnost k

Parcela: 1329/6, Parcela: 1349/19, Parcela: 1349/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2020 09:50:54. Zápis proveden dne 18.02.2020.

V-916/2020-702

Pořadí k 17.01.2020 09:50

o **Věcné břemeno k výkonu vlastnického práva ke stavbě**

která se nachází nad povrchem služebného pozemku dle smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86

Povinnost k

Parcela: 1329/82

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2020 09:50:54. Zápis proveden dne 03.03.2020.

V-918/2020-702

Pořadí k 17.01.2020 09:50

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

**existující i budoucí pohledávky do výše 97.000.000,- Kč vzniklé do 31.1.2049,
existující i budoucí pohledávky do výše 97.000.000,- Kč vzniklé do 31.1.2049**

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice

List vlastnictví: 6019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/60, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86, Parcela:
1329/87, Parcela: 1329/92

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/165/18/LCD ze dne
17.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2019 13:05:02. Zápis proveden
dne 12.02.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-1437/2019-702

Pořadí k 21.01.2019 13:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/165/18/LCD ze dne
17.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2019 13:05:02. Zápis
proveden dne 12.02.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-1437/2019-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/165/18/LCD ze dne
17.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2019 13:05:02. Zápis
proveden dne 12.02.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-1437/2019-702

o Zákaz zcizení

bez souhlasu banky, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. III. odst. 1. písm.

a) smlouvy

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 1329/47, Parcela: 1329/60, Parcela: 1329/85, Parcela: 1329/86, Parcela:
1329/87, Parcela: 1329/92

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/165/18/LCD ze dne
17.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2019 13:05:02. Zápis proveden
dne 12.02.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-1437/2019-702

Pořadí k 21.01.2019 13:05

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

**o Prohlášení vkladatele o vnesení nemovité věci (§ 19 zákona č. 90/2012 Sb.) ze dne
17.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2014 10:33:58. Zápis proveden dne
22.10.2014.**

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice

List vlastnictví: 6019

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-20468/2014-702

Pro: Biology Park Brno a.s., Studentská 812/6, Bohunice, 62500 Brno RČ/IČO: 41602706

- o Smlouva kupní ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2018 15:08:04. Zápis proveden dne 19.12.2018.

V-25959/2018-702

Pro: Biology Park Brno a.s., Studentská 812/6, Bohunice, 62500 Brno RČ/IČO: 41602706

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

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

Vyhotoveno: 27.06.2022 18:43:39

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Příloha č.6

Inv.č.	Název položky	Pořizovací cena Kč	PC + dotace Kč	Rok pořízení	Ki	Reprodukční PC Kč	ZA %	THN %	PS %	TH %	ČC Kč	Kp	COB Kč
22000	Hmotné movité věci a jejich soubory	14 879 927,90	27 843 463,90	2015	1,050	29 235 637,10	80,00	100	0	20,00	5 847 127	0,8	4 677 702
22001	vysílač TSM , přenos signálu EPS	20 982,00	0,00	2015	0,000	0,00							
22003	kamerový systém	342 241,74	0,00	2015	0,000	0,00							
22004	poplachový systém	864 076,31	0,00	2015	0,000	0,00							
22005	multimediální vybavení sálu	99 978,80	249 945,00	2015	1,060	264 941,70	80,00	100	0	20,00	52 988	0,8	42 391
22006	požární systém	43 525,80	0,00	2015	0,000	0,00							
22008	tablo	9 510,20	23 775,50	2015	1,077	25 597,20	54,00	100	0	46,00	11 775	0,8	9 420
22009	vývěva	138 982,20	347 455,50	2015	1,050	364 828,28	54,00	100	0	46,00	167 821	0,8	134 257
22010	zdroj medicíálních plynů	432 812,64	0,00	2015	0,000	0,00							
22011	kompresor	461 606,16	1 154 015,40	2015	1,060	1 223 256,32	54,00	100	0	46,00	562 698	0,8	450 158
22012	telefonní ústředna	224 499,40	0,00	2015	0,000	0,00							
22019	značky	132 599,40	331 498,50	2015	1,050	348 073,43	54,00	100	0	46,00	160 114	0,8	128 091
22020	logo Blology na budově	14 000,00	0,00	2015	0,000	0,00							
22021	jednotka REmak AeroMaster XP 10	292 662,80	0,00	2015	0,000	0,00							
22022	jednotka REmak AeroMaster XP 13	370 941,60	0,00	2015	0,000	0,00							
22023	kondenzační jednotka, chlad. výkon 14 KW	40 107,12	0,00	2015	0,000	0,00							
22024	kondenzační jednotka, chlad. výkon 14 KW40	40 107,12	0,00	2015	0,000	0,00							
22025	parní zvlhčovač s odp. vyvíječem	334 032,80	0,00	2015	0,000	0,00							
22026	parní zvlhčovač s vyvíječem 50 kg/ho	325 648,80	0,00	2015	0,000	0,00							
22027	vzd. rekup. ohřev , chlaz, 1.1. D+M	169 927,67	0,00	2015	0,000	0,00							
22028	vzd. rekup. ohřev , chlaz, 2.1. D+M	182 246,15	0,00	2015	0,000	0,00							
22029	vzd. rekup. ohřev , chlaz, 3.1. D+M	243 178,77	0,00	2015	0,000	0,00							
22030	trezor na klíče pro požárníky	15 281,20	0,00	2015	0,000	0,00							
22031	vzd. rekup. ohřev , chlaz, 4.1. D+M	193 317,62	0,00	2015	0,000	0,00							
22032	vzd. rekup. ohřev , chlaz, 5.1. D+M	188 664,57	0,00	2015	0,000	0,00							
22034	kávovar - Gastro v roce 2016	806 976,74	806 976,74	2016	1,082	872 852,39	70,00	100	0	30,00	261 856	0,9	235 670
22035	venkovní odpadkový koš s popelníkem 2017	2 988,00	2 988,00	2017	1,020	3 046,65	60,00	100	0	40,00	1 219	0,9	1 097
22036	laboratorní židle 2017	37 963,80	37 963,80	2017	1,154	43 815,78	60,00	100	0	40,00	17 526	0,9	15 774
22037	Klimatizace SPLIT LPG 2017	134 924,00	0,00	2017	0,000	0,00							
22038	klimatizace SPLIT , výrobce SINCLAIR AS36/ASGE	131 962,40	0,00	2017	0,000	0,00							
22039	mycí stroj Kärcher	119 000,00	119 000,00	2018	1,067	127 029,20	50,00	100	0	50,00	63 515	0,9	57 163
22040	reklamní tabule	4 931,96	4 931,96	2018	1,077	5 309,85	50,00	100	0	50,00	2 655	0,9	2 389
22041	hlinkové nájezdy - příslušenství k mycímu stroji	5 753,40	5 753,40	2018	1,067	6 141,60	50,00	100	0	50,00	3 071	0,9	2 764
22042	telefon Huawei Y6 Prime 3 304,77	3 304,77	3 304,77	2018	1,091	3 606,94	70,00	100	0	30,00	1 082	1	1 082
22043	chladnička ARZ005 A+	7 850,00	7 850,00	2019	1,074	8 431,75	50,00	100	0	50,00	4 216	1	4 216
CELKEM		21 316 513,84	30 938 922,47			32 532 568,17							5 762 173