



Znalecký posudek č. 077218/2025

## Stanovení hodnoty akcií

společnosti AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502  
se sídlem Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem, 400 01

Zadavatel: CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.  
Jana Babáka 2733/11, Brno-Královo Pole, 612 00  
IČO: 277 58 419

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

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

V Praze dne 22. 12. 2025

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení

## OBSAH

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| OBSAH .....                                                  | 2  |
| 1 ZADÁNÍ .....                                               | 3  |
| 2 VÝČET PODKLADŮ .....                                       | 5  |
| 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat .....         | 5  |
| 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis .....          | 5  |
| 2.3 Věrohodnost zdroje dat .....                             | 6  |
| 3 NÁLEZ .....                                                | 7  |
| 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat ..... | 7  |
| 3.2 Výčet dat .....                                          | 7  |
| 3.3 Metody oceňování obchodního závodu .....                 | 8  |
| 4 POSUDEK .....                                              | 11 |
| 4.1 Popis postupu při analýze dat .....                      | 11 |
| 4.2 Finanční analýza .....                                   | 11 |
| 4.3 Strategická analýza .....                                | 15 |
| 4.4 Ocenění .....                                            | 36 |
| 4.5 Výsledky analýzy dat .....                               | 63 |
| 5 ODŮVODNĚNÍ .....                                           | 64 |
| 5.1 Interpretace výsledků analýzy dat .....                  | 64 |
| 5.2 Kontrola postupu znalce .....                            | 64 |
| 6 ZÁVĚR .....                                                | 65 |
| SEZNAM PŘÍLOH .....                                          | 68 |
| POSLEDNÍ STRANA .....                                        | 69 |

## 1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení hodnoty akcií společnosti AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502, se sídlem Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem, 400 01, pro účely realizace nucené veřejné dražby akcií dle § 33 odst. 5 zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s., IČO: 277 58 419, se sídlem Jana Babáka 2733/11, Královo Pole, 612 00 Brno.

Stanovení hodnoty je provedeno na základě stavu k 31. 8. 2025.

**Odhad tržní hodnoty 100 % akcií společnosti AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502, je k datu ocenění po zaokrouhlení stanoven na:**

**54 733 000,00 Kč**

**(slovy: Padesát čtyři milionů sedm set třicet tři tisíc korun českých)**

**Odhad tržní hodnoty 17,16 % akcií společnosti AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502, je k datu ocenění po zaokrouhlení stanoven na:**

**9 392 000,00 Kč**

**(slovy: Devět milionů tři sta devadesát dva tisíc korun českých)**

**Odhad tržní hodnoty jedné akcie společnosti AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502, je k datu ocenění po zaokrouhlení stanoven na:**

**1,8433 Kč**

**(slovy: Jedna celá a osm tisíc čtyři sta třicet tři desetitisícin koruny)**

**Počet stran znaleckého posudku:**

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 69 stran textu a 53 stran příloh.

**Počet vyhotovení:**

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

**Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:**

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

Dne 22. 12. 2025

## 2 VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz> pro zajištění základních informací o společnosti;
- [2] Ministerstvo financí České republiky <www.mfcr.cz> pro zajištění dat ke strategické analýze;
- [3] Český statistický úřad, <www.czso.cz> pro zajištění dat ke strategické analýze;
- [4] Česká národní banka, <www.cnb.cz> pro zajištění dat ke strategické analýze;
- [5] Sauto, <www.sauto.cz.> pro zajištění dat k ocenění movitých věcí;
- [6] TipCars, <www.tipcars.com.> pro zajištění dat k ocenění movitých věcí;
- [7] Bazoš, <www.bazos.cz.> pro zajištění dat k ocenění movitých věcí;
- [8] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [9] Portál Cenovamapa.cz <www.cenovamapa.cz> pro nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [10] Portál Mapy.com <www.mapy.com> pro získání informací o území;
- [11] Inzeráty realitních kanceláří <www.sreality.cz> pro získání nabídek srovnatelných nemovitých věcí;
- [12] Územní plán obce <www.usti.cz> pro získání informací o území;
- [13] Provedené místní šetření na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 110 k. ú. Habrovice a na LV č. 1721 k. ú. Ústí nad Labem;
- [14] ČSOB index <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;
- [15] Knight Frank <www.knightfrank.cz> pro zpracování analýzy trhu;
- [16] Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí <www.artn.cz> pro zpracování analýzy trhu;
- [17] Deloitte <www.deloitte.com> pro zpracování analýzy trhu;
- [18] CBRE <www.cbre.cz> pro zpracování analýzy trhu;
- [19] Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele (podklady uvedené v kapitole 2.2);

### 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

- [20] Účetní výkazy společnosti AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502, k datu ocenění;
- [21] Informace ohledně jednotlivých položek zásob;
- [22] Seznam dopravních prostředků ve společnosti AUTO MOTORS, a.s.;
- [23] Harmonogram výměny akcií společnosti AUTO MOTORS, a.s.;
- [24] Obratová předvaha společnosti AUTO MOTORS, a.s. k datu ocenění;

- [25] Informace ohledně pohledávek a závazků uvedených ve společnosti AUTO MOTORS, a.s.;
- [26] Výpis z KN na LV č. 110 k. ú. Habrovice a na LV č. 1721 k. ú. Ústí nad Labem k datu 8. 10. 2025;
- [27] Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn. V-1106/2024-510;
- [28] Smlouva o zřízení věcného břemene – služebnosti ze dne 14. 2. 2024;
- [29] Plná moc pro VLACH elektroinstalace s.r.o. ze dne 10. 2. 2023;
- [30] Geometrický plán č. 5805-512/2023 ze dne 31. 1. 2024;
- [31] Oznámení o zahájení územního řízení ze dne 9. 8. 2023;
- [32] Přehled pojištění nemovitých věcí;
- [33] Informace o užitných plochách, rekonstrukcích, inženýrských sítích a nájemních vztazích k předmětným nemovitým věcem;
- [34] Orientační prodejní ceny jednotlivých vozidel;

**Data získaná ze strany Znalecké kanceláře**

- [35] Výpis z obchodního rejstříku společnosti AUTO MOTORS, a.s. (viz Příloha č. 1);
- [36] Účetní výkazy společnosti AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502 za období let 2021–2024 (viz Příloha č. 2);
- [37] Výpis z KN na LV č. 110 k. ú. Habrovice a na LV č. 1721 k. ú. Ústí nad Labem k datu 31. 8. 2025 (viz Příloha č. 3);
- [38] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem;
- [39] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí pořízená na provedeném místním šetření (viz Příloha č. 4);
- [40] Srovnávané nemovitosti (viz Příloha č. 5);
- [41] Skutečně realizované transakce.

### 2.3 Věrohodnost zdroje dat

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

### 3 NÁLEZ

#### 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude nejprve provedena analýza finanční situace společnosti AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502 dále bude zpracována část strategické analýzy, kdy bude analyzován trh jak z hlediska makroekonomických ukazatelů, tak z hlediska relevantního trhu. Na základě těchto analýz je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže v podkapitole 3.3, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

Pro provedení finanční analýzy byla získána veřejně dostupná data z webových stránek společnosti AUTO MOTORS, a.s., vč. účetních informací získaných na portálu [www.justice.cz](http://www.justice.cz) a databáze MagnusWeb. Data pro provedení strategické analýzy pak byla získána z makroekonomické predikce Ministerstva financí České republiky, České národní banky, Statistického úřadu České republiky, CBRE, Deloitte, Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Knight Frank.

#### 3.2 Výčet dat

##### 3.2.1 Data získaná o předmětné společnosti

Níže uvedené informace jsou převzaty z obchodního rejstříku a vážou se k datu ocenění, tj. 31. 8. 2025.

Tabulka č. 1: Identifikace společnosti

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma            | AUTO MOTORS, a.s.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sídlo                     | Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Identifikační číslo osoby | 467 08 502                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Právní forma              | Akciová společnost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Datum zápisu              | 1. května 1992                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Předmět podnikání         | <p>Hostinská činnost.</p> <p>Opravy silničních vozidel.</p> <p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona obory činností:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti,</li> <li>- zprostředkování obchodu a služeb,</li> <li>- velkoobchod a maloobchod,</li> <li>- zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím,</li> <li>- údržba motorových vozidel a jejich příslušenství,</li> <li>- pronájem a půjčování věcí movitých,</li> <li>- testování, měření, analýzy a kontroly.</li> </ul> <p>Silniční motorová doprava:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí.</li> </ul> <p>Klempířství a oprava karosérií.</p> <p>Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru.</p> <p>Zednictví.</p> <p>Truhlářství, podlahářství.</p> <p>Izolatérství.</p> <p>Malířství, lakýrnictví, natěračství.</p> |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | Pokryvačství, tesařství.<br>Vodoinstalatérství, topenářství.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Statutární orgán    | MAREK KESSLER, dat. nar. 12. března 1974<br>Stará 2520/45a, Ústí nad Labem-centrum, 400 11 Ústí nad Labem<br>Den vzniku funkce: 28. května 2024<br>Den vzniku členství: 28. května 2024 (Předseda správní rady)<br><br>JAN KRÁLÍČEK, dat. nar. 24. ledna 1951<br>Květnová 407, Neštětice, 403 31 Ústí nad Labem<br>Den vzniku členství: 28. května 2024 (Člen správní rady)<br><br>IVETA POKORNÁ, dat. nar. 15. prosince 1969<br>Na Kohoutě 793/12, Bukov, 400 10 Ústí nad Labem<br>Den vzniku členství: 28. května 2024 (Člen správní rady) |
| Způsob jednání      | Společnost zastupuje každý člen správní rady samostatně.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Akcie               | 59 385 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500 Kč                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Základní kapitál    | 29 692 500 Kč<br>Splaceno: 100 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ostatní skutečnosti | Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Zdroj: Obchodní rejstřík

Společnost AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502 (dále také jen „AUTO MOTORS“ nebo „Společnost“) byla založena dne 1. května 1992 a sídlí v Ústí nad Labem. Společnost se zaměřuje na autorizovaný prodej a servis vozidel značky Suzuki, dále poskytuje servisní služby pro vozy Mitsubishi. V rámci své činnosti zajišťuje také prodej náhradních dílů, lakýrnické a klempířské práce, odbornou montáž tažných zařízení, zabezpečovacích systémů a dalšího příslušenství. Společnost provozuje odtahovou službu a krátkodobý i dlouhodobý pronájem vozidel.

### 3.2.2 Data získaná ke zpracování finanční a strategické analýzy

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

## 3.3 Metody oceňování obchodního závodu

### 3.3.1 Skupina metod výnosových

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

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

**Metoda kapitalizovaných čistých výnosů** se opírá více než metoda DCF o minulé výsledky. Východiskem jsou tedy výkazy zisků a ztrát a rozvahy za posledních 3-5 let. Časová řada minulých hospodářských výsledků

se upravuje na srovnatelnou reálnou úroveň následujícím způsobem. Řada srovnatelných hospodářských výsledků je základem pro výpočet tzv. odnímatelného čistého výnosu. Odnímatelný čistý výnos je třeba chápat jako velikost prostředků, které je možno rozdělit vlastníkům. Tyto prostředky mohou být rozděleny, aniž by byla dotčena podstata obchodního závodu.

### 3.3.2 Metody založené na analýze trhu

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

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

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

### 3.3.3 Skupina metod vycházejících z majetkového ocenění

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

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

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

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

### 3.3.4 Výběr základních pojmů oceňování

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

**Tržní hodnota** je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodeje chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy

každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS; obdobně tržní hodnotu definuje rovněž zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění).

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

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

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

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

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

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

## 4 POSUDEK

### 4.1 Popis postupu při analýze dat

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

### 4.2 Finanční analýza

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

Finanční analýza Společnosti bude provedena za období od 1. 1. 2021 do 31. 8. 2025 (dále také jako „sledované období“).

#### Analýza rozvahy

Následující tabulka zobrazuje přehled o jednotlivých položkách aktiv.

Tabulka č. 2: Aktiva

| Název [tis. Kč]             | 31.12.2021    | 31.12.2022    | 31.12.2023    | 31.12.2024    | 31.8.2025     |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>AKTIVA CELKEM</b>        | <b>18 768</b> | <b>21 180</b> | <b>28 035</b> | <b>26 506</b> | <b>21 409</b> |
| <b>Dlouhodobý majetek</b>   | <b>7 471</b>  | <b>6 346</b>  | <b>7 836</b>  | <b>8 661</b>  | <b>7 737</b>  |
| Dlouhodobý hmotný majetek   | 7 471         | 6 346         | 7 836         | 8 661         | 7 737         |
| <b>Oběžná aktiva</b>        | <b>11 151</b> | <b>14 673</b> | <b>20 059</b> | <b>17 672</b> | <b>13 566</b> |
| Zásoby                      | 3 336         | 4 309         | 9 139         | 8 106         | 3 695         |
| Dlouhodobé pohledávky       | -10           | -5            | 0             | 0             | 0             |
| Krátkodobé pohledávky       | 1 342         | 1 692         | 2 951         | 3 364         | 3 731         |
| Krátkodobý finanční majetek | 6 483         | 8 677         | 7 969         | 6 202         | 6 140         |
| <b>Časové rozlišení</b>     | <b>146</b>    | <b>161</b>    | <b>140</b>    | <b>173</b>    | <b>106</b>    |

Zdroj: Účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

Jak vyplývá z výše uvedené tabulky, bilanční suma Společnosti vykazovala ve sledovaném období konkávní vývoj, kdy zpočátku sledovaného období lze pozorovat rostoucí tendence a od roku 2024 pak docházelo k poklesu hodnoty bilanční sumy. Strukturu aktiv tvořila převážně oběžná aktiva.

Dlouhodobý majetek Společnosti byl ve sledovaném období zastoupen výhradně dlouhodobým hmotným majetkem, konkrétně pozemky, stavbami a movitými věcmi, k datu ocenění byl vykázán také nedokončený dlouhodobý hmotný majetek. Nejvýznamnější část dlouhodobých aktiv k datu ocenění tvořily movité věci, které představovaly přibližně 70 % dlouhodobého majetku. V rámci staveb Společnost vykazovala areál v Ústí nad Labem, který Společnost využívá ke své hlavní činnosti. Dále pak v rámci svého dlouhodobého hmotného majetku Společnost eviduje rodinný dům, garáž a sklad PNEU.

Oběžná aktiva byla tvořena především zásobami, krátkodobými pohledávkami a krátkodobým finančním majetkem. Hodnotově nejvýznamnější položkou byl ve většině let sledovaného období krátkodobý finanční

majetek. Jeho hodnota po nárůstu mezi lety 2021-2022 po zbytek sledovaného období mírným tempem klesala. V poměrně významné výši byly evidovány také zásoby, jejichž hodnota výrazně vzrostla v roce 2023, k jejich významnému poklesu pak došlo k datu ocenění. Zásoby Společnosti byly v celé své výši zastoupeny zbožím a materiálem. Krátkodobé pohledávky zaznamenaly ve sledovaném období zejména růst. Krátkodobé pohledávky Společnosti byly přitom zastoupeny zejména poskytnutými zálohami, dále pohledávkami z obchodních vztahů.

Časové rozlišení aktivní dosahovalo pouze marginálních hodnot v poměru k celkové bilanční sumě.

### Analýza pasiv

Následující tabulka zobrazuje přehled o jednotlivých položkách pasiv.

Tabulka č. 3: Pasiva

| Název [tis. Kč]                                           | 31.12.2021    | 31.12.2022    | 31.12.2023    | 31.12.2024    | 31.8.2025     |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>PASIVA CELKEM</b>                                      | <b>18 768</b> | <b>21 180</b> | <b>28 035</b> | <b>26 506</b> | <b>21 409</b> |
| <b>Vlastní kapitál</b>                                    | <b>16 278</b> | <b>16 993</b> | <b>18 920</b> | <b>19 237</b> | <b>18 752</b> |
| Základní kapitál                                          | 29 692        | 29 692        | 29 692        | 29 692        | 29 692        |
| Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku | 1 095         | 1 095         | 1 095         | 1 095         | 1 095         |
| Výsledek hospodaření minulých let                         | -12 595       | -14 508       | -13 794       | -11 886       | -11 549       |
| Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-)             | -1 914        | 714           | 1 927         | 336           | -486          |
| <b>Cizí zdroje</b>                                        | <b>2 490</b>  | <b>4 187</b>  | <b>9 115</b>  | <b>7 269</b>  | <b>2 657</b>  |
| Krátkodobé závazky                                        | 2 284         | 4 030         | 9 009         | 7 217         | 2 643         |
| Bankovní úvěry a výpomoci                                 | 206           | 157           | 106           | 52            | 14            |

Zdroj: Účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

Jak vyplývá z výše uvedené tabulky, Společnost financovala ve sledovaném období svou činnost převážně prostřednictvím vlastního kapitálu. Struktura pasiv tedy naznačuje, že činnost Společnosti byla dlouhodobě financována převážně z vlastních zdrojů, přičemž cizí zdroje měly na financování činnosti menší význam.

Vlastní kapitál byl tvořen zejména základním kapitálem, rezervními fondy a zápornými výsledky hospodaření minulých let. Na každoročním růstu vlastního kapitálu se podílel především kladný výsledek hospodaření běžného období, který v průběhu sledovaného období snižoval nakumulovanou ztrátu výsledku hospodaření minulých let. K datu ocenění byl dále vykázán záporný výsledek hospodaření, což mohlo být způsobeno se zkráceným účetním obdobím, a to zejména v souvislosti se sezónností přezouvání pneumatik.

Cizí zdroje byly zastoupeny převážně krátkodobými závazky, především pak závazky z obchodních vztahů a daňovými závazky. Závazky vůči zaměstnancům, krátkodobé přijaté zálohy a jiné krátkodobé závazky dosahovaly rovněž k datu ocenění významnou část krátkodobých závazků. K datu ocenění byly vykázány i bankovní úvěry a výpomoci. Podíl cizích zdrojů na celkových pasivech Společnosti se v zpočátku sledovaného období postupně zvyšoval, v roce 2024 a k datu ocenění se naopak snižoval.

### Analýza výkazu zisku a ztráty

Informace o vývoji výnosů a nákladů ve sledovaném období podává níže uvedená tabulka.

Tabulka č. 4: Výkaz zisku a ztrát

| Název [tis. Kč]                                            | 1.1.2021-<br>31.12.2021 | 1.1.2022-<br>31.12.2022 | 1.1.2023-<br>31.12.2023 | 1.1.2024-<br>31.12.2024 | 1.1.2025-<br>31.8.2025 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| Tržby za prodej zboží                                      | 36 204                  | 37 114                  | 56 403                  | 60 381                  | 29 045                 |
| Náklady vynaložené na prodané zboží                        | 32 554                  | 32 731                  | 51 906                  | 56 889                  | 27 275                 |
| <b>Obchodní marže</b>                                      | <b>3 650</b>            | <b>4 383</b>            | <b>4 497</b>            | <b>3 492</b>            | <b>1 770</b>           |
| Výkony                                                     | 12 480                  | 13 605                  | 15 399                  | 16 318                  | 9 710                  |
| Výkonová spotřeba                                          | 8 010                   | 9 023                   | 9 885                   | 11 053                  | 6 426                  |
| <b>Přidaná hodnota</b>                                     | <b>8 120</b>            | <b>8 965</b>            | <b>10 011</b>           | <b>8 757</b>            | <b>5 054</b>           |
| Osobní náklady                                             | 6 797                   | 6 330                   | 7 326                   | 8 125                   | 5 118                  |
| Daně a poplatky                                            | 54                      | 45                      | 28                      | 80                      | 82                     |
| Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku          | 3 519                   | 3 809                   | 3 013                   | 2 249                   | 1 420                  |
| Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu           | 2 786                   | 5 272                   | 6 334                   | 4 991                   | 2 879                  |
| Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu | 2 431                   | 2 927                   | 3 258                   | 2 500                   | 1 598                  |
| Ostatní provozní výnosy                                    | 423                     | 0                       | 258                     | 157                     | 161                    |
| Ostatní provozní náklady                                   | 42                      | 44                      | 206                     | 207                     | 2                      |
| <b>Provozní výsledek hospodaření</b>                       | <b>-1 521</b>           | <b>1 087</b>            | <b>2 772</b>            | <b>749</b>              | <b>-126</b>            |
| Výnosové úroky                                             | 1                       | 0                       | 1                       | 53                      | 0                      |
| Nákladové úroky                                            | 32                      | 13                      | 84                      | 85                      | 25                     |
| Ostatní finanční výnosy                                    | 0                       | 5                       | 3                       | 19                      | 19                     |
| Ostatní finanční náklady                                   | 342                     | 365                     | 385                     | 385                     | 354                    |
| <b>Finanční výsledek hospodaření</b>                       | <b>-373</b>             | <b>-373</b>             | <b>-465</b>             | <b>-398</b>             | <b>-360</b>            |
| <b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>              | <b>-1 894</b>           | <b>714</b>              | <b>1 927</b>            | <b>336</b>              | <b>-486</b>            |
| <b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>         | <b>-1 894</b>           | <b>714</b>              | <b>1 927</b>            | <b>336</b>              | <b>-486</b>            |
| <b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>                  | <b>-1 894</b>           | <b>714</b>              | <b>2 307</b>            | <b>351</b>              | <b>-486</b>            |

Zdroj: Účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

Hlavním příjmovým kanálem Společnosti byly tržby za prodej zboží. Tržby za prodej zboží mezi lety 2021–2024 rostly, přičemž nejvýznamnější změna nastala v roce 2023. Celkem se jednalo za celé kalendářní roky 2021–2024 o navýšení o cca 67 %. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb, resp. výkony vykazovaly v letech 2021–2024 stabilní růstovou tendenci. Jelikož se Společnost kromě prodeje vozidel značky Suzuki, kdy tento prodej je vykazován jako tržby za prodej zboží, zabývá také servisem vozidel, přípravou na STK, sezónním uskladněním pneumatik, montáží originálního příslušenství a přezouváním pneumatik, jsou tyto činnosti v účetnictví Společnosti vykazovány jako výkony.

Na nákladové straně dominovaly náklady na prodané zboží, výkonová spotřeba a osobní náklady. Náklady na prodané zboží se průměrně pohybovaly na úrovni přibližně 92 % tržeb za prodej zboží. Poměr výkonové spotřeby k celkovým tržbám dosahoval přibližně 13–18 %, což odráží relativně stabilní strukturu provozních nákladů. Osobní náklady se v celém sledovaném období pohybovaly okolo 10–14 % celkových tržeb.

Obchodní marže se v letech 2021 a 2022 pohybovala na úrovni okolo 10–12 %, avšak v následujícím období došlo k jejímu postupnému poklesu, a to až na hodnotu přibližně 6 % k období roku 8/2025. Podobný trend lze

sledovat také u přidané hodnoty, která se v letech 2021–2022 pohybovala kolem 17–18 %, zatímco v období roku 2025 poklesla na výrazně nižší úroveň, v relativním vyjádření se jednalo o pokles na cca 13 %.

Provozní výsledek hospodaření se pohyboval mezi lety 2022–8/2025 v kladných hodnotách, jeho vývoj však kolísal. Finanční výsledek hospodaření byl tvořen úrokovými výnosy, finančními náklady a ostatními výnosy, přičemž vykazoval záporné hodnoty. Celkový výsledek hospodaření přibližně kopíroval vývoj provozního výsledku hospodaření.

### **Shrnutí finanční analýzy**

Bilanční suma Společnosti vykazovala ve sledovaném období rostoucí tendenci. Strukturu aktiv tvořila převážně oběžná aktiva, přičemž nejvýznamnější část představovaly zásoby a krátkodobý finanční majetek. Dlouhodobý majetek byl tvořen výhradně hmotným majetkem, kdy se mimo jiné jednalo o areál Společnosti. Společnost financovala svou činnost převážně z vlastních zdrojů, přičemž k datu ocenění byly cizí zdroje tvořeny zejména krátkodobými závazky. Vlastní kapitál byl tvořen zejména základním kapitálem a výsledky hospodaření minulých let, které vykazovaly záporné hodnoty, zatímco výsledky hospodaření běžného období přinášely kladné hodnoty. Hlavním příjmovým kanálem byly tržby za prodej zboží, které v průběhu období rostly. Provozní výsledek hospodaření se pohyboval v kladných hodnotách, zatímco finanční výsledek hospodaření byl záporný. Celkový výsledek hospodaření tak přibližně kopíroval vývoj provozního výsledku.

Rentabilita tržeb, resp. vlastního kapitálu se k datu ocenění pohybovala v záporných hodnotách, v celém sledovaném období se pak medián rentability tržeb Společnosti pohyboval ve výši cca 0,4 %, resp. 1,7 % pro rentabilitu vlastního kapitálu. Průměr odvětví dosahoval přibližně 5 %, resp. 12 %, což ukazuje na podprůměrnou rentabilitu Společnosti v poměru k celkovému odvětví CZ-NACE 45.1. Ukazatele likvidity i zadluženosti dosahovaly hodnot lepších či obdobných jako v odvětví, což tedy naznačuje stabilní finanční pozici Společnosti. Výnosový potenciál Společnosti je s ohledem na nízkou ziskovost a rentabilitu však omezený a hodnota společnosti AUTO MOTORS je tak spatřována primárně v majetku, nikoliv ve výnosovém potenciálu. S ohledem na tuto skutečnost a na strukturu majetku, které dominují primárně nemovité věci, bude hodnota Společnosti stanovena pomocí jedné z majetkových metod.

### 4.3 Strategická analýza

Hlavním cílem strategické analýzy je vymezit charakter prostředí, do něž spadá činnost Společnosti, určit a analyzovat jeho hlavní přednosti a rizika. Pohled bude směřován na celkovou makroekonomickou situaci České republiky, dále i trh CZ-NACE 45.1 – Obchod s motorovými vozidly, kromě motocyklů a trh CZ-NACE 45.2 – Opravy a údržba motorových vozidel, kromě motocyklů, v neposlední řadě bude analyzován i trh vybraných nemovitých věcí.

#### 4.3.1 Makroekonomická analýza

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

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

#### Hrubý domácí produkt – výkonnost a rovnováha ekonomiky

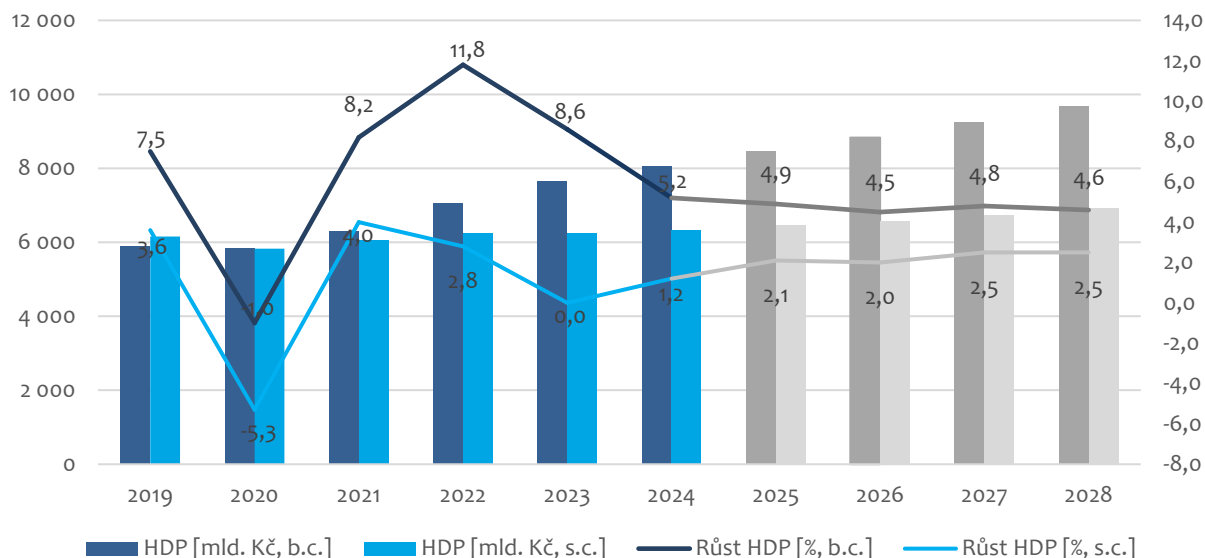
Hrubý domácí produkt (dále také jako „HDP“) je peněžním vyjádřením celkové hodnoty statků a služeb vyprodukovaných za určité období na určitém území. V současné době představuje HDP často používaný ukazatel měření výkonnosti ekonomiky dané země. Vývoj výkonnosti domácí ekonomiky může přímo či nepřímo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

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

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

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

Graf č. 1: Vývoj změny HDP



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí ČR

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

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

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

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

zpracovatelského průmyslu. Hospodářskou aktivitu naopak tlumilo snižování stavu zásob a dopady konsolidačního balíčku, což ale zároveň přispělo ke snížení inflačních tlaků.

Pro rok 2025 je predikován další růst spotřeby domácností. Za rok 2025 by se tak reálný HDP mohl zvýšit o 2,1 %. Dané odpovídá i předběžným odhadům vývoje za první polovinu roku 2025. Ekonomický vývoj je zatížen vysokou mírou rizik, zejména ve spojitosti s obchodním a geopolitickým napětím. Také se dle predikce očekává, že stranu vývozu budou v dalších letech limitovat zvýšené obchodní bariéry.

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

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

Tabulka č. 5: Vývoj produkční mezery s potenciální produkt

| Rok                            | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Produkční mezera [%]           | 3,5  | -3,1 | -0,4 | 0,6  | -0,7 | -1,8 | -0,8 | -0,3 | 0,3  | 0,9  |
| Potenciální produkt [růst v %] | 2,3  | 1,4  | 1,1  | 1,9  | 2,0  | 1,5  | 1,4  | 1,5  | 1,7  | 2,0  |

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí ČR

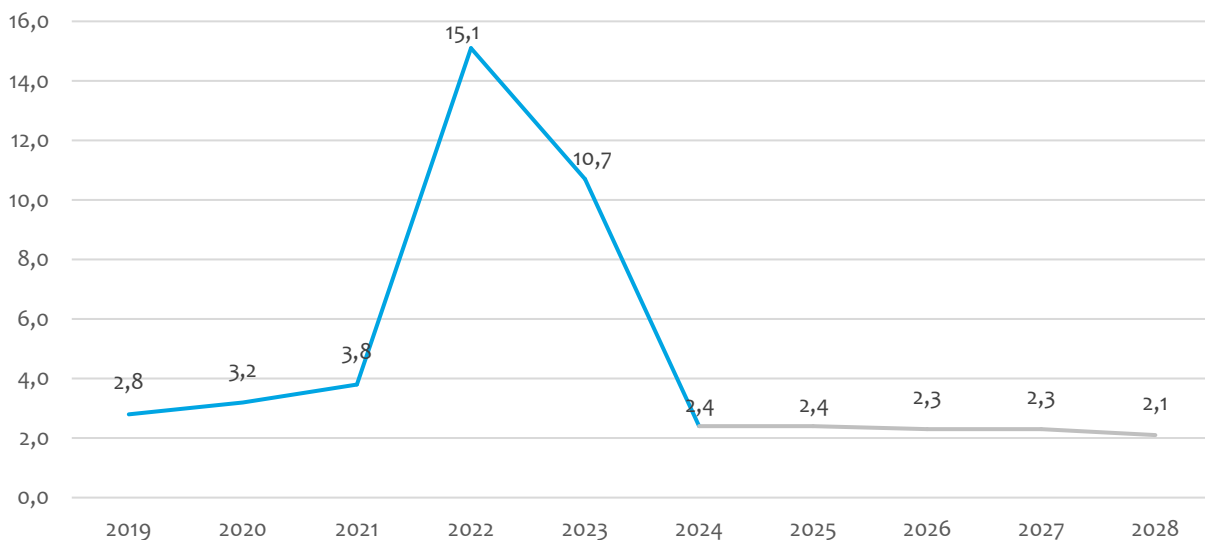
Česká ekonomika se v roce 2019 pohybovala na vrcholu hospodářského cyklu, kdy domácí ekonomika nadužívala své výrobní možnosti o 3,5 %. V důsledku protiepidemických opatření a hospodářského propadu ekonomiky v roce 2020, došlo v roce 2020 k dosažení záporné produkční mezery. Konkrétně ve 2. čtvrtletí 2020 došlo k historicky nejvyššímu propadu ekonomiky pod její potenciální úroveň. V porovnání s recesemi v letech 2009 a 2013 byla ale v celoročním vyjádření menší. I za rok 2023 dosáhla produkční mezera -0,7 % potenciálního produktu, v horizontu predikce by se však měla pozvolna uzavírat. V důsledku jen pozvolného tempa hospodářského oživení by však měla ekonomická úroveň setrvat pod svojí potenciální hodnotou až do konce roku 2026.

Dynamika potenciálního produktu od roku 2020 v důsledku ekonomické recese výrazně zvolnila. Růst potenciálního produktu, který nadále zaostává za svým dlouhodobým průměrem, v roce 2023 zrychlil na 2,0 %. Za rok 2024 dynamika ale zase opět zpomalila na 1,5 % a obdobným tempem by potenciální produkt mohl růst i v dalších letech. Vzhledem k mimořádné nejistotě a volatilitě hospodářského vývoje je nicméně potřeba k výsledkům přistupovat obezřetně.

## Inflace

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

Graf č. 2: Vývoj inflace [%]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí ČR

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

V dalších letech inflace dále zrychlovala. K výraznému zrychlení i vzhledem k výše popsanému hospodářskému vývoji došlo v roce 2022. Konkrétně inflace za rok 2022 činila 15,1 %, kdy inflace byla determinována zejména tržními faktory. Promítaly se do ní zejména vysoké ceny potravin a energií, firmám obecně rostly náklady a svou roli hrála i zvýšená inflační očekávání. I v roce 2023 pokračovalo období výrazně zvýšené inflace. Pozitivně lze hodnotit, že v průběhu roku docházelo ke zpomalování meziročního růstu cen. Meziroční růst spotřebitelských cen v roce 2024 dosáhl již pouze 2,4 %. Z hlediska oddílů spotřebního koše byl hlavním faktorem oddíl bydlení, především vlivem růstu cen nájemného z bytu či elektřiny. V roce 2024 byly inflační tlaky výrazně nižší než v letech 2022 a 2023, avšak stále byl značně zvýšený růst cen služeb.

Dynamika cen služeb byla značně zvýšená i v prvním pololetí roku 2025. V roce 2025 by inflační tlaky měly být utvářeny zejména tržními faktory. Inflační tlaky bude prostřednictvím úrokových sazeb i nadále mírnit restriktivní měnová politika. Dle predikce je tak očekáváno, že v roce 2025 průměrná míra inflace setrvá na 2,4 %. Rok 2026 by měl dle očekávání na popsaný vývoj navázat. Nadále by měl ve směru nižší inflace působit pokračující pokles dolarové ceny ropy a další posilování koruny, stejně jako bude i nadále mírněna měnovou politikou. Naopak očekávaný vyšší růst mezd bude podporovat reálnou spotřebu domácností a vyvíjet určité tlaky na růst spotřebitelských cen. Do dalšího růstu cen bydlení, potažmo služeb obecně, se bude promítat i pokračující vysoká dynamika cen nemovitostí. Meziroční inflace by se měla v blízkosti inflačního cíle držet v celém horizontu predikce.

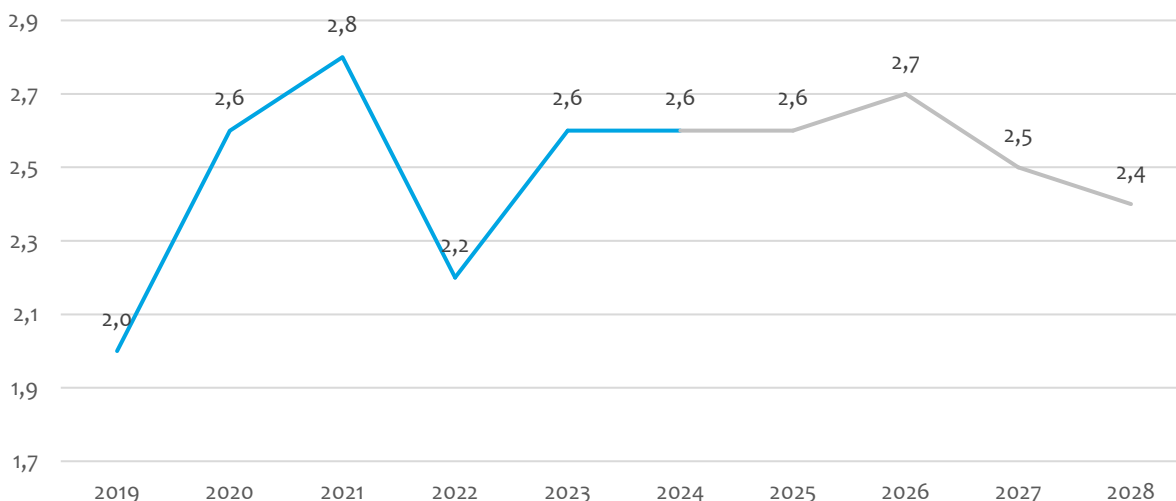
Česká ekonomika představuje z hlediska cenové hladiny stabilní prostředí, kdy je tedy předpokládáno, že dojde v dalších letech ke zvolnění inflace a je očekáván postupný návrat k dlouhodobému inflačnímu cíli ve výši 2 %. Rizika predikce inflace jsou shledávána zejména z důvodu globálního růstu cen komodit,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

## Trh práce

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

Vývoj průměrné míry nezaměstnanosti uvádí následující graf.

Graf č. 3: Vývoj míry nezaměstnanosti



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí ČR

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

I v letech 2022-2024 byl přítom patrný nedostatek zaměstnanců ve většině odvětví a regionů. Nedostatek zaměstnanců zůstává hlavní bariérou růstu produkce ve stavebnictví a nezanedbatelný je i v průmyslových odvětvích a částečně i ve službách. Zůstává tak výrazná i poptávka po zahraničních zaměstnancích. Tento problém však zmírňují nově příchozí pracovníci z Ukrajiny. Ti společně s pracovníky ze Slovenska dlouhodobě převažují.

V 1. čtvrtletí 2025 se zaměstnanost meziročně zvýšila o 1,1 %. Růst byl dán vývojem napříč odvětvími ve službách, naopak byl výrazně tlumen vývojem ve zpracovatelském průmyslu. Díky přetrvávající poptávce po práci v některých odvětvích a očekávanému hospodářskému oživení by mohla zaměstnanost vzrůst i za celý rok 2025, a to v průměru o 1,0 %. Predikce pro další roky je pak negativně ovlivněna případnými negativními dopady celní politiky USA a meziročním poklesem populace v produktivním věku.

Slabší dynamika hospodářské aktivity v roce 2023 a její zpožděné efekty měly za důsledek negativní vliv na míru nezaměstnanosti i počátkem roku 2024. Za celý rok 2024 míra nezaměstnanosti setrvala na 2,6 %. Stagnovat by měla míra nezaměstnanosti i v roce 2025. V roce 2026 by pak vzhledem k problémům v průmyslových odvětvích

mohla i mírně vzrůst. Dostupná data naznačují, že by se ale míra nezaměstnanosti mohla díky očekávanému ekonomickému oživení v dalších letech postupně snižovat.

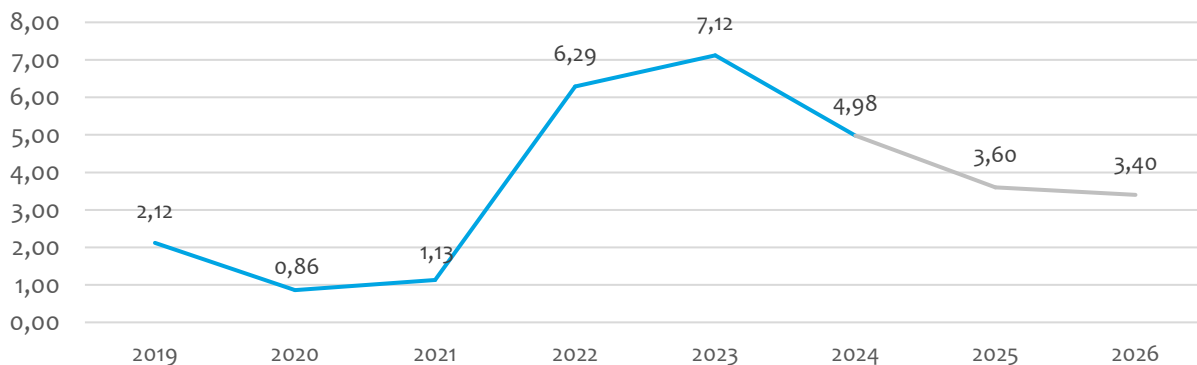
Důležité je také zmínit, že navzdory určitému zmírnění napjaté situace se na trhu práce v mnoha odvětvích projevuje znatelný nedostatek pracovníků, což pozitivně přispívá k dynamice nominálních výdělků. Vysoký růst spotřebitelských cen a silná ziskovost firem v posledních letech navyšují mzdové požadavky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

### Úrokové sazby

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

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

Graf č. 4: Vývoj úrokové sazby 3M PRIBOR



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

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

Tříměsíční sazba PRIBOR ve 2. čtvrtletí 2025 tak v souvislosti se snížením primárních úrokových sazeb ČNB poklesla na 3,6 %, a za celý rok 2025 je očekávána stejná hodnota.

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

Meziroční růst celkových úvěrů domácnostem ve 4. čtvrtletí 2024 činil 5,4 % a dále rostl, kdy ve 2. čtvrtletí 2025 vzrostl na 6,6 %. Meziroční dynamika odráží především rostoucí objem úvěrů na bydlení na pozadí růstu cen nemovitostí a vyšší poptávky mj. v důsledku poklesu úrokových sazeb. Průměrná klientská úroková sazba u nových hypotečních úvěrů ve 2. čtvrtletí 2025 klesla na 4,7 %.

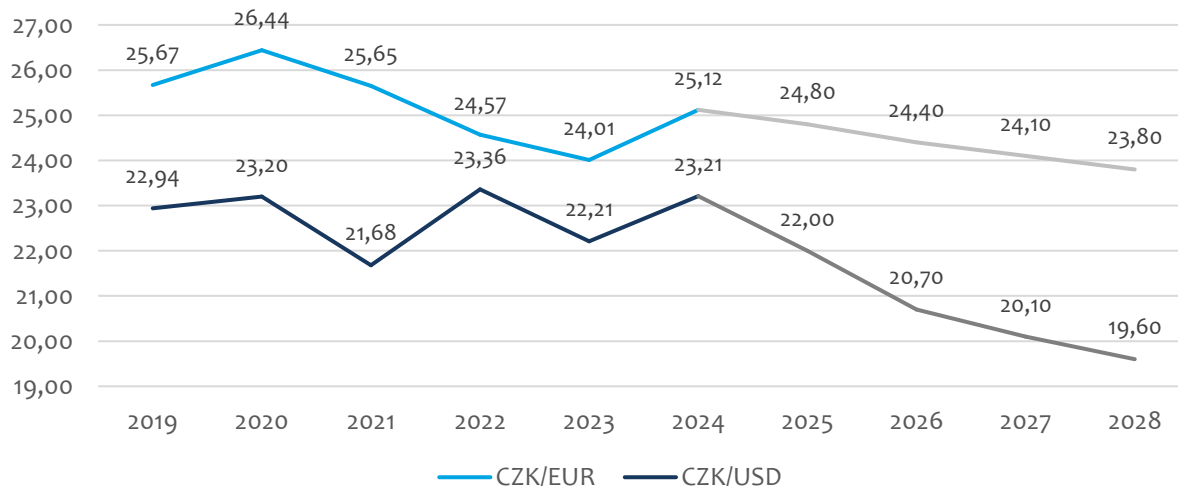
V meziroční dynamice úvěrů nefinančním podnikům se stále více projevuje vyšší objem poskytnutých korunových úvěrů, zatímco příspěvek cizoměnových úvěrů slábne. Ve 2. čtvrtletí 2025 úvěry nefinančním podnikům meziročně vzrostly o 5,0 %.

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

### Měnový kurz

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

Graf č. 5: Vývoj nominálního měnového kurzu



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

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

pak průměrný kurz meziročně oslabil na 26,44 CZK/EUR. Vývoj kurzu koruny tak byl v roce 2020 značně volatilní, pravděpodobně vlivem výrazně proměnlivého sentimentu na mezinárodních finančních trzích.

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

Vzhledem ke zvýšenému geopolitickému riziku a pomalejšímu oživení domácí ekonomiky koruna v průměru za celý rok 2024 oslabila na 25,12 CZK/EUR. Kurz koruny vůči euru ve 2. čtvrtletí 2025 činil v průměru 24,90 CZK/EUR. Pro rok 2025 je predikováno, že silný tlak geopolitických faktorů bude po celý rok utvářet kurzový vývoj koruny. Externí vlivy by tak mohly zhruba vyvážit mírně apreciační vyznění domácích ekonomických fundamentů jako oživení ekonomiky či příznivý úrokový diferenciál. Za celý rok 2025 by koruna mohla v průměru posílit na 24,80 CZK/EUR.

Měnový kurz koruny vůči americkému dolaru křížově vychází z kurzu USD/EUR, na čemž je založena i predikce kurzu pro následující rok. V případě kurzu amerického dolaru vůči euru je předpokládáno dosažení úrovně 1,12 USD/EUR pro rok 2025. V rámci predikce je však i zmiňováno, že americký dolar by mohl vůči euru rozšířit své ztráty. Predikce je tak negativně vychýlena, kdy kvůli rizikové prémii se skutečný vývoj může významně odchýlit od vývoje predikovaného pomocí termínovaných kontraktů. Predikce vývoje kurzu české koruny vůči americkému dolaru je tak determinována výhradně vývojem již analyzovaného kurzu CZK/EUR.

Ve 1. čtvrtletí 2025 exportní trhy meziročně vzrostly o 2,5 %. HDP hlavních obchodních partnerů se vyvíjel příznivě, stejně jako jejich dovozní náročnost. Mezičtvrtletní nárůst dovozů do Německa, Polska a na Slovensko byl dle odhadů ovlivněn vzhledem k rizikům spojených s nepředvídatelnými obchodními opatřeními Spojených států amerických. V roce 2025 by s ohledem na vývoj hospodářské aktivity v zahraničí a očekávanou dovozní náročnost mohly exportní trhy vzrůst o 2,5 %.

### **Shrnutí makroekonomické analýzy**

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

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

Další směřování nejen české ekonomiky, ale i významných ekonomik světa, bude do budoucna výrazně ovlivněno délkou a výsledkem ruské invaze na Ukrajině, jakožto i řešením geopolitických problémů a nestability i v dalších regionech, které představují vysoké riziko. Mezinárodní obchod brzdí logistické problémy dané probíhajícími ozbrojenými konflikty. Hospodářskou aktivitu v některých odvětvích ekonomiky může utlumit obnovení problémů v dodavatelských řetězcích, např. v souvislosti se situací na Blízkém východě. Nadto mezi riziky predikce zůstávají protekcionistická obchodní opatření Spojených států amerických a případná eskalace obchodních sporů. Narušení spotřebitelské a podnikatelské důvěry je v tomto ohledu dle predikce již patrné. Hospodářská aktivita je také ovlivňována restriktivní měnovou politikou centrálních bank. Globální ekonomický růst je tak nadále limitován, avšak podporuje jej již slábnoucí inflace.

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

#### 4.3.2 ANALÝZA ODVĚTVÍ CZ-NACE 45.1

Dle klasifikace ekonomických činností CZ-NACE spadá činnost Společnosti do skupiny CZ-NACE 45.1 - Obchod s motorovými vozidly, kromě motocyklů (dále také „relevantní odvětví“). Strategická analýza tedy bude zaměřena na analýzu skupiny CZ-NACE 45.1, přičemž analýza bude provedena na základě dat vycházejících z veřejně dostupných zdrojů Českého statistického úřadu (dále také „ČSÚ“) za období let 2018 až 2023 (dále také jako „analyzované období“).

##### Počet podniků

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

Tabulka č. 6: Počet podniků

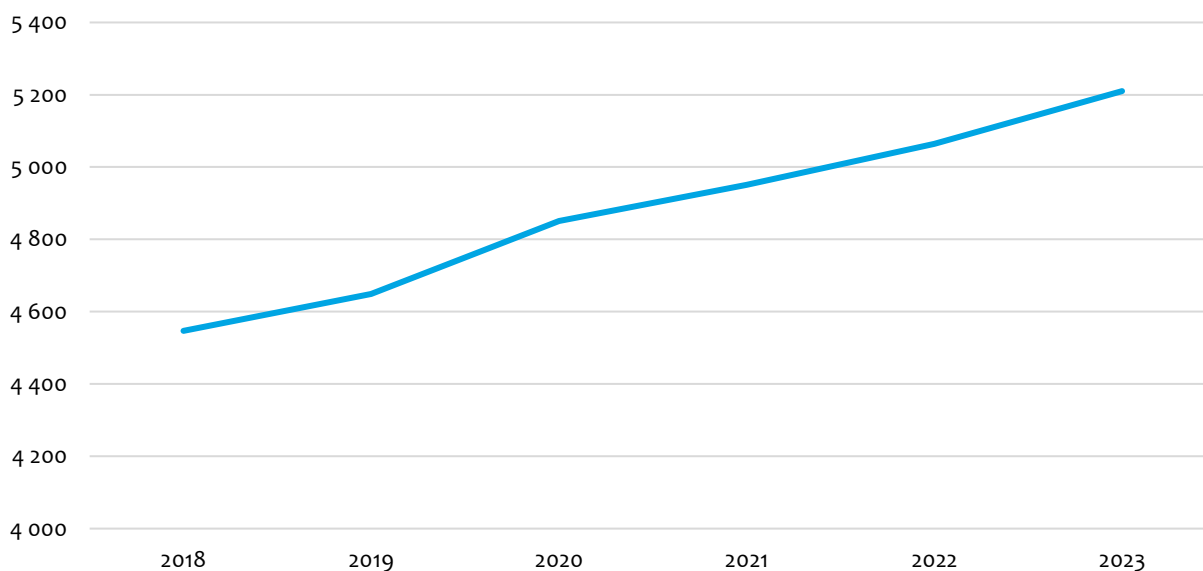
| Název                      | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Počet podniků</b>       | <b>4 547</b> | <b>4 649</b> | <b>4 851</b> | <b>4 951</b> | <b>5 064</b> | <b>5 210</b> |
| Řetězový index             | -            | 102          | 104          | 102          | 102          | 103          |
| Bazický index (2018 = 100) | 100          | 102          | 107          | 109          | 111          | 115          |

Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky je patrné, že počet podniků věnujících se obchodu s motorovými vozidly (vyjma motocyklů), byl v analyzovaném období rostoucí. K nejvýznamnějšímu nárůstu došlo mezi lety 2019–2020, kdy počet entit v relevantním odvětví vzrostl o zhruba 4 %. V roce 2023 tak počet podniků přesahoval 5,2 tis., což v porovnání s počtem jednotek v roce 2018 představuje nárůst zhruba o 15 %.

Grafické znázornění počtu podniků je uvedeno níže.

Graf č. 6: Počet podniků



Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

## Tržby a účetní přidaná hodnota

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

Tabulka č. 7: Tržby a účetní přidaná hodnota

| Název                                   | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tržby [mil. Kč]</b>                  | <b>330 642</b> | <b>344 196</b> | <b>311 599</b> | <b>372 855</b> | <b>382 212</b> | <b>440 380</b> |
| Řetězový index                          | -              | 104            | 91             | 120            | 103            | 115            |
| Bazický index (2018 = 100)              | 100            | 104            | 94             | 113            | 116            | 133            |
| <b>Účetní přidaná hodnota [mil. Kč]</b> | <b>22 120</b>  | <b>23 587</b>  | <b>21 554</b>  | <b>27 072</b>  | <b>32 135</b>  | <b>35 414</b>  |
| Řetězový index                          | -              | 107            | 91             | 126            | 119            | 110            |
| Bazický index (2018 = 100)              | 100            | 107            | 97             | 122            | 145            | 160            |

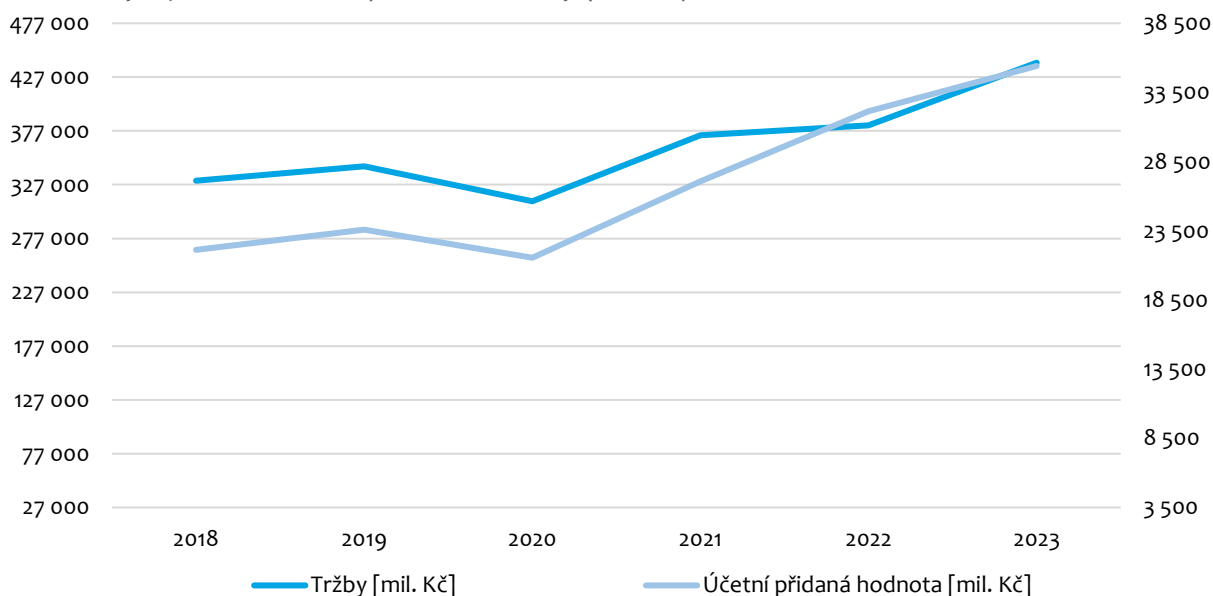
Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

Výše tržeb v rámci relevantního odvětví vykazovala v průběhu analyzovaného období rostoucí vývojové tendence. Mezi lety 2019-2020 bylo možné pozorovat pokles tržeb, avšak letech 2019, 2021, 2022 i 2023 byly naopak zaznamenány meziroční nárůsty tržeb odvětví. Nejvýraznější meziroční přírůstek nastal v letech 2020-2021, kdy nastalo navýšení o cca 13 %. V celém analyzovaném období došlo k nárůstu přibližně o 33 %. Průměrné geometrické tempo růstu tržeb činilo zhruba 6,4 %.

Účetní přidaná hodnota měla po většinu analyzovaného období rostoucí trend, celkově byl zaznamenán nárůst přidané hodnoty zhruba o 60 %. Největší nárůst tohoto ukazatele byl zaznamenán mezi lety 2020-2021.

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

Graf č. 7: Vývoj tržeb a účetní přidané hodnoty (mil. Kč)



Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

### Průměrná hrubá měsíční mzda

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

Tabulka č. 8: Průměrná hrubá měsíční mzda

| Název                                   | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Průměrná hrubá měsíční mzda [Kč]</b> | <b>36 182</b> | <b>37 971</b> | <b>37 717</b> | <b>39 661</b> | <b>43 751</b> | <b>47 095</b> |
| Řetězový index                          | -             | 105           | 99            | 105           | 110           | 108           |
| Bazický index (2018 = 100)              | 100           | 105           | 104           | 110           | 121           | 130           |

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Průměrná hrubá měsíční mzda vykazovala v celém analyzovaném období každoroční růst, výjimkou byl rok 2020, kdy došlo k poklesu o cca 1 %. K nejvýznamnějšímu nárůstu došlo mezi lety 2021–2022, kdy se průměrná hrubá měsíční mzda zvýšila o zhruba 10 %. V celém analyzovaném období došlo k nárůstu hodnoty o přibližně 30 %. Průměrné geometrické tempo růstu průměrné hrubé měsíční mzdy činilo 5,5 %.

### Počet zaměstnaných osob a produktivita práce

Informace o vývoji analyzovaných ukazatelů a řetězový i bazický index vývoje produktivity práce je zobrazen v následující tabulce.

Tabulka č. 9: Vývoj produktivity práce

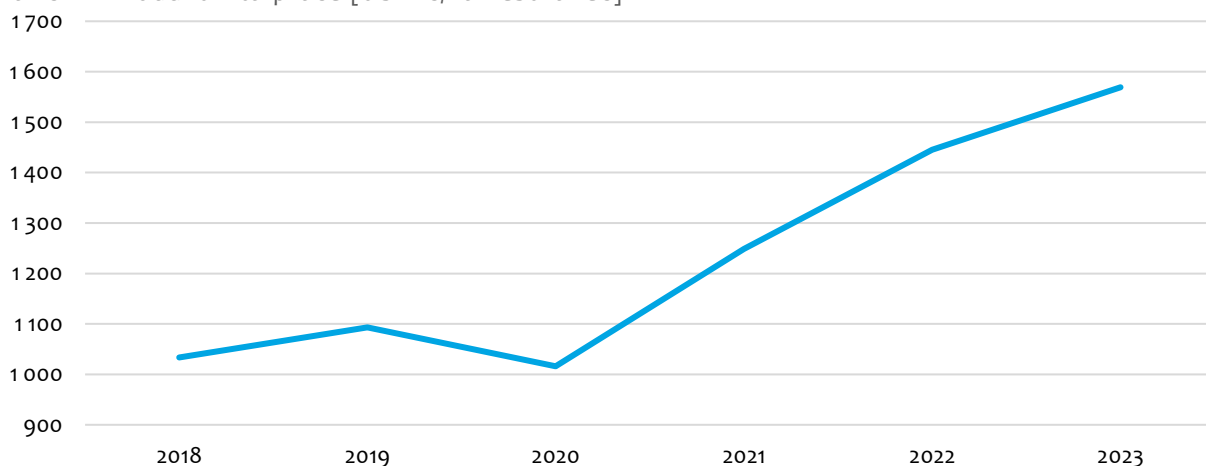
| Název                                    | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         |
|------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Počet zaměstnaných osob                  | 21 399       | 21 575       | 21 215       | 21 684       | 22 236       | 22 569       |
| Účetní přidaná hodnota [mil. Kč]         | 22 120       | 23 587       | 21 554       | 27 072       | 32 135       | 35 414       |
| <b>Produktivita práce [tis. Kč/zam.]</b> | <b>1 034</b> | <b>1 093</b> | <b>1 016</b> | <b>1 248</b> | <b>1 445</b> | <b>1 569</b> |
| Řetězový index                           | -            | 106          | 93           | 123          | 116          | 109          |
| Bazický index (2018 = 100)               | 100          | 106          | 98           | 121          | 140          | 152          |

Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

V návaznosti na vývoj účetní přidané hodnoty lze analyzovat i produktivitu práce, udávanou poměrem účetní přidané hodnoty a počtu zaměstnaných osob. Jak vyplývá z tabulky uvedené výše, počet zaměstnaných osob se v analyzovaném období každoročně zvyšoval, výjimkou se stal rok 2020, kdy došlo k mírnému meziročnímu poklesu. Celkově relevantní odvětví v roce 2022 zaměstnávalo v porovnání s rokem 2018 zhruba o 5 % více zaměstnanců. I přes nárůst počtu zaměstnaných osob se produktivita práce během analyzovaného období zvýšila o přibližně 52 %, což lze připisovat růstu účetní přidané hodnoty.

Na níže přiloženém grafu je ilustrovaný výše popsáný vývoj produktivity práce.

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



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

#### Shrnutí analýzy odvětví

Analýza odvětví CZ-NACE 45.1 - Obchod s motorovými vozidly, kromě motocyklů poukázala na dlouhodobé rostoucí tendence klíčových ukazatelů. I přes kolísavý trend, byl zaznamenán nárůst tržeb i účetní přidané hodnoty. Zatímco tržby vzrostly v analyzovaném období zhruba o 15 %, účetní přidaná hodnota zaznamenala nárůst o cca 60 %. Dynamický nárůst účetní přidané hodnoty se pozitivně projevil i v růstu produktivity práce. V analyzovaném období došlo k růstu průměrné hrubé měsíční mzdy, počtu zaměstnaných osob a počtu podniků. Odvětví CZ-NACE 45.1. se na základě provedených analýz jeví jako perspektivní s růstovým potenciálem.

#### 4.3.3 Analýza odvětví CZ-NACE 45.2

Společnost AUTO MOTORS se dle informací na internetových stránkách zabývá mimo jiné i servisem automobilů. Dle klasifikace ekonomických činností CZ-NACE 45.2 – spadá činnost společnosti AUTO MOTORS do skupiny Opravy a údržba motorových vozidel, kromě motocyklů (dále také „relevantní odvětví“). Data vycházejí z veřejně dostupných zdrojů Českého statistického úřadu (dále také „ČSÚ“) za období let 2018 až 2023 (dále také jako „analyzované období“).

#### Počet podniků

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

Tabulka č. 10: Počet podniků

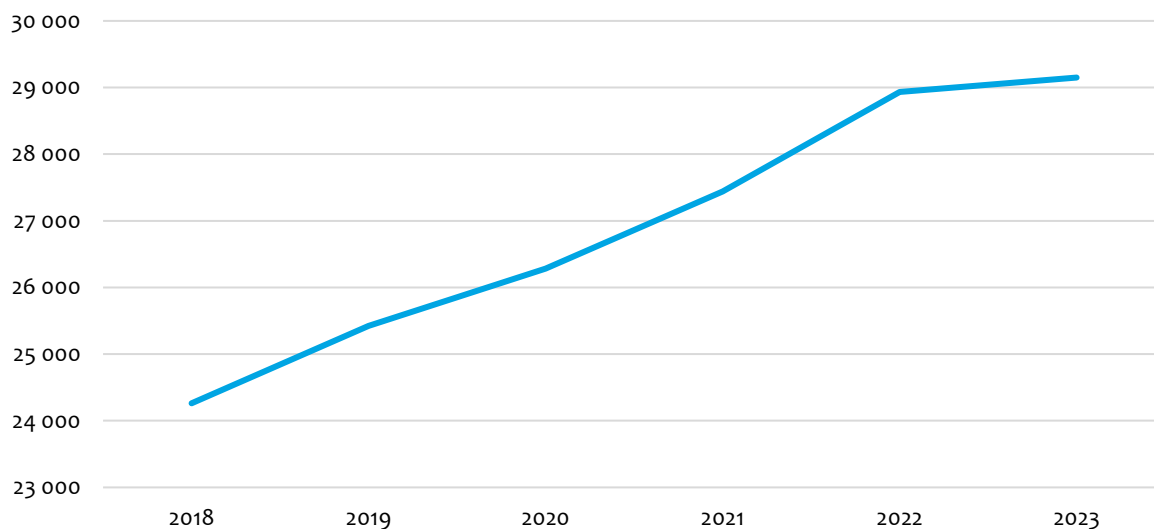
| Název                      | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Počet podniků</b>       | <b>24 262</b> | <b>25 423</b> | <b>26 282</b> | <b>27 442</b> | <b>28 934</b> | <b>29 150</b> |
| Řetězový index             | -             | 105           | 103           | 104           | 105           | 101           |
| Bazický index (2018 = 100) | 100           | 105           | 108           | 113           | 119           | 120           |

Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky je patrné, že od roku 2018 docházelo k mírnému nárůstu počtu podniků. Nejvýznamnější růst byl zaznamenán mezi lety 2018–2019 a 2021–2022, a to ve výši cca 5 %. V celém analyzovaném období byl zaznamenán nárůst o přibližně 20 %.

Grafické znázornění počtu podniků je uvedeno níže.

Graf č. 9: Počet podniků



Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

## Tržby

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

Tabulka č. 11: Tržby

| Název                                   | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tržby [mil. Kč]</b>                  | <b>119 076</b> | <b>120 527</b> | <b>111 350</b> | <b>123 338</b> | <b>134 990</b> | <b>151 615</b> |
| Řetězový index                          | -              | 101            | 92             | 111            | 109            | 112            |
| Bazický index (2018 = 100)              | 100            | 101            | 94             | 104            | 113            | 127            |
| <b>Účetní přidaná hodnota [mil. Kč]</b> | <b>20 399</b>  | <b>21 985</b>  | <b>20 997</b>  | <b>22 377</b>  | <b>26 157</b>  | <b>28 675</b>  |
| Řetězový index                          | -              | 108            | 96             | 107            | 117            | 110            |
| Bazický index (2018 = 100)              | 100            | 108            | 103            | 110            | 128            | 141            |

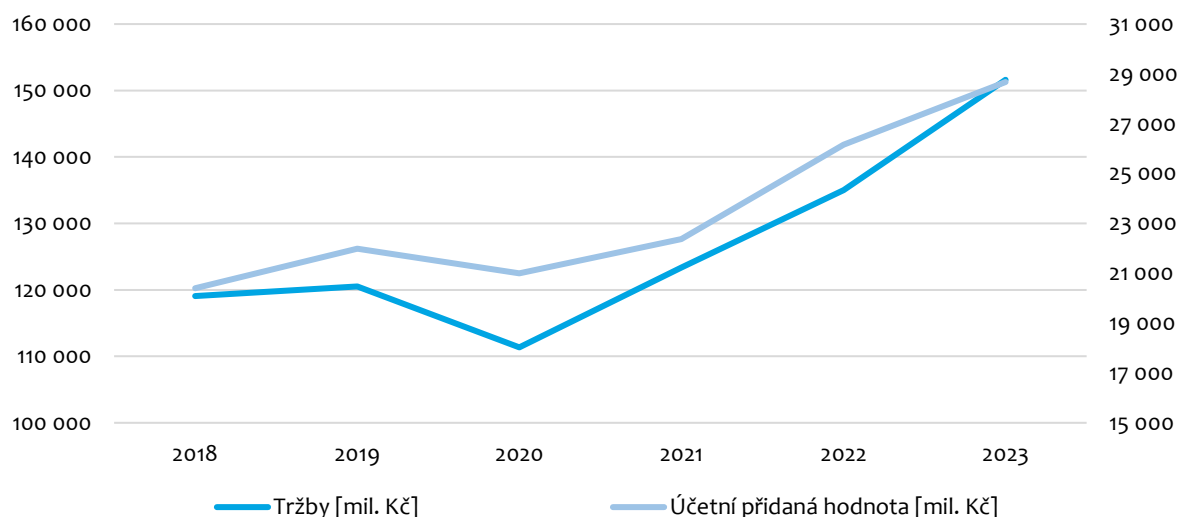
Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

Vývoj tržeb v rámci relevantního odvětví vykazoval v průběhu analyzovaného období rostoucí trend, výjimkou se stal rok 2020, kdy došlo ke snížení tržeb o cca 8 %. Během let 2018 až 2023 lze pozorovat zvýšení hodnoty tržeb, přičemž celkem za analyzované období došlo k nárůstu tržeb o zhruba 27 %. Nejvyšší meziroční zvýšení tržeb lze pozorovat v posledním roce, a to o cca 12 % v relativním vyjádření. Průměrné geometrické tempo růstu tržeb činilo v analyzovaném období zhruba 5 %.

Účetní přidaná hodnota měla v čase také rostoucí trend (pouze v roce 2020 nastal mírný pokles). Během let 2018 až 2023 došlo k přibližně 41% zvýšení přidané hodnoty. Největší nárůst lze pozorovat mezi roky 2021 a 2022, kdy došlo ke zvýšení o zhruba 17 %.

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

Graf č. 10: Vývoj tržeb a účetní přidané hodnoty (mil. Kč)



Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

### Průměrná hrubá měsíční mzda

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

Tabulka č. 12: Průměrná hrubá měsíční mzda

| Název                                   | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Průměrná hrubá měsíční mzda [Kč]</b> | <b>24 280</b> | <b>25 969</b> | <b>27 025</b> | <b>26 886</b> | <b>29 307</b> | <b>31 757</b> |
| Řetězový index                          | -             | 107           | 104           | 99            | 109           | 108           |
| Bazický index (2018 = 100)              | 100           | 107           | 111           | 111           | 121           | 131           |

Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

Průměrná hrubá měsíční mzda vykazovala v celém analyzovaném období, vyjma roku 2021, každoroční růst. Celkově došlo k nárůstu hodnoty o přibližně 31 %. Průměrné geometrické tempo růstu průměrné hrubé měsíční mzdy činilo 6 %.

### Produktivita práce

Informace o vývoji analyzovaných ukazatelů a řetězový i bazický index vývoje produktivity práce je zobrazen v následující tabulce.

Tabulka č. 13: Produktivita práce

| Název                                    | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023         |
|------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Počet zaměstnaných osob                  | 28 617     | 28 639     | 27 925     | 26 939     | 27 121     | 27 248       |
| Účetní přidaná hodnota [mil. Kč]         | 20 399     | 21 985     | 20 997     | 22 377     | 26 157     | 28 675       |
| <b>Produktivita práce [tis. Kč/zam.]</b> | <b>713</b> | <b>768</b> | <b>752</b> | <b>831</b> | <b>964</b> | <b>1 052</b> |
| Řetězový index                           | -          | 108        | 98         | 110        | 116        | 109          |
| Bazický index (2018 = 100)               | 100        | 108        | 105        | 117        | 135        | 148          |

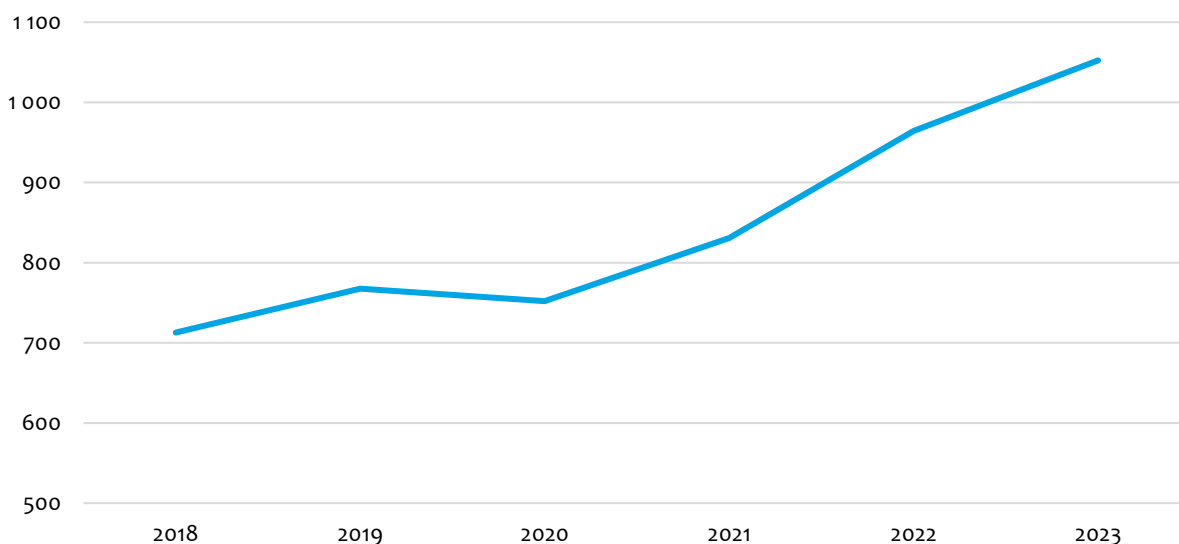
Zdroj: ČSÚ; vlastní zpracování

V návaznosti na vývoj účetní přidané hodnoty lze analyzovat i produktivitu práce, udávanou poměrem účetní přidané hodnoty a počtu zaměstnaných osob. Jak vyplývá z tabulky uvedené výše, počet zaměstnaných osob

se v roce 2019 meziročně zvýšil, následně v roce 2020 došlo k růstu, v roce 2021 k poklesu a následně od roku 2022 již opět docházelo k růstu. Celkově relevantní odvětví v roce 2023 zaměstnávalo v porovnání s rokem 2018 zhruba o 5 % méně zaměstnanců. I přes vývoj počtu zaměstnaných osob se produktivita práce mezi roky 2018 a 2023 zvýšila o cca 48 %, což lze připisovat růstu účetní přidané hodnoty.

Na níže přiloženém grafu je ilustrovaný výše popsáný vývoj produktivity práce.

Graf č. 11: Produktivita práce [tis. Kč/zaměstnanec]



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

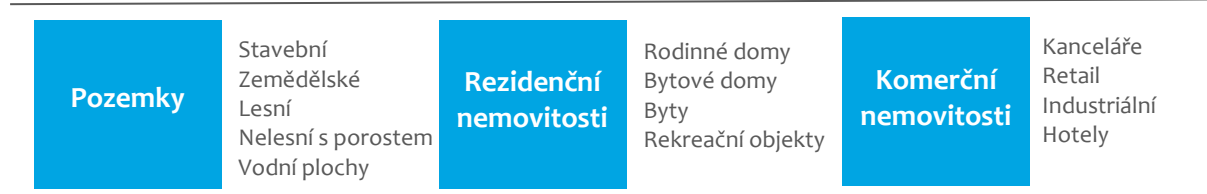
#### Shrnutí analýzy odvětví

Analýza relevantního odvětví poukázala na dlouhodobé rostoucí tendence klíčových ukazatelů, za něž lze považovat zejména tržby a účetní přidanou hodnotu. Tržby vzrostly v analyzovaném období zhruba o 27 %, účetní přidaná hodnota zaznamenala nárůst o 48 %. Dynamický nárůst účetní přidané hodnoty se přitom pozitivně projevil i v růstu produktivity práce. Odvětví CZ-NACE 45.2 se na základě provedených analýz jeví jako perspektivní, přičemž nebyly odhaleny tendence, které by v budoucích obdobích bránily dalšímu růstu odvětví.

#### 4.3.4 Analýza trhu nemovitých věcí

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

Graf č. 12: Členění nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování

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

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

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

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

### Trh s rodinnými domy

Dominantní formou bydlení u nás je vlastnické, hlavně v rodinných domech. Český statistický úřad (dále také jako „ČSÚ“) se zabývá zpracováním vývoje cen rodinných domů vycházejících z uzavřených kupních smluv. Nadcházející graf udává vývoj indexu rodinných domů od prvního kvartálu roku 2015 do čtvrtého kvartálu roku 2022. Dlouhodobý růst cen rodinných domů obecně nevykazuje takové rozdíly v dílčích okresech jako ceny bytů. Ceny rodinných domů v průměru za celou ČR vzrostly mezi roky 2015 a 2021 cca o 105,00 %. V Hlavním městě Praze mezi roky 2015 a 2021 vzrostly ceny rodinných domů „o málo“, což by se mohlo vysvětlit tak, že domy v tomto kraji byly drahé už na počátku sledovaného období, tedy že trh s rodinnými domy již nepřinášel tak výraznou možnost zhodnocení jako v ostatních krajích či regionech.

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

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

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

dramatický, řádově až o 40,00 %. Zájmu se pak naopak těší levnější rodinné domy. V největším objemu výstavba probíhá ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Ve druhé polovině roku 2023 ceny rodinných domů obě čtvrtletí po sobě stoupaly, i díky tomu se propad cen meziročně téměř zastavil. Kupující měli zájem spíše o levnější rodinné domy, nezájem je pak po větších a energeticky náročnějších staveb. Pokračovala také výstavba nových rodinných domů, nejvíce přitom opět ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Po prudkém propadu byl znát rostoucí zájem o rekreační objekty.

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

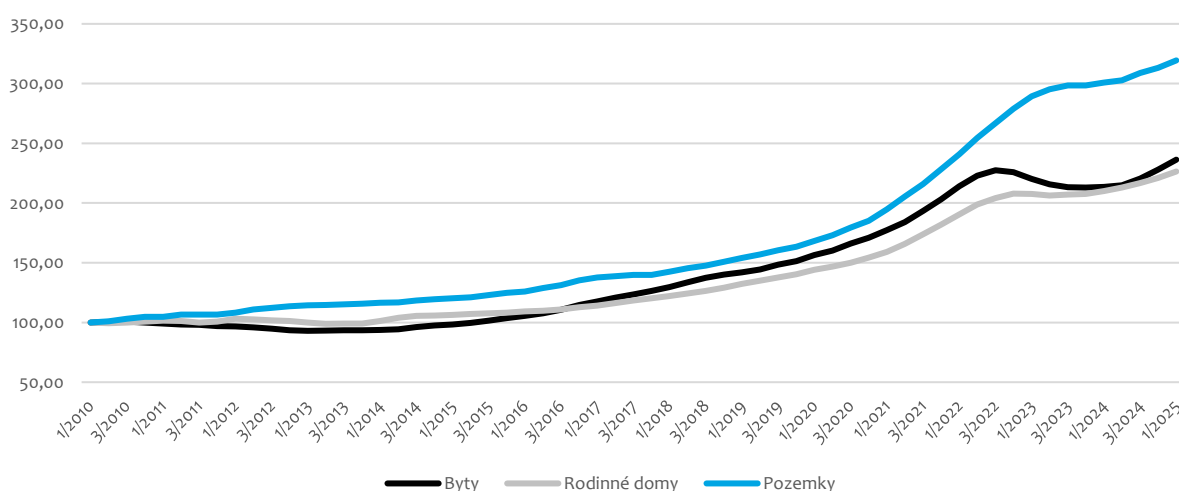
Ve 3.Q/2024 se zvyšování cen rodinných domů meziročně přiblížilo 5,00% hranici. Tempo růstu prodeje zvolnilo a objem poptávky zákazníků je slabší než v minulosti. Nejvíce nových staveb se objevovalo ve Středočeském kraji a v blízkosti Brna. Zájemcům o vlastní domy komplikují situaci stále přísnější technické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

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

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

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

Graf č. 13: Vývoj ČSOB INDEXU v období 1.Q/2010–1.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

### Trh s komerčními nemovitostmi

V roce 2021 dosáhl celkový objem realitních transakcí necelé 2,00 miliardy EUR, což znamenalo pokles oproti předchozímu roku. V roce 2021 se zejména primární investice do nemovitostí ukázaly jako odolné a atraktivní

pro investory na všech trzích. Během roku 2021 proběhlo nejvíce transakcí do kancelářských nemovitostí – 6,50 mil. EUR (35,00 % všech transakcí).

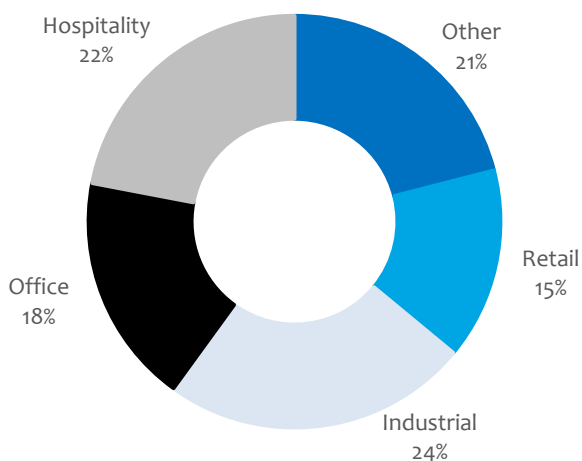
Během 2022 proběhlo nejvíce transakcí do retailových nemovitostí, které tvořily cca 30,00 % všech transakcí. Sektor industriálních nemovitostí v covidovém období byl jednoznačným vítězem, a to jak v oblasti pronájmu, tak prodeje. V oblasti investic dosáhly tyto nemovitosti cca 21,00 % všech transakcí.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

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

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

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

Graf č. 14: Investice do komerčních nemovitostí dle sektoru v 1.Q/2025



Zdroj: Deloitte; vlastní zpracování

### Industriální (průmyslový a logistický) trh

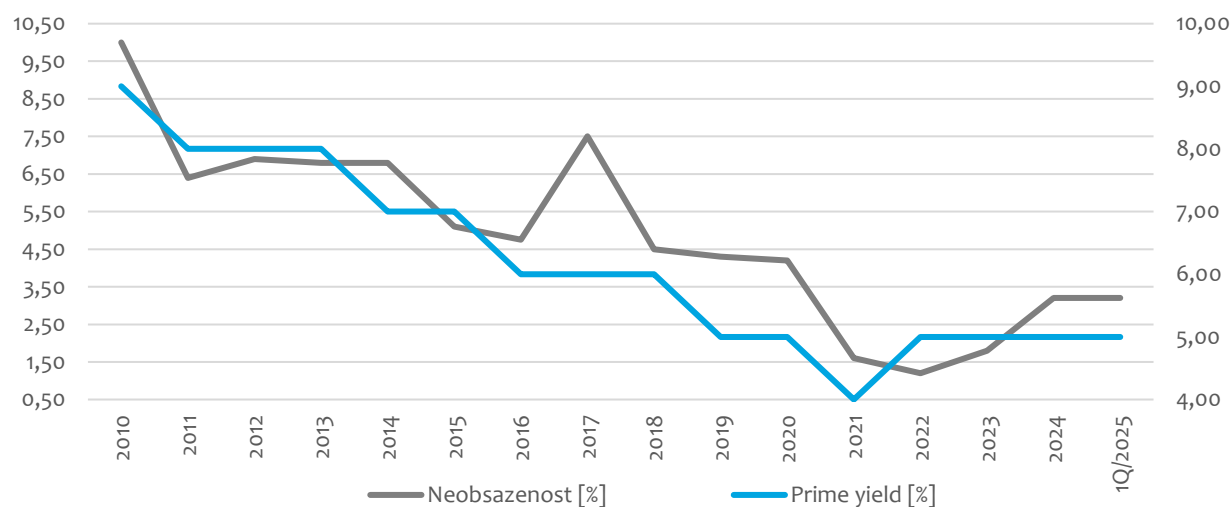
Objem nově dodaných ploch pokračoval ve stejném trendu jako po zbytek roku. Na trh bylo dodáno pouze 106 700 m<sup>2</sup>, a tudíž dodávky nových ploch dosáhly nejnižšího bodu za poslední tři roky. Celkem za celý rok 2024 přibýlo 517 900 m<sup>2</sup>, což je o 45 % méně než v loňském roce. Celková rozloha prostor na trhu dosáhla 12,28 milionu m<sup>2</sup>, což představuje nárůst o 4,6 % oproti loňskému roku.

Vzhledem k tomu, že mnoho projektů plánovaných na letošní rok bylo odloženo, vypadá zatím vývoj pro rok 2025 výrazně pozitivněji: v současné době je naplánováno k dokončení 870 300 m<sup>2</sup> a dalších 384 700 m<sup>2</sup> je ve stavu Shell & Core – potenciálně k dispozici do 3–6 měsíců. Zatímco však objem dokončených prostor nedosáhl dlouhodobého průměru, výstavba nových prostor a další plány pro budoucí výstavbu jsou již více než rok na vzestupu.

V průběhu celého roku 2024 se na neobsazenosti prostor logistických skladů projevovala aktivita podnájmů, což zvyšovalo celkovou míru neobsazenosti. S ohledem na to můžeme odhadnout, že reálná neobsazenost na trhu by určitě přesáhla 6 %, zejména kvůli 3 % téměř okamžité neobsazenosti na trhu „skryté“ v prostorách Shell & Core, které jsou téměř dokončené, ale čekají na zajištění pronájmu před oznámením dokončení. Reálná

míra neobsazenosti (včetně této „stínové“ neobsazenosti) na českém trhu je tedy mnohem blíže trendu pozorovanému napříč ostatními zeměmi střední Evropy, kde se oficiální míry uváděné sousedními trhy střední a východní Evropy pohybovaly kolem 8–9 % v Polsku a kolem 5 % na Slovensku.

Graf č. 15: Vývoj neobsazenosti a prime yieldu industriálních prostor [%]



Zdroj: Deloitte; vlastní zpracování

Tabulka č. 14: Prime yield industriálních prostor

| Report             | Prime yield [%] |
|--------------------|-----------------|
| Deloitte           | 5,00            |
| Arnold investments | 5,25            |
| <b>Průměr</b>      | <b>5,13</b>     |

Zdroj: Deloitte; Arnold investments; vlastní zpracování

Podle Industrial Research Forum zůstalo nejvyšší dosažitelné nájemné na českém průmyslovém trhu stabilní na úrovni 7,00–7,50 EUR/měsíc/m<sup>2</sup>. Nejvyšší dosahované nájemné se drží na stejné úrovni již tři čtvrtletí, i když stále častěji vidíme posilování vyjednávací síly nájemců, které se projevuje ve stále výhodnějších pobídkách nabízených pronajímateli napříč regiony. Nájemné za kancelářské vestavky se pohybuje v rozmezí 9,50–12,50 EUR/měsíc/m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 15: Nájemné v jednotlivých krajích ČR

| Lokalita                 | Nájemné [EUR/m <sup>2</sup> /měsíc] | Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]* | Míra neobsazenosti [%] |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Praha + Středočeský kraj | 7,00-7,50                           | 197-211                             | 2,60                   |
| Plzeň                    | 5,40-6,20                           | 136-156                             | 2,40                   |
| Karlovy Vary             | 5,50-6,20                           | 139-156                             | 4,30                   |
| Ústí nad Labem           | 5,50-5,80                           | 139-146                             | 4,90                   |
| Liberec                  | 5,80-6,40                           | 146-161                             | 3,70                   |
| Hradec Králové           | 5,50-6,20                           | 139-156                             | 1,90                   |
| Pardubice                | 5,25-5,70                           | 132-144                             | 7,40                   |
| Olomouc                  | 5,50-5,90                           | 139-149                             | 1,60                   |
| Ostrava                  | 5,30-5,80                           | 134-146                             | 6,60                   |
| Brno                     | 5,80-6,60                           | 146-166                             | 1,90                   |
| Kraj Vysočina            | 5,50-5,90                           | 139-149                             | 0,00                   |

|             |           |         |      |
|-------------|-----------|---------|------|
| Jižní Čechy | 5,50-5,90 | 139-149 | 0,00 |
| Zlín        | 5,20-5,50 | 131-139 | 0,00 |

\*Pozn.: přepočteno dle kurzu ke konci roku 2024

Zdroj: Knight Frank; ARTN; vlastní zpracování

Vývoj nájemného ve dvou největších městech ČR, tedy v Praze a v Brně od roku 2020 do 1.Q/2025 nabízí následující tabulka.

Tabulka č. 16: Vývoj nájemného v Praze a v Brně 2020 – 1.Q/2025

| Rok      | Brno [EUR/m²/měsíc] | Praha [EUR/m²/měsíc] |
|----------|---------------------|----------------------|
| 2020     | 4,80                | 4,80                 |
| 2021     | 6,00                | 5,50                 |
| 2022     | 6,50                | 7,75                 |
| 2023     | 6,60                | 7,85                 |
| 2024     | 6,75                | 7,75                 |
| 1.Q/2025 | 6,75                | 7,75                 |

Zdroj: Deloitte; vlastní zpracování

Navzdory ekonomické nejistotě v uplynulém roce trh nadále vykazuje odolnost. Přestože je poptávka nižší než v minulých letech, blíží se historicky průměrné úrovni a očekává se, že investice do infrastruktury sníží logistické překážky. Český průmyslový sektor zůstává silný, což dokazují významné investice velkých výrobců, a přestože konkurence z okolních zahraničních trhů v některých regionech mění dynamiku nabídky a nájemců a pronajímatelů, nálada na trhu se po předchozím pesimismu zlepšuje. Přestože existují určité obavy z letošní nízké úrovně dokončování nových projektů, plány budoucí výstavby vykazují silný potenciál, který slibuje nižší ceny nájemného a větší konkurenci.

## 4.4 Ocenění

K ocenění Společnosti bude přistoupeno na základě majetkové metody na bázi tržních hodnot, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota Společnosti spatřována primárně v jejím majetku, a nikoli v jejím výnosovém potenciálu. Při oceňování majetkovou metodou na bázi tržních hodnot dochází k přecenění jednotlivých složek aktiv a posléze i závazků společnosti, přičemž hodnota společnosti je dána právě rozdílem těchto veličin.

### 4.4.1 Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek Společnosti k datu ocenění sestává z položek nemovitých věcí (pozemky a stavby), samostatných movitých věcí a nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku.

#### 4.4.1.1 Nemovité věci

##### **OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 110 K. Ú. HABROVICE, LV Č. 1721 K. Ú. ÚSTÍ NAD LABEM**

Oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 110 k. ú. Habrovice představují rodinný dům č. p. 17 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 154, včetně tohoto pozemku, garáž bez č. p./č. e. umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 158, včetně tohoto pozemku, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 155/2 a pozemek ostatní plochy parc. č. 157/1 a na LV č. 1721 k. ú. Ústí nad Labem představují stavbu občanského vybavení č. p. 3421 umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 209/4, včetně tohoto pozemku, garáž č. e. 969 umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1074/20, včetně tohoto pozemku a pozemek ostatní plochy parc. č. 209/1.

Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 31. 8. 2025.

##### **Provedení místního šetření**

Místní šetření je provedeno z důvodu ověření všech kvalitativních charakteristik nemovitých věcí a případné verifikaci podkladů předložených Zadavatelem znaleckého posudku. Ze strany Znalce bylo provedeno místní šetření předmětných nemovitých věcí dne 6. 11. 2025 za přítomnosti zástupce Zadavatele, pana Marka Kesslera. Přístup do nemovitých věcí zapsaných na LV č. 110 k. ú. Habrovice a do stavby občanského vybavení č. p. 3421 byl umožněn. Garáž č. e. 969 k. ú. Ústí nad Labem byla ohledána pouze z venku. Ocenění nemovitých věcí je tudíž provedeno na základě vnitřního (mimo garáž č. e. 969) a venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce. Stav k datu místního šetření odpovídá stavu k datu ocenění, a to dle informací a potvrzení ze strany Zadavatele.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

### Informace o nemovitých věcech zapsaných na LV č. 110 k. ú. Habrovice

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovitých věcech získaných z LV č. 110 k. ú. Habrovice ze dne 31. 8. 2025.

Tabulka č. 17: Základní informace

| Název                                        | Specifikace                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kraj                                         | Ústecký kraj                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Okres                                        | Ústí nad Labem                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Obec                                         | Ústí nad Labem                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Katastrální území                            | 636436 Habrovice                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| List vlastnictví                             | 110                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Vlastník                                     | AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502, se sídlem Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem                                                                                                                                                                                                |
| Nemovité věci                                | Rodinný dům č. p. 17 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 154, včetně tohoto pozemku, garáž bez č. p./č. e. umístěná na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 158, včetně tohoto pozemku, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 155/2 a pozemek ostatní plochy parc. č. 157/1 |
| Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti | Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Věcná práva zatěžující nemovitost            | Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení k zajištění práv související se stavbou IE-12-4005032 UL Ústí nad Labem Habrovice – jih, kabelizace NN, v rozsahu dle geometrického plánu č. 676-203/2020                                                                                        |
| Poznámky                                     | Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nájemní smlouva                              | Dle informace od Zadavatele nejsou nemovité věci ke dni ocenění předmětem žádného nájemního vztahu                                                                                                                                                                                                           |
| Kupní smlouva                                | Nepředložena                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Technická dokumentace                        | Zadavatel poskytl údaje o užitných plochách jednotlivých objektů                                                                                                                                                                                                                                             |

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

### Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 110 k. ú. Habrovice, které představují rodinný dům č. p. 17 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 154, včetně tohoto pozemku, garáž bez č. p./č. e. umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 158, včetně tohoto pozemku, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 155/2 a pozemek ostatní plochy parc. č. 157/1.

Oceňované nemovité věci se nachází v Ústí nad Labem. Ústí nad Labem leží na soutoku řek Labe a Bíliny. Z jižní strany sousedí s Českým středohořím, na severní straně s Krušnými horami. Město se nachází přibližně 88 km na sever od centra Prahy. Obec se dělí na čtyři samostatné obvody: Ústí nad Labem-město, Ústí nad Labem-Neštětice, Ústí nad Labem-Severní terasa a Ústí nad Labem-Střekov. Žije zde 90 866 obyvatel (Český statistický úřad, údaj k 1. 1. 2025) a rozloha činí 93,97 km<sup>2</sup>. V obci je veškerá občanská vybavenost a možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Městem prochází hned několik významných tahů. Asi nejvýznamnější je mezinárodní silnice E 55, která vede z města Helsingborg ve Švédsku do města Kalamata v Řecku, procházející městy Ústí nad Labem, Praha a České Budějovice. V Ústí nad Labem vede po dálnici D8, která spojuje Prahu a Ústí nad Labem a dále pokračuje až na německé hranice, kde se napojuje na dálnici vedoucí do Drážďan. Městem prochází také mezinárodní silnice E 442, která vede z Ústí nad Labem, přes Liberec, Hradec Králové a Olomouc dále na Slovensko. Městem vedou také silnice první třídy č. I/30 (Lovosice – Ústí nad Labem – Chlumec) a I/62 (Ústí nad Labem – Děčín – Labská Stráň – hranice s Německem).

Autobusové linky spojují Ústí nad Labem s blízkými obcemi a městy, ale také s vzdálenějšími českými městy jako Praha, Liberec či Brno. Město je spojeno přímými linkami i s Německem, například s Drážďany či Berlínem.

Městskou autobusovou dopravu zajišťuje společnost Dopravní podnik města Ústí nad Labem a.s. a zahrnuje denní a noční autobusové linky a trolejbusové linky. Na území města Ústí nad Labem zasahuje i trasa linky číslo 137 MHD Teplice, provozované společností Veolia Transport Teplice s. r. o.

Ústí je důležitým železničním uzlem, prochází jím šest železničních tratí. Městem tedy prochází trať 072 (Lysá nad Labem – Ústí nad Labem), 073 (Ústí nad Labem – Střekov – Děčín), 090 (Praha – Ústí nad Labem – Děčín), 130 (Ústí nad Labem – Chomutov), 131 (Ústí nad Labem – Bílina). Jedná se o I. tranzitní železniční koridor (státní hranice – Děčín – Ústí nad Labem – Praha – Břeclav – státní hranice), který je součástí IV. transevropského multimodálního koridoru. Jsou po něm vedeny mezinárodní spoje EuroCity (Berlín – Praha – Vídeň/Budapešť). Na území města se nachází 4 nádraží, a sice Ústí nad Labem hlavní nádraží, Ústí nad Labem západ, Ústí nad Labem sever a Ústí nad Labem-Střekov. Trať č. 090 je součástí I. tranzitního železničního koridoru a IV. transevropského multimodálního koridoru, spojujícího státní hranice s Německem přes Děčín, Ústí nad Labem, Prahu a Břeclav.

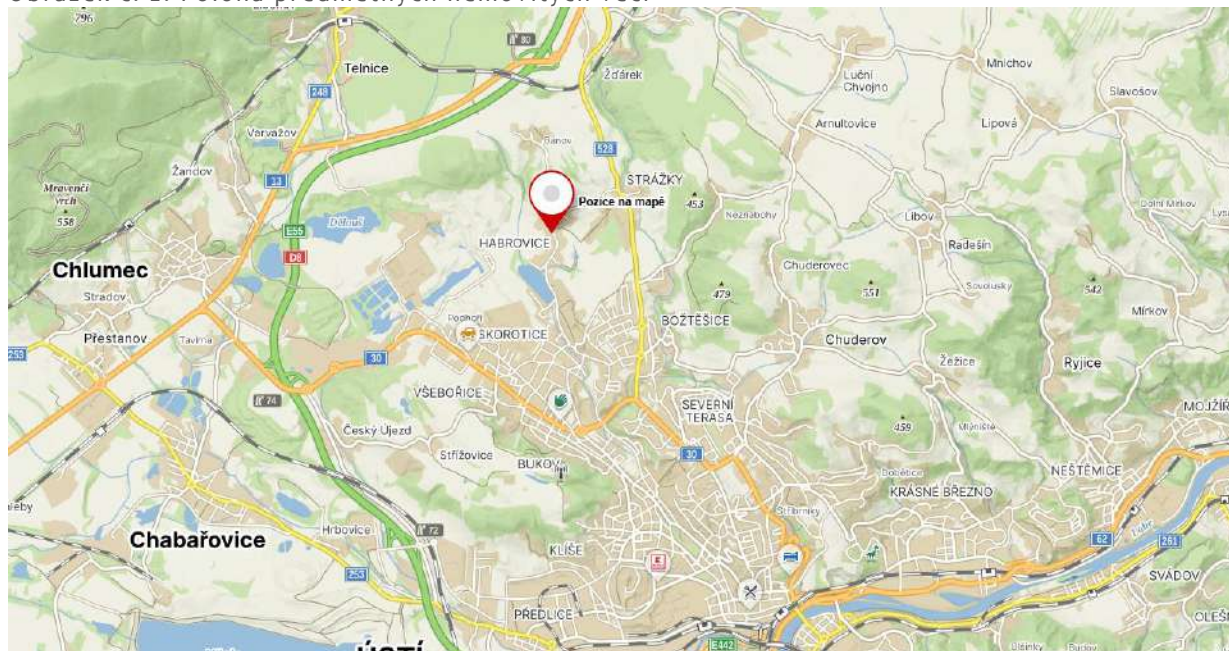
Labská vodní cesta je spojnici se sítí západoevropských vodních cest, umožňujících přístup do Německa, států Beneluxu, severní Francie a do významných přímořských přístavů. Je součástí IV. transevropského multimodálního koridoru. Využívána je jak pro nákladní, tak pro rekreační osobní dopravu v úseku Pardubice – Chvaletice – Ústí nad Labem – Hřensko – Hamburk.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

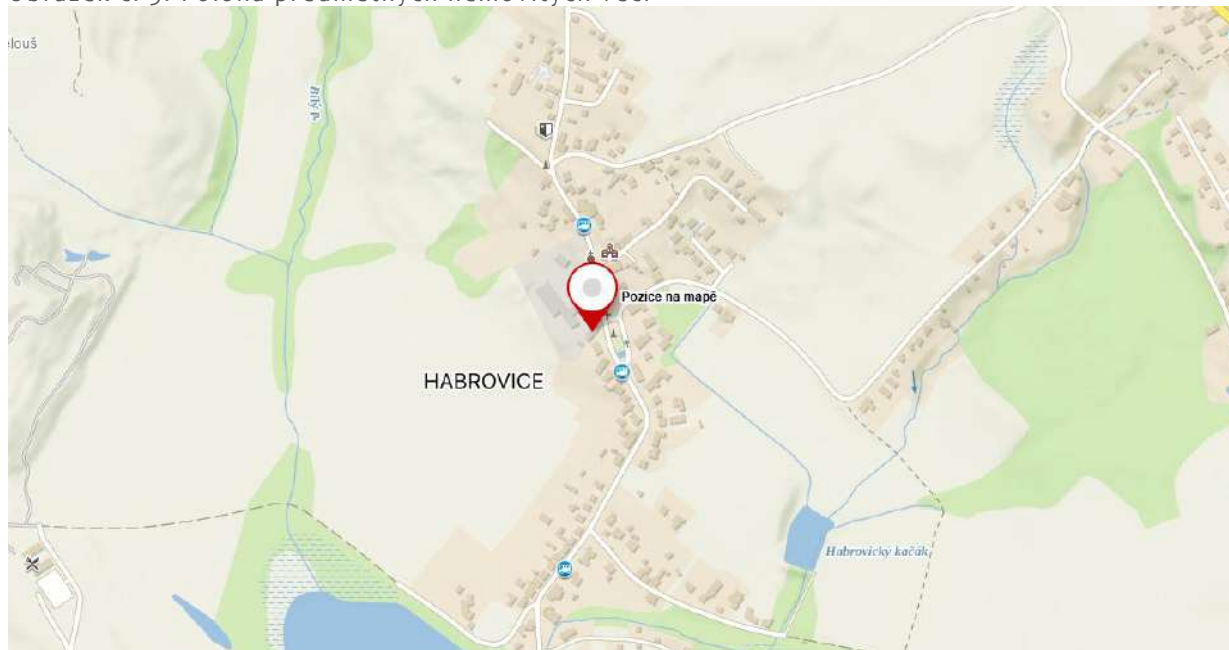
Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Oceňované nemovité věci se nachází centru katastrálního území Habrovice. V blízkosti oceňovaných nemovitostí se nachází zástavba rodinných domů a zemědělské objekty. Z jihu na předmětné nemovitosti navazují zemědělské pozemky. Nejbližší autobusová zastávka (Habrovice) je vzdálena cca 100 m a nejbližší železniční zastávka (Ústí nad Labem západ) je vzdálena cca 6,1 km od oceňovaných nemovitých věcí.

Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 110 k. ú. Habrovice, které představují rodinný dům č. p. 17 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 154, včetně tohoto pozemku, garáž bez č. p./č. e. umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 158, včetně tohoto pozemku, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 155/2 a pozemek ostatní plochy parc. č. 157/1.

Rodinný dům č. p. 17 je dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) zděná stavba dokončená v roce 1919, obsahující 2 bytové jednotky. Objekt má tři podlaží a je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Jedná se o samostatně stojící stavbu s fasádou ve velmi špatném stavu. Okna jsou částečně vyměněna, některá zazděna. Stav objektu vykazuje vysoký stupeň zanedbání a je nutná rozsáhlá rekonstrukce. Dle informací poskytnutých Zadavatelem není nemovitost k datu ocenění pronajímána. Užitná plocha objektu dle předložených podkladů od Zadavatele činí 419,00 m<sup>2</sup>. Garáž bez č. p./č. e. tvoří příslušenství rodinného domu č. p. 17.

Pozemek parc. č. 155/2, který je v katastru vedený jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití společný dvůr, je dle uskutečněné prohlídky a náhledu do veřejných zdrojů využíván jako zahrada.

Pozemek parc. č. 157/1, který je v katastru vedený ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, je dle uskutečněné prohlídky a náhledu do veřejných zdrojů využíván jako zahrada.

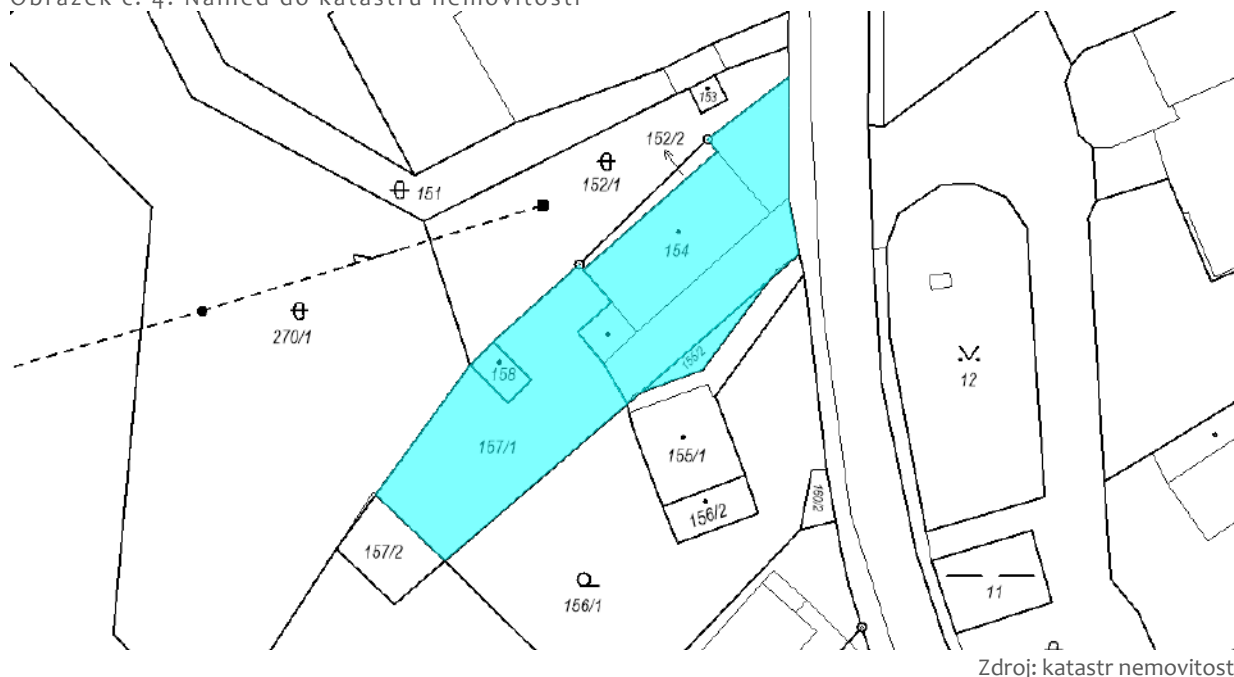
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků dle evidence v katastru nemovitostí.

Tabulka č. 18: Popis předmětných pozemků

| Parc. č.                     | Druh pozemku               | Využití pozemku       | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 154                          | zastavěná plocha a nádvoří | rodinný dům č. p. 17  | 455,00                   |
| 155/2                        | zastavěná plocha a nádvoří | společný dvůr         | 27,00                    |
| 157/1                        | ostatní plocha             | jiná plocha           | 419,00                   |
| 158                          | zastavěná plocha a nádvoří | garáž bez č. p./č. e. | 24,00                    |
| <b>Výměra pozemků celkem</b> |                            |                       | <b>925,00</b>            |

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 4: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

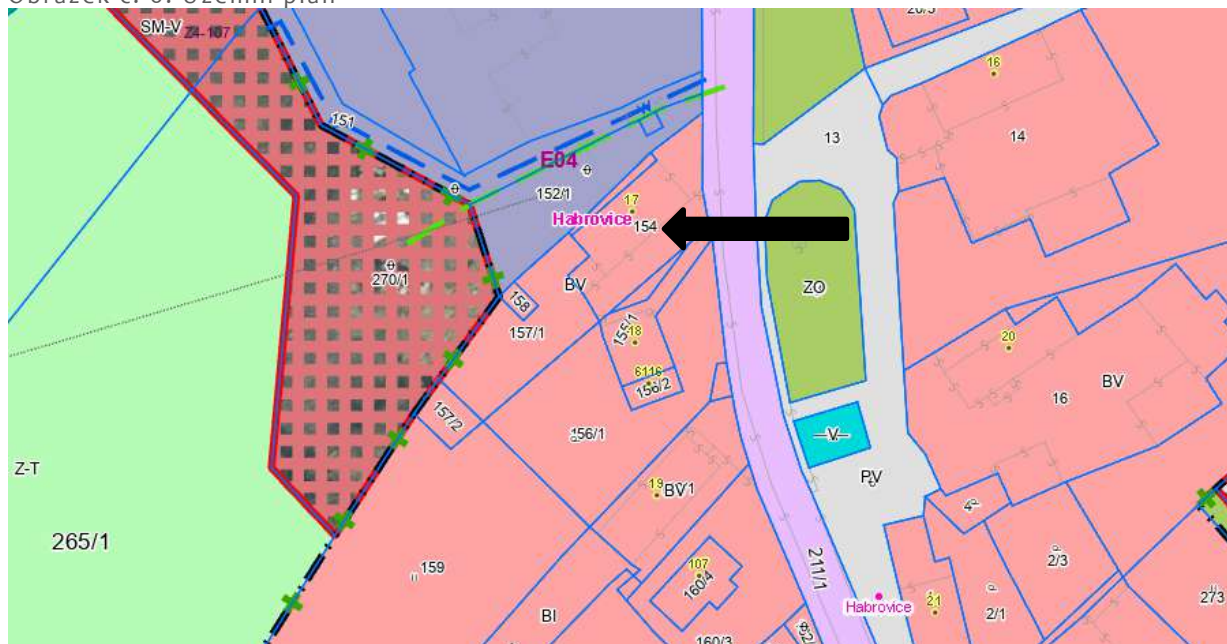
Obrázek č. 5: Letecký pohled



Zdroj: mapy.com

Dle územního plánu Ústí nad Labem se předmětné nemovitě věci nachází v ploše BV – bydlení v rodinných domech venkovské. Využití předmětných nemovitých věcí je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 6: Územní plán

Zdroj: <https://www.usti.cz/mapovy-portal/mapove-aplikace.html>

**Informace o nemovitých věcech zapsaných na LV č. 1721 k. ú. Ústí nad Labem**

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o nemovitých věcech získaných z LV č. 1721 k. ú. Ústí nad Labem ze dne 31. 8. 2025.

Tabulka č. 19: Základní informace

| Název                                        | Specifikace                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kraj                                         | Ústecký kraj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Okres                                        | Ústí nad Labem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Obec                                         | Ústí nad Labem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Katastrální území                            | 774871 Ústí nad Labem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| List vlastnictví                             | 1721                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vlastník                                     | AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502, se sídlem Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Nemovité věci                                | Stavba občanského vybavení č. p. 3421 umístěná na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 209/4, včetně tohoto pozemku, garáž č. e. 969 umístěná na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1074/20, včetně tohoto pozemku a pozemek ostatní plochy parc. č. 209/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti | Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Věcná práva zatěžující nemovitost            | Věcné břemeno (podle listiny), oprávnění zřídit a provozovat liniové plynárenské zařízení, právo uložení a provozování plynovodu nebo jiného plynárenského zařízení včetně práva strpět a zdržet se určitých omezení v ochranném bezpečnostním pásmu v rozsahu dle GP č. 3042-272/2004<br>Věcné břemeno umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, zemní kabelové vedení NN skříň 3421 na dotčené nemovitosti, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci, rozsah dle geometrického plánu č. 5805-512/2023 |
| Poznámky                                     | Změna výměr obnovou operátu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nájemní smlouva                              | Dle informace od Zadavatele nejsou nemovité věci ke dni ocenění předmětem žádného nájemního vztahu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kupní smlouva                                | Nepředložena                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Technická dokumentace                        | Zadavatel poskytl údaje o užitných plochách jednotlivých objektů                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

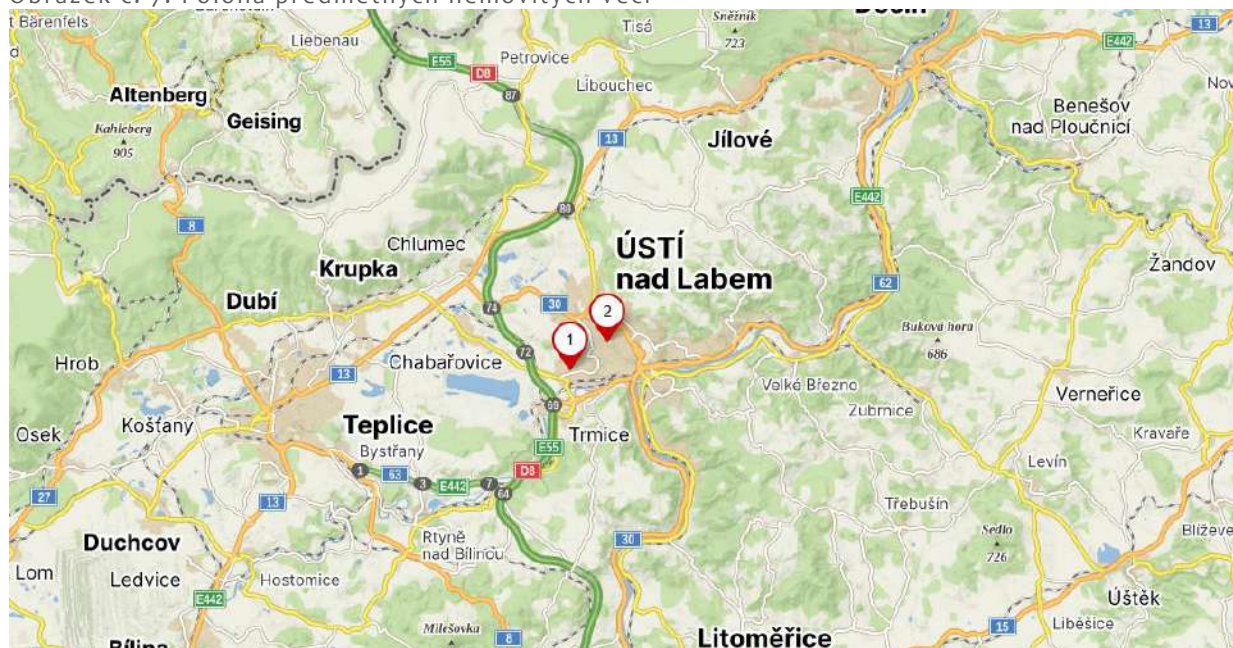
Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

**Celkový popis nemovitých věcí**

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 1721 k. ú. Ústí nad Labem představují stavbu občanského vybavení č. p. 3421 umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 209/4, včetně tohoto pozemku, garáž č. e. 969 umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1074/20, včetně tohoto pozemku a pozemek ostatní plochy parc. č. 209/1.

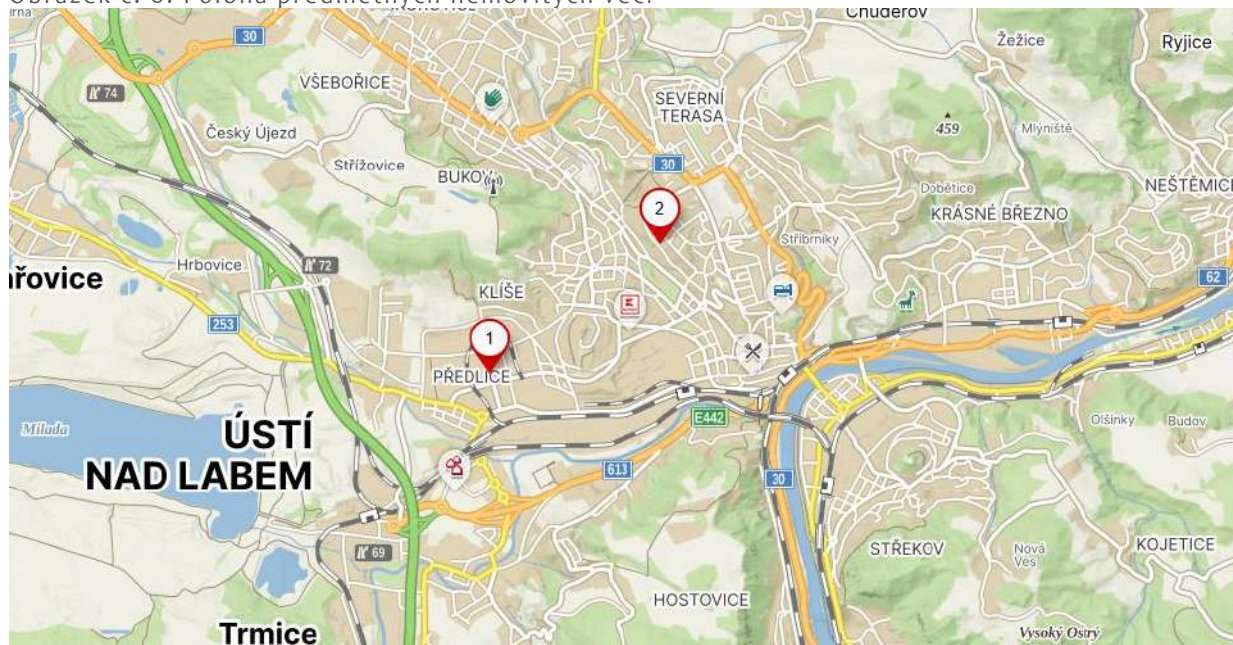
Obec je popsána výše v textu posudku, a proto již nebude duplicitně popsána v této části.

Obrázek č. 7: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

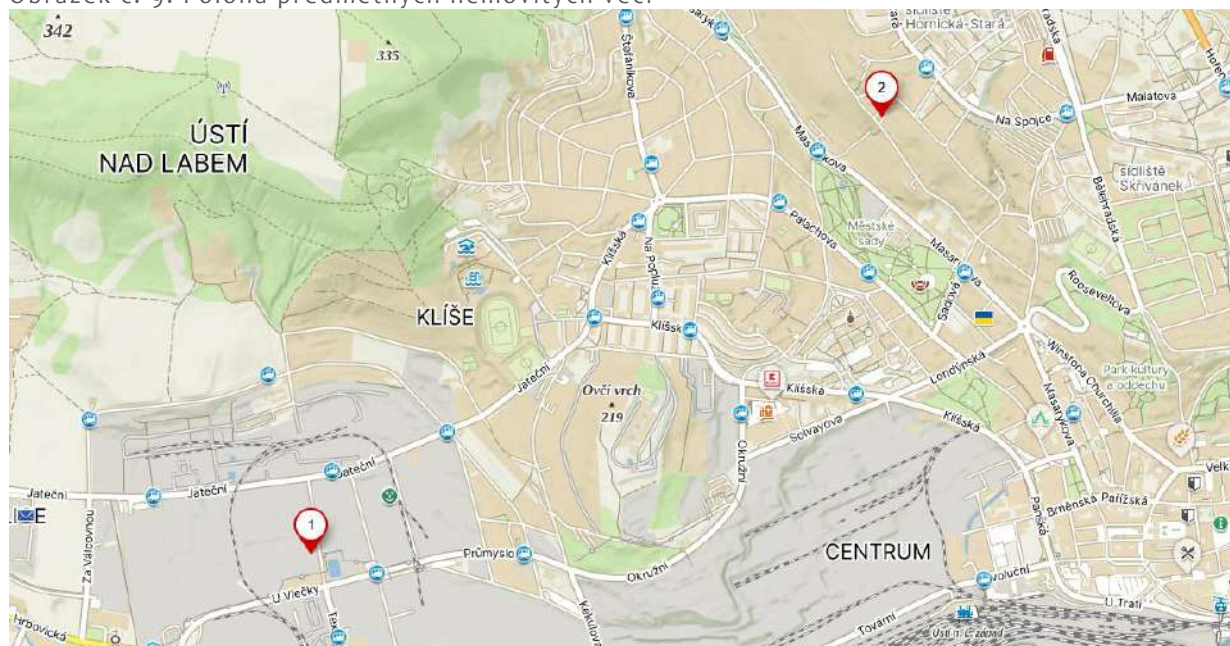
Obrázek č. 8: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Oceňované nemovité věci se nachází u centra města Ústí nad Labem. V blízkosti stavby občanského vybavení č. p. 3421 se nachází průmyslová oblast a v blízkosti garáže č. e. 969 se nachází zástavba rodinných domů. Nejbližší autobusová zastávka od stavby občanského vybavení č. p. 3421 (U Vlečky) je vzdálena cca 200 m a nejbližší železniční zastávka (Ústí nad Labem západ) je vzdálena cca 2,2 km od oceňované stavby občanského vybavení č. p. 3421.

Obrázek č. 9: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 1721 k. ú. Ústí nad Labem představují stavbu občanského vybavení č. p. 3421 umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 209/4, včetně tohoto pozemku, garáž č. e. 969 umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1074/20, včetně tohoto pozemku a pozemek ostatní plochy parc. č. 209/1.

Stavba občanského vybavení č. p. 3421 je dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) zděná stavba dokončená v roce 1993. Jedná se o jednopodlažní objekt autoservisu s kombinací ploché a šikmé střechy a částečně obloukovým členěním střešní konstrukce. Fasáda je kombinací hladkého a profilovaného povrchu, v přední části je prosklená výloha se vstupem. Objekt je spolu s přiléhajícími pozemky oplocen. Stavba je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Stavba vykazuje standardní údržbu odpovídající stáří a způsobu využití. Užitná plocha objektu dle předložených podkladů od Zadavatele činí 2 035,00 m².

Garáž č. e. 969 je dle registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) zděnou stavbou dokončenou v roce 1980. Jedná se o řadovou garáž s dřevěnými vraty a fasádou ve zhoršeném stavu. Stav objektu vykazuje určitou míru opotřebení, přičemž by byla vhodná rekonstrukce. Užitná plocha objektu dle předložených podkladů od Zadavatele činí 21,00 m².

Dle informací poskytnutých zadavatelem nejsou nemovité věci v současné době pronajímány.

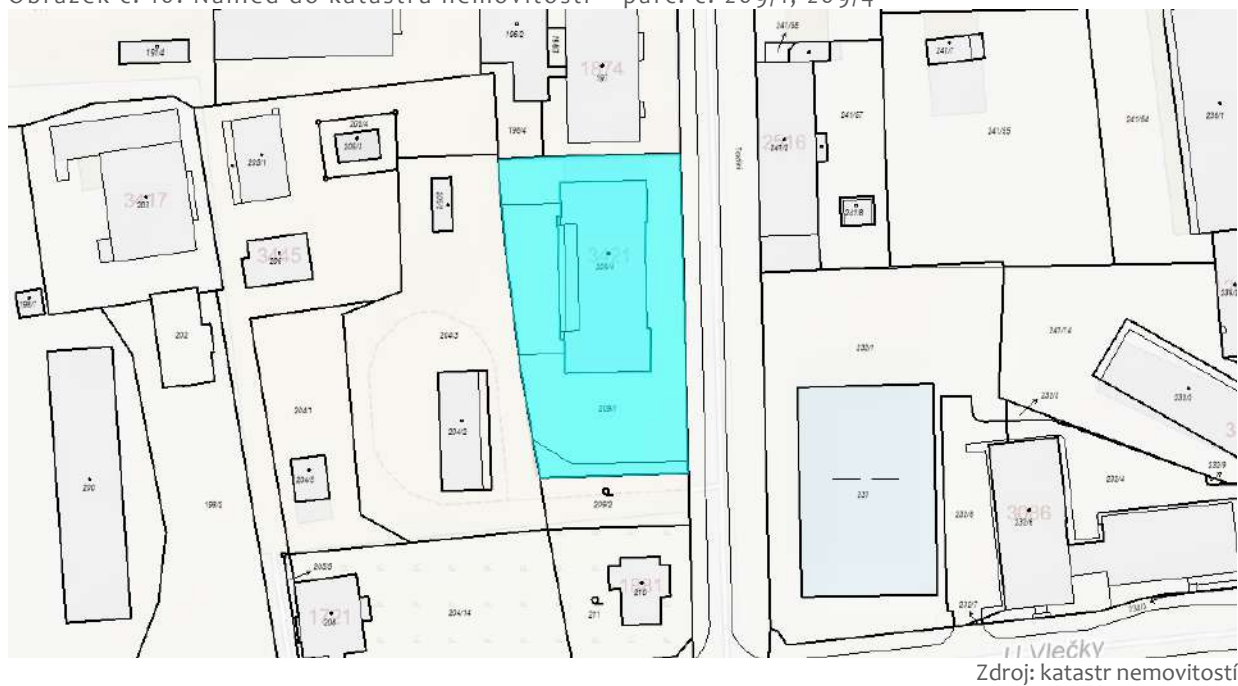
Pozemek parc. č. 209/1, který je v katastru vedený jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, je dle uskutečněné prohlídky a náhledu do veřejných zdrojů využíván jako zpevněná komunikace a parkovací stání a celý pozemek je oplocený, přiléhá ke stavbě občanského vybavení č. p. 3421. Tabulka níže znázorňuje podrobný popis pozemků dle evidence v katastru nemovitostí.

Tabulka č. 20: Popis předmětných pozemků

| Parc. č.                     | Druh pozemku               | Využití pozemku                       | Výměra [m²]     |
|------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| 209/1                        | ostatní plocha             | ostatní komunikace                    | 2 035,00        |
| 209/4                        | zastavěná plocha a nádvoří | stavba občanského vybavení č. p. 3421 | 901,00          |
| 1074/20                      | zastavěná plocha a nádvoří | garáž č. e. 969                       | 21,00           |
| <b>Výměra pozemků celkem</b> |                            |                                       | <b>2 957,00</b> |

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 10: Náhled do katastru nemovitostí – parc. č. 209/1, 209/4



Obrázek č. 11: Náhled do katastru nemovitostí – parc. č. 1074/20



Obrázek č. 12: Náhled do katastru nemovitostí – Ortofoto – parc. č. 209/1, 209/4



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 13: Náhled do katastru nemovitostí – Ortofoto – parc. č. 1074/20



Zdroj: katastr nemovitostí

Dle územního plánu Ústí nad Labem se stavba občanského vybavení č. p. 3421 s předmětnými pozemky nachází v ploše SM-VR – plochy smíšené výrobní a garáž č. e. 969 se nachází v ploše BM – bydlení v bytových domech. Využití předmětných nemovitých věcí je dle uvedeného v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 14: Územní plán – parc. č. 209/1, 209/4

Zdroj: <https://www.usti.cz/mapovy-portal/mapove-aplikace.html>

Obrázek č. 15: Územní plán – parc. č. 1074/20

Zdroj: <https://www.usti.cz/mapovy-portal/mapove-aplikace.html>

## OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

V rámci následující kapitoly budou oceněny nemovité věci zapsané na LV č. 110 k. ú. Habrovice představující rodinný dům č. p. 17 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 154, včetně tohoto pozemku, garáž bez č. p./č. e. umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 158, včetně tohoto pozemku, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 155/2 a pozemek ostatní plochy parc. č. 157/1.

Pro stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitostí bude aplikována metoda porovnávání dle skutečně realizovaných transakcí rodinných domů obdobného charakteru v rámci předmětné lokality uskutečněných do data ocenění. Garáž bez č. p./č. e. bude vzhledem ke své funkční souvislosti a užívání s rodinným domem

oceněna jako jeho příslušenství. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

Nemovitě věci zapsané na LV č. 1721 k. ú. Ústí nad Labem představují stavbu občanského vybavení č. p. 3421 umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 209/4, včetně tohoto pozemku, garáž č. e. 969 umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 1074/20, včetně tohoto pozemku a pozemek ostatní plochy parc. č. 209/1.

Pro stanovení tržní hodnoty stavby občanského vybavení č. p. 3421 bude aplikována metoda výnosová dle obvyklého nájemného nemovitostí obdobného charakteru, neboť výnosová metoda je základní metodou ocenění nemovitých věcí, které slouží k podnikatelským záměrům, tj. generující trvalý příjem, resp. výnos. Předmětná nemovitost svým využitím odpovídá autoservisu. S ohledem na specifický charakter tohoto typu nemovitosti budou srovnávací vzorky vyhledány v širší lokalitě. Stanovená cenová hladina předmětných nemovitostí bude ověřena prostřednictvím nalezené nabídky realitní kanceláře k prodeji nemovitostí obdobného charakteru. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

Pro stanovení tržní hodnoty garáže č. e. 969 bude aplikována metoda porovnávací dle kombinace skutečně realizovaných transakcí a nabídek realitních kanceláří nemovitostí obdobného charakteru v rámci předmětné lokality uskutečněných do data ocenění. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

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

### **Ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 110 k. ú. Habrovice**

#### **■ Ocenění rodinného domu č. p. 17 včetně příslušných pozemků**

V následující kapitole budou předmětné nemovité věci oceněny metodou porovnávací dle skutečně realizovaných transakcí rodinných domů obdobného charakteru, a to v rámci předmětné lokality

uskutečněných do data ocenění. Garáž bez č. p./č. e. bude vzhledem ke své funkční souvislosti a užívání s rodinným domem bude oceněna jako jeho příslušenství.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Vzorek č. 2 disponuje větší výměrou pozemku náležícího k objektu. Vzorek byl mezi porovnávací nemovitosti zařazen, neboť nejvíce odpovídá svým charakterem oceňované nemovitosti. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užité plochy rodinného domu.

Tabulka č. 21: Parametry porovnávacích nemovitých věcí

| i                                              | Užitná<br>plocha [m <sup>2</sup> ] | Lokalita       | Lokace | Velikost<br>pozemků [m <sup>2</sup> ] | Technický stav | Zdroj           |
|------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|--------|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Parametry oceňované nemovité věci</b>       |                                    |                |        |                                       |                |                 |
|                                                | 419,00                             | Habrovice      | dobrá  | 925,00                                | podstandard    | -               |
| <b>Parametry porovnávacích nemovitých věcí</b> |                                    |                |        |                                       |                |                 |
| 1.                                             | 580,00                             | Ústí nad Labem | dobrá  | 2 834,00                              | podstandard    | V-1687/2024-510 |
| 2.                                             | 700,00                             | Knínice        | dobrá  | 8 945,00                              | podstandard    | V-4462/2022-510 |
| 3.                                             | 240,00                             | Knínice        | dobrá  | 696,00                                | podstandard    | V-4899/2024-510 |

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

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

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

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

S ohledem na skutečnost, že z kupních smluv nelze získat informace o velikosti podlahové plochy objektu, byla tato plocha určena dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu. Porovnávací vzorky č. 2 a 3 mají výrazně odlišnou užitnou plochu, a proto budou zohledněny koeficientem velikosti výměr. Vzorek č. 2 disponuje větší výměrou pozemku náležícího k objektu. Vzorek byl mezi porovnávací nemovitosti zařazen, neboť nejvíce odpovídá svým charakterem oceňované nemovitosti. Vzorky č. 1 a 2 mají větší rozlohu pozemků náležících k rodinnému domu než v případě oceňované nemovitosti, a proto budou zohledněny korekčním činitelem vlastních pozemků. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodáváných nemovitostí. V návaznosti na náhled do katastru nemovitostí a map a rovněž z opatrnostního hlediska bude proto v rámci tohoto znaleckého posudku technický stav prodáváných nemovitostí uvažován v obdobném stavu jako v případě oceňovaných nemovitých věcí, tj. v podstandardní.

Všechny srovnávací vzorky představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v letech 2022–2024, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí vývoje ČSOB indexu rodinných domů. Indexy k datu transakce a k datu ocenění odpovídají ČSOB indexům k uvedeným datům. Indexy v tabulkách níže byly stanoveny jako poměr indexu k datu ocenění a indexu k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanovenému indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem. Nejaktuálnější známá data k datu ocenění jsou pro 1.Q/2025, přičemž bližší informace nabízí analýza trhu nemovitých věcí.

Tabulka č. 22: Převod cen k datu ocenění

| i  | Index k datu transakce | Index k datu ocenění | Index  | Cena k datu transakce [Kč] | Cena k datu ocenění [Kč]* |
|----|------------------------|----------------------|--------|----------------------------|---------------------------|
| 1. | 209,90                 | 226,40               | 107,86 | 2 100 000,00               | 2 265 000,00              |
| 2. | 204,10                 | 226,40               | 110,93 | 2 300 000,00               | 2 551 000,00              |
| 3. | 216,80                 | 226,40               | 104,43 | 1 400 000,00               | 1 462 000,00              |

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

\*Pozn.: Ceny jsou uvedeny po zaokrouhlení.

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

Tabulka č. 23: Adjustační matice

| i  | Prodejní cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----|--------------------|---------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|---------------------------------|
| 1. | 2 265 000,00       | 580,00                          | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3 709,91                        |
| 2. | 2 551 000,00       | 700,00                          | 1,05 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3 061,20                        |
| 3. | 1 462 000,00       | 240,00                          | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 5 482,50                        |

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční rodinného domu.

Tabulka č. 24: Výpočet průměrné jednotkové ceny

| Název                                            | Hodnota         |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí       | 3,00            |
| Minimální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]   | 3 061,20        |
| Maximální jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]   | 5 482,50        |
| <b>Průměr jednotkové ceny [Kč/m<sup>2</sup>]</b> | <b>4 100,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je stanovena tržní hodnota rodinného domu vč. pozemků.

Tabulka č. 25: Stanovení tržní hodnoty

| Název                                                              | Hodnota             |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]                                    | 419,00              |
| Výměra pozemků [m <sup>2</sup> ]                                   | 925,00              |
| Základní jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]                      | 4 100,00            |
| Celková tržní hodnota nemovitých věcí [Kč]                         | 1 717 900,00        |
| <b>Výsledná tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]</b> | <b>1 718 000,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

**Ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1721 k. ú. Ústí nad Labem****■ Ocenění stavby občanského vybavení č. p. 3421 (autoservis)**

V následující kapitole bude stavba občanského vybavení, odpovídající svým využitím autoservisu, oceněna výnosovou metodou na základě obvyklého nájemného u nemovitostí obdobného charakteru. S ohledem na specifický charakter tohoto typu nemovitosti budou srovnávací vzorky vyhledány v širší lokalitě.

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

Tabulka č. 26: Parametry porovnávacích nemovitých věcí

| i                                              | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Lokalita       | Lokace | Technický stav |
|------------------------------------------------|--------------------------|----------------|--------|----------------|
| <b>Parametry oceňované nemovité věci</b>       |                          |                |        |                |
|                                                | 2 035,00                 | Ústí nad Labem | dobrá  | standard       |
| <b>Parametry porovnávacích nemovitých věcí</b> |                          |                |        |                |
| 1.                                             | 1 500,00                 | Litoměřice     | dobrá  | standard       |
| 2.                                             | 2 750,00                 | Liberec        | dobrá  | standard       |
| 3.                                             | 665,00                   | Liberec        | dobrá  | horší standard |

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

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

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

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

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišná výměra užitných ploch u všech vzorků bude zohledněna koeficientem velikosti výměr. Vzorek č. 3. odpovídá horšímu technickému stavu, a proto bude zohledněn koeficientem technického stavu. Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, a z tohoto důvodu je v rámci procesu ocenění u nabídkových cen užito korekčního činitele transakce.

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

Tabulka č. 27: Adjustační matice

| i  | Nabídkové nájemné [Kč/měsíc] | Výměra [m <sup>2</sup> ] | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | Jedn. nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc] |
|----|------------------------------|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------------------------------------------|
| 1. | 262 500,00                   | 1 500,00                 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 149,63                                   |
| 2. | 357 500,00                   | 2 750,00                 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 122,85                                   |
| 3. | 152 000,00                   | 665,00                   | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 181,03                                   |

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným prostorům. Na základě použitého vzorku bylo stanoveno minimální jednotkové nájemné vzorku, maximální jednotkové nájemné vzorku a průměrné jednotkové nájemné vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení tržní hodnoty předmětných prostor. Jednotkové nájemné představuje metr čtvereční užité plochy komerčních prostor.

Tabulka č. 28: Výpočet průměrného jednotkového nájemného

| Název                                              | Hodnota       |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí         | 3             |
| Minimální jednotkové nájemné [Kč/m²/měsíc]         | 122,85        |
| Maximální jednotkové nájemné [Kč/m²/měsíc]         | 181,03        |
| <b>Průměr jednotkového nájemného [Kč/m²/měsíc]</b> | <b>150,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

Měsíční výnosy byly stanoveny na základě obvyklého měsíčního nájemného v daném místě a čase. S ohledem na charakter lokality a průměrnou poptávku po komerčních prostorách je výpadek nájemného zohledněn ve výši 10,00 %. Dle provedených analýz se míra neobsazenosti v Ústí nad Labem pohybuje na úrovni 4,90 %. V návaznosti na předložené roční náklady ze strany Zadavatele, technický stav nemovitých věcí a opatrnostní hledisko se náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a obnovovací investice, odhadují na úrovni 10,00 %. Dle provedené analýzy dat, které uvádí společnosti Deloitte a CBRE se průměrná výše prime yieldu industriálních prostor pohybuje k datu ocenění okolo 5,13 %. Prime yield se přitom vztahuje pro nejlukrativnějších skladovacích prostory v nejvíce atraktivních lokalitách. S ohledem na technický stav nemovitých věcí a jejich lokalitu lze kapitalizační míru uvažovat ve vyšší hladině. Důvod je navýšení prime yieldu o přírážky, a to jak tržně ekonomické, tak specifické pro dané komerční prostory. Za předpokladu zohlednění daných skutečností by se pak kapitalizační míra pohybovala na úrovni 8,50 %.

Tabulka č. 29: Měsíční výnosy

| Název                                                    | Hodnota           |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Užitná plocha [m²]                                       | 2 035,00          |
| Základní jednotkové nájemné [Kč/m²/měsíc]                | 150,00            |
| Celková výše nájemného [Kč/měsíc]                        | 305 250,00        |
| <b>Celková výše nájemného po zaokrouhlení [Kč/měsíc]</b> | <b>305 300,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je proveden výpočet výnosovou metodou.

Tabulka č. 30: Výpočet tržní hodnoty dle obvyklého nájemného

| Název                                                 | Hodnota              |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| Měsíční výnosy [Kč/měsíc]                             | 305 300,00           |
| <b>Roční výnosy [Kč]</b>                              | <b>3 663 600,00</b>  |
| Výpadek nájemného [%]                                 | 10,00                |
| Výpadek nájemného [Kč]                                | 366 360,00           |
| Náklady na údržbu [%]                                 | 10,00                |
| Náklady na údržbu [Kč]                                | 366 360,00           |
| <b>Čistý roční výnos [Kč]</b>                         | <b>2 930 880,00</b>  |
| Kapitalizační míra [%]                                | 8,50                 |
| <b>Tržní hodnota nemovitosti [Kč]</b>                 | <b>34 480 941,18</b> |
| <b>Tržní hodnota nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]</b> | <b>34 481 000,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

Ověření cenové hladiny bylo provedeno na základě nabídky realitní kanceláře týkající se prodeje objektu autoservisu v Teplicích, o užitné ploše 1 500,00 m<sup>2</sup>, nacházejícího se ve srovnatelném technickém stavu. Po úpravě na základě koeficientu velikosti ve výši 0,95 a koeficientu transakce ve výši 0,90 odpovídá jednotková cena po zaokrouhlení částce 18 100,00 Kč/m<sup>2</sup>. Při výměře oceňované nemovité věci 2 035,00 m<sup>2</sup> odpovídá výsledná tržní hodnota částce 36 834 000,00 Kč. Stanovená tržní hodnota dle nalezené nabídky prodeje podporuje výše stanovenou tržní hodnotu dle výnosové metody na základě obvyklého nájemného, a tak ji lze považovat za odpovídající v daném místě k datu ocenění.

#### ■ Ocenění garáže č. e. 969

Dále bude oceněna garáž č. e. 969 pomocí metodou porovnávací dle kombinace skutečně realizovaných transakcí a nabídek realitních kanceláří nemovitostí obdobného charakteru v rámci předmětné lokality.

Stručný přehled vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je jedna garáž.

Tabulka č. 31: Parametry porovnávacích nemovitých věcí

| i                                              | Počet [ks] | Lokalita       | Lokace | Technický stav | Zdroj           |
|------------------------------------------------|------------|----------------|--------|----------------|-----------------|
| <b>Parametry oceňované nemovité věci</b>       |            |                |        |                |                 |
|                                                | 1,00       | Ústí nad Labem | dobrá  | horší standard | -               |
| <b>Parametry porovnávacích nemovitých věcí</b> |            |                |        |                |                 |
| 1.                                             | 1,00       | Ústí nad Labem | dobrá  | horší standard | nabídka         |
| 2.                                             | 1,00       | Ústí nad Labem | dobrá  | horší standard | nabídka         |
| 3.                                             | 1,00       | Ústí nad Labem | dobrá  | horší standard | V-1351/2023-510 |
| 4.                                             | 1,00       | Ústí nad Labem | dobrá  | horší standard | V-2906/2023-510 |
| 5.                                             | 1,00       | Ústí nad Labem | dobrá  | horší standard | V-3562/2023-510 |

Zdroj: realitní inzerce; kupní smlouvy; vlastní zpracování

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

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

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

Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, a z tohoto důvodu je v rámci procesu ocenění u nabídkových cen užito korekčního činitele transakce. Z realizovaných transakcí nelze vyčíst technický stav prodáváných nemovitostí. V návaznosti na náhled do katastru nemovitostí a map a rovněž z opatnostního hlediska bude proto v rámci tohoto znaleckého posudku technický stav prodáváných nemovitostí uvažován v obdobném stavu jako v případě oceňovaných nemovitých věcí, tj. v horším standardu.

Srovnávací vzorky č. 3–5 představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v roce 2023, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí průměrného vývoje ČSOB indexu. Indexy k datu transakce a k datu ocenění odpovídají ČSOB indexům k uvedeným datům. Indexy v tabulkách níže byly stanoveny jako poměr indexu k datu ocenění

a indexu k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanovenému indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem. Nejaktuálnější známá data k datu ocenění jsou pro 1.Q/2025, přičemž bližší informace nabízí analýza trhu nemovitých věcí.

Tabulka č. 32: Převod cen k datu ocenění

| i  | Index k datu transakce | Index k datu ocenění | Index  | Cena k datu transakce [Kč] | Cena k datu ocenění [Kč]* |
|----|------------------------|----------------------|--------|----------------------------|---------------------------|
| 3. | 239,10                 | 260,70               | 109,03 | 349 000,00                 | 381 000,00                |
| 4. | 239,10                 | 260,70               | 109,03 | 390 000,00                 | 425 000,00                |
| 5. | 239,10                 | 260,70               | 109,03 | 360 000,00                 | 393 000,00                |

Zdroj: kupní smlouvy; vlastní zpracování

\*Pozn.: Ceny jsou uvedeny po zaokrouhlení.

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

Tabulka č. 33: Adjustační matice

| i  | Nabídková / prodejní cena [Kč] | Počet [ks] | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | Jedn. cena [Kč/ks] |
|----|--------------------------------|------------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------|
| 1. | 490 000,00                     | 1,00       | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 441 000,00         |
| 2. | 480 000,00                     | 1,00       | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 432 000,00         |
| 3. | 381 000,00                     | 1,00       | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 381 000,00         |
| 4. | 425 000,00                     | 1,00       | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 425 000,00         |
| 5. | 393 000,00                     | 1,00       | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 393 000,00         |

Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovanému nemovitému věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje jednu garáž.

Tabulka č. 34: Výpočet průměrné jednotkové ceny

| Název                                      | Hodnota           |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí | 5,00              |
| Minimální jednotková cena [Kč/ks]          | 360 000,00        |
| Maximální jednotková cena [Kč/ks]          | 414 400,00        |
| <b>Průměr jednotkové ceny [Kč/ks]</b>      | <b>414 000,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je stanovena tržní hodnota garáže.

Tabulka č. 35: Stanovení tržní hodnoty

| Název                                                            | Hodnota           |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Počet [ks]                                                       | 1,00              |
| Základní jednotková cena [Kč/ks]                                 | 414 000,00        |
| Celková tržní hodnota nemovité věci [Kč]                         | 414 000,00        |
| <b>Výsledná tržní hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]</b> | <b>414 000,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

### ■ Rekapitulace a stanovení tržní hodnoty

V tabulce níže jsou uvedeny hodnoty jednotlivých nemovitostí a rovněž celková hodnota nemovitých věcí.

Tabulka č. 36: Rekapitulace výsledných hodnot

| Název                                                   | Hodnota              |
|---------------------------------------------------------|----------------------|
| Rodinný dům č. p. 17 [Kč]                               | 1 718 000,00         |
| Stavba občanského vybavení č. p. 342 [Kč]               | 34 481 000,00        |
| Garáž č. e. 969 [Kč]                                    | 414 000,00           |
| <b>Celková hodnota oceňovaných nemovitých věcí [Kč]</b> | <b>36 613 000,00</b> |

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.4.1.2 Samostatné movité věci

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

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

#### Výpočet základní amortizace pomocí exponenciálních křivek

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

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

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

$$ZA = 1 - y$$

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

Výpočet parametrů  $a$ ,  $b$ ,  $c$  vyplývá z předpokladů:

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

Obvyklé používané hodnoty opotřebení:

- $P_0 = 0,00$  až  $0,30$

Odhad relativního opotřebení vzhledem k pořizovací ceně k datu pořízení.

- $P_2 = 0,80$  až  $0,90$

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

- $P_3 = 0,95$  až  $0,99$

Hodnota opotřebení  $P_3$  představuje opotřebení v „nekonečném čase“ a amortizační křivka se k němu přiblíží v čase (stáří) cca 200-300 % předpokládané životnosti a představuje hodnotu využitelného šrotu jako zbytkového zlomku z reprodukční ceny, tj. zůstatek hodnoty se rovná 1-5 % s ohledem na předpokládanou cenu jako šrotu.

Pro jednotlivé parametry rovnice a, b a c:

$$\begin{aligned} a &= P_3 \\ b &= 1/Z * \ln [(P_3 - P_0)/(P_3 - P_2)] \\ c &= Z * [\ln(P_3 - P_0) - \ln P_3] / [(\ln(P_3 - P_0) - \ln(P_3 - P_2))] \end{aligned}$$

kde Z = předpokládaná technicko-ekonomická životnost.

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

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

$$\begin{aligned} y &= (a - 1) * e^{(-bt^{\frac{1}{2}})+1} \\ ZA &= 1-y \end{aligned}$$

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

Výpočet parametrů a, b, c vyplývá z předpokladů:

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

Obvyklé používané hodnoty opotřebení:

- $P_0 = 0,00$  až  $0,30$

Odhad relativního opotřebení vzhledem k pořizovací ceně k datu pořízení.

- $P_2 = 0,80$  až  $0,90$

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

Pro jednotlivé parametry rovnice a, b

$$\begin{aligned} a &= P_0 \\ b &= 1/Z^2 * \ln [(1 - P_0) / (1 - P_2)] \end{aligned}$$

### Vlastní výpočet hodnoty

Vzorec vyjadřující výpočet hodnoty movitých věcí je následující:

$$\text{Výsledná hodnota} = VC * ZA * k_p$$

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

ZA = Základní amortizace stanovená exponenciální metodou.

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

### Ocenění samostatných movitých věcí

Ocenění položek je potom provedeno pomocí přepočtu z pořizovací ceny na cenu časovou, kdy se předpokládá exponenciální opotřebení dané funkcí  $y = a - a \cdot e^{-b(t-t_0)}$  a dále úpravou o koeficient prodejnosti na výslednou hodnotu předmětného majetku. V rámci dopočtení opotřebení byla hodnota  $P_0$  stanovena ve výši 0,00, hodnota  $P_2$  stanovena ve výši 0,90, hodnota  $P_3$  stanovena ve výši 0,99 a životnost byla stanovena na základě odborného úsudku Znalecké kanceláře. Níže uvedená tabulka zachycuje výpočet jednotlivých položek samostatných movitých věcí a jejich souborů. Koeficient prodejnosti je předpokládán ve výši 0,80. V případě osobních automobilů byly současně zkoumány nabídky na síti internet, z kterých vyplynulo, že se nabízené ceny automobilů pohybují výše než jejich vypočtená časová cena při použití běžných hodnot koeficientů. V případě osobních automobilů, tak došlo k úpravě koeficientu prodejnosti, a to s ohledem na doplňující informace jako typ vozidla, stáří a najetý počet kilometrů, které byly dodány ze strany Zadavatele. Následující tabulka uvádí ocenění položek, které jsou řazeny na seznamu dlouhodobého majetku.

Tabulka č. 37: Samostatné movité věci

| Název majetku                              | Datum pořízení | Pořizovací cena [Kč] | Životnost [roky] | Datum ocenění | t    | TH   | ČC [Kč] | $K_p$ | Hodnota [Kč] |
|--------------------------------------------|----------------|----------------------|------------------|---------------|------|------|---------|-------|--------------|
| Suzuki Vitara 9U5 9866                     | 27.11.2018     | 439 809              | 15               | 31.08.2025    | 6,76 | 0,35 | 152 139 | 1,60  | 243 423      |
| Kolo SCOTT SPART 920                       | 13.04.2022     | 71 074               | 15               | 31.08.2025    | 3,38 | 0,59 | 41 680  | 0,80  | 33 344       |
| Škoda 130l ULD 4650                        | 08.04.2022     | 200 000              | 15               | 31.08.2025    | 3,40 | 0,59 | 117 029 | 0,80  | 93 624       |
| přístroj na výměnu brzdové kapaliny - BGES | 01.02.2022     | 18 083               | 5                | 31.08.2025    | 3,58 | 0,19 | 3 391   | 0,80  | 2 713        |
| mycí zařízení WAP COMET KF 8.16            | 20.01.2022     | 91 133               | 5                | 31.08.2025    | 3,61 | 0,18 | 16 856  | 0,80  | 13 485       |
| zvedák nůžkový podprahový                  | 31.05.2021     | 67 900               | 20               | 31.08.2025    | 4,25 | 0,60 | 41 063  | 0,80  | 32 850       |
| nákladní přívěs HUMBAUR HS 5U3 1829        | 04.05.2021     | 112 795              | 20               | 31.08.2025    | 4,33 | 0,60 | 67 613  | 0,80  | 54 090       |
| pásové minirýpadlo Caterpillar 301.6       | 21.04.2021     | 725 000              | 20               | 31.08.2025    | 4,36 | 0,60 | 432 742 | 0,90  | 389 468      |
| Suzuki Swift 1,2 Premium 4x2 H 1U1 5511    | 10.03.2021     | 276 620              | 15               | 31.08.2025    | 4,48 | 0,49 | 136 683 | 1,70  | 232 362      |
| diagnostický přístroj VCDS MAX             | 02.11.2020     | 9 999                | 5                | 31.08.2025    | 4,83 | 0,11 | 1 076   | 0,80  | 861          |
| plnička klimatizace                        | 31.07.2020     | 52 893               | 5                | 31.08.2025    | 5,08 | 0,10 | 5 103   | 0,80  | 4 082        |
| Server HW + SW                             | 14.04.2020     | 78 705               | 5                | 31.08.2025    | 5,38 | 0,08 | 6 689   | 0,80  | 5 351        |
| zvedák 2 - sloupkový                       | 20.12.2019     | 68 274               | 20               | 31.08.2025    | 5,70 | 0,51 | 34 821  | 0,80  | 27 857       |
| AUDI A6 - 5AL 8492                         | 18.12.2019     | 402 050              | 15               | 31.08.2025    | 5,70 | 0,41 | 163 974 | 1,70  | 278 755      |
| automatická plnička GV STP 006             | 26.02.2019     | 51 000               | 5                | 31.08.2025    | 6,51 | 0,05 | 2 731   | 0,80  | 2 185        |
| Suzuki S-Cross 1,4 PR. 4x4 AT - 9U7 5ž16   | 01.04.2019     | 373 488              | 15               | 31.08.2025    | 6,42 | 0,36 | 136 299 | 1,10  | 149 929      |
| Kolo SCOTT ASPECT e-RIDE                   | 13.04.2022     | 47 938               | 15               | 31.08.2025    | 3,38 | 0,59 | 28 112  | 0,80  | 22 490       |
| kompresor pískový se sušičkou              | 11.08.2018     | 121 702              | 5                | 31.08.2025    | 7,06 | 0,04 | 5 304   | 0,80  | 4 243        |
| kalibrační přípravek RBS                   | 08.08.2018     | 53 683               | 5                | 31.08.2025    | 7,06 | 0,04 | 2 332   | 0,80  | 1 866        |
| zouvačka                                   | 09.08.2018     | 76 500               | 5                | 31.08.2025    | 7,06 | 0,04 | 3 327   | 0,80  | 2 662        |
| vyvažovačka                                | 27.07.2018     | 67 500               | 5                | 31.08.2025    | 7,09 | 0,04 | 2 900   | 0,80  | 2 320        |
| bojler                                     | 02.10.2017     | 16 585               | 5                | 31.08.2025    | 7,91 | 0,03 | 535     | 0,80  | 428          |
| Zvedák                                     | 18.10.2016     | 61 900               | 20               | 31.08.2025    | 8,87 | 0,35 | 21 778  | 0,80  | 17 422       |

|                                          |            |                   |    |            |       |      |         |      |                  |
|------------------------------------------|------------|-------------------|----|------------|-------|------|---------|------|------------------|
| identifikační označení                   | 12.07.2013 | 110 850           | 10 | 31.08.2025 | 12,14 | 0,06 | 7 086   | 0,80 | 5 669            |
| SUZUKI                                   |            |                   |    |            |       |      |         |      |                  |
| Kotelna                                  | 31.12.2010 | 231 024           | 20 | 31.08.2025 | 14,67 | 0,18 | 41 720  | 0,80 | 33 376           |
| přívěs 4U9 9094                          | 01.06.2008 | 80 300            | 15 | 31.08.2025 | 17,25 | 0,07 | 5 847   | 0,80 | 4 677            |
| Označení servisu                         | 24.03.2006 | 80 970            | 5  | 31.08.2025 | 19,44 | 0,01 | 817     | 0,80 | 654              |
| Diagnostické zařízení ZECH 2             | 11.10.2005 | 76 333            | 5  | 31.08.2025 | 19,89 | 0,01 | 769     | 0,80 | 615              |
| vrata                                    | 20.12.2005 | 15 000            | 10 | 31.08.2025 | 19,70 | 0,02 | 282     | 0,80 | 226              |
| Suzuki Vitara 1,4 El. 4x4 H M25 1UZ 9923 | 11.08.2025 | 446 948           | 15 | 31.08.2025 | 0,06  | 0,99 | 443 036 | 1,10 | 487 339          |
| Suzuki Vitara 1,4 El. 4x4 1UE 1633       | 09.08.2024 | 330 579           | 15 | 31.08.2025 | 1,06  | 0,85 | 279 517 | 1,20 | 335 420          |
| Suzuki Swift 1,2 PR 4x2 H 2UA 0380       | 09.08.2025 | 315 500           | 15 | 31.08.2025 | 0,06  | 0,99 | 312 463 | 1,10 | 343 710          |
| Suzuki S-Cross 1,4 EL. 4x4 H 1UZ 9669    | 25.07.2025 | 490 526           | 15 | 31.08.2025 | 0,10  | 0,98 | 482 825 | 1,00 | 482 825          |
| Suzuki S-Cross 1,4 EL. 4x4 H 2UA 0261    | 25.07.2025 | 449 216           | 15 | 31.08.2025 | 0,10  | 0,98 | 442 163 | 1,10 | 486 380          |
| Suzuki Swift 1,2 El. 4x4 H 1UY 1989      | 13.05.2025 | 331 650           | 15 | 31.08.2025 | 0,30  | 0,95 | 316 275 | 1,10 | 347 903          |
| nabíjecí stanice 6AGC072157              | 19.05.2025 | 11 941            | 5  | 31.08.2025 | 0,28  | 0,87 | 10 439  | 0,80 | 8 352            |
| nabíjecí stanice 6AGC072155              | 24.04.2025 | 7 000             | 5  | 31.08.2025 | 0,35  | 0,85 | 5 921   | 0,80 | 4 737            |
| nabíjecí stanice 6AGC072157              | 24.04.2025 | 7 886             | 5  | 31.08.2025 | 0,35  | 0,85 | 6 671   | 0,80 | 5 337            |
| nabíjecí stanice 6AGC072157              | 24.04.2025 | 7 886             | 5  | 31.08.2025 | 0,35  | 0,85 | 6 671   | 0,80 | 5 337            |
| Notebook Geta + office + instalace       | 25.10.2024 | 53 272            | 5  | 31.08.2025 | 0,85  | 0,67 | 35 616  | 0,80 | 28 493           |
| klimatizace Toshiba                      | 25.10.2024 | 44 900            | 10 | 31.08.2025 | 0,85  | 0,82 | 36 704  | 0,80 | 29 363           |
| sada pohonu ROBUS - posuvná brána        | 09.12.2024 | 10 739            | 5  | 31.08.2025 | 0,73  | 0,71 | 7 606   | 0,80 | 6 085            |
| Suzuki S-Cross 1,4 PR 4x2 H 1UX 4203     | 20.08.2024 | 394 577           | 15 | 31.08.2025 | 1,03  | 0,85 | 335 244 | 1,20 | 402 293          |
| Elektro Specialized                      | 04.05.2022 | 109 091           | 5  | 31.08.2025 | 3,33  | 0,21 | 23 014  | 0,80 | 18 411           |
| plošinový zvedák                         | 17.07.2024 | 39 900            | 10 | 31.08.2025 | 1,12  | 0,77 | 30 580  | 0,80 | 24 464           |
| demoliční kladivo + podkopová lopata     | 02.04.2024 | 99 200            | 5  | 31.08.2025 | 1,41  | 0,51 | 50 842  | 0,80 | 40 674           |
| sada E-mobility + výstražná pyramida     | 12.02.2024 | 41 168            | 5  | 31.08.2025 | 1,55  | 0,48 | 19 766  | 0,80 | 15 813           |
| CAT 305.D                                | 17.10.2023 | 597 975           | 15 | 31.08.2025 | 1,87  | 0,74 | 444 851 | 0,80 | 355 881          |
| Mercedes Benz ATEGO                      | 16.10.2023 | 341 222           | 15 | 31.08.2025 | 1,88  | 0,74 | 253 733 | 0,90 | 228 360          |
| Suzuki Ignis 1,2 El 4x4 H - 1UU1759      | 22.11.2023 | 360 097           | 15 | 31.08.2025 | 1,78  | 0,76 | 272 026 | 0,90 | 244 824          |
| Škoda Octavia 6L4 7157 (1US 9777)        | 14.07.2023 | 771 074           | 15 | 31.08.2025 | 2,13  | 0,71 | 550 730 | 0,80 | 440 584          |
| VW AMAROK 1US 0798                       | 13.04.2023 | 256 000           | 15 | 31.08.2025 | 2,38  | 0,69 | 175 705 | 0,50 | 87 852           |
| Ford Transit 1UP 5906                    | 07.03.2023 | 140 000           | 15 | 31.08.2025 | 2,48  | 0,68 | 94 587  | 0,80 | 75 670           |
| bourací kladivo                          | 08.02.2023 | 65 000            | 5  | 31.08.2025 | 2,56  | 0,30 | 19 467  | 0,80 | 15 573           |
| zvedák 2-sloupový elektrohydraulický     | 30.01.2023 | 63 900            | 20 | 31.08.2025 | 2,58  | 0,74 | 47 050  | 0,80 | 37 640           |
| diagnostické zařízení pro TPMS           | 17.01.2023 | 16 900            | 3  | 31.08.2025 | 2,62  | 0,29 | 4 926   | 0,80 | 3 941            |
| VW Multivan 1UB 8259 - ojetý             | 05.01.2023 | 800 000           | 15 | 31.08.2025 | 2,66  | 0,66 | 526 036 | 1,20 | 631 243          |
| Audi A6 AVANT 9U2 2493 - ojetý           | 02.01.2023 | 495 868           | 15 | 31.08.2025 | 2,66  | 0,66 | 325 628 | 0,90 | 293 065          |
| <b>Celkem</b>                            |            | <b>11 179 124</b> |    |            |       |      |         |      | <b>7 148 594</b> |

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

#### 4.4.1.3 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Společnost dále v rámci dlouhodobého hmotného majetku eviduje nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v brutto i v netto hodnotě 23 tis. Kč.

Dle informací poskytnutých představiteli Společnosti se jedná o vynaložené náklady na výstavbu nabíjecích stanic pro elektronická vozidla, přičemž předpokládáme, že k datu ocenění nebyla tato investice ještě dokončena, tudíž není s touto položkou kalkulováno v rámci propočtu hodnoty samostatných movitých věcí. S ohledem na charakter bude předpokládáno, že náklady na výstavbu/pořízení byly vynaloženy v tržní výši. I v návaznosti na princip věrného a poctivého zobrazení účetnictví bude hodnota nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku ponechána na úrovni brutto.

Tabulka č. 38: Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

| Název                                 | Účetní hodnota brutto [tis. Kč] | Korekce [tis. Kč] | Účetní hodnota netto [tis. Kč] | Ocenění [tis. Kč] |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 23                              | 0                 | 23                             | 23                |

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

#### 4.4.1.4 Rekapitulace ocenění dlouhodobých hmotných aktiv

V tabulce níže je zobrazena rekapitulace ocenění samostatných movitých věcí.

Tabulka č. 39: Dlouhodobá hmotná aktiva – rekapitulace

| Název                                      | Účetní hodnota brutto [tis. Kč] | Korekce [tis. Kč] | Účetní hodnota netto [tis. Kč] | Ocenění [tis. Kč] |
|--------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Nemovité věci                              | 30 015                          | -27 707           | 2 308                          | 36 613            |
| Hmotné movité věci a jejich soubory        | 11 180                          | -5 774            | 5 406                          | 7 140             |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek      | 23                              | 0                 | 23                             | 23                |
| <b>Ocenění dlouhodobých hmotných aktiv</b> | <b>41 218</b>                   | <b>-33 481</b>    | <b>7 737</b>                   | <b>43 785</b>     |

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

#### 4.4.2 Zásoby

Hodnota zásob je zastoupena položkami materiálu a zboží. Dle dodaného skladového soupisu je zřetelné, že zásoby Společnosti jsou k datu ocenění tvořeny širokým spektrem položek souvisejících s automobilovým servisem, opravami a prodejem náhradních dílů.

Dle dodaných informací ze strany Společnosti nejsou žádné položky zásob materiálu a zboží spojené s riziky prodejnosti. V návaznosti na uvedené, a předpoklad dodržení věrného a poctivého zobrazení účetnictví, bude hodnota zásob Společnosti v rámci ocenění ponechána na úrovni brutto.

Tabulka č. 40: Zásoby

| Název         | Účetní hodnota brutto [tis. Kč] | Korekce [tis. Kč] | Účetní hodnota netto [tis. Kč] | Ocenění [tis. Kč] |
|---------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Materiál      | 2 743                           | 0                 | 2 743                          | 2 743             |
| Zboží         | 952                             | 0                 | 952                            | 952               |
| <b>Zásoby</b> | <b>3 695</b>                    | <b>0</b>          | <b>3 695</b>                   | <b>3 695</b>      |

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

#### 4.4.3 Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky jsou k datu ocenění zastoupeny pohledávkami z obchodních vztahů, pohledávkami za ovládanou a řídící osobou, daňovými pohledávkami a krátkodobými poskytnutými zálohami.

##### 4.4.3.1 Pohledávky z obchodních vztahů

Hodnota pohledávek z obchodních vztahů bude stanovena na základě jejich doby splatnosti. Rozdělení pohledávek z obchodních vztahů a přiřazené koeficienty se nachází v následující tabulce.

Zároveň jsou dle poskytnutých podkladů v rámci pohledávek z obchodních vztahů evidovány pohledávky v záporné výši. Takto evidované položky ve své podstatě evidují závazek vůči třetí straně. S ohledem na předpokládané vypořádání závazků bude hodnota záporných pohledávek stanovena v nominální výši.

Tabulka č. 41: Pohledávky z obchodních vztahů

| Název                                       | Účetní hodnota brutto [Kč] | Koeficient | Ocenění [Kč]   |
|---------------------------------------------|----------------------------|------------|----------------|
| Pohledávky do lhůty splatnosti              | 591 860                    | 0,97       | 574 104        |
| Pohledávky po lhůtě splatnosti do 30 dní    | 162 028                    | 0,91       | 147 445        |
| Pohledávky po lhůtě splatnosti 30 až 90 dnů | 54 266                     | 0,80       | 43 413         |
| Pohledávky po lhůtě splatnosti nad 360 dnů  | 22 540                     | 0,00       | 0              |
| Záporné pohledávky                          | -20 159                    | 1,00       | -20 159        |
| <b>Hodnota [tis. Kč]</b>                    | <b>810 535</b>             |            | <b>744 803</b> |

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní úprava

##### 4.4.3.2 Pohledávky – ovládající a řídící osoba

Pohledávky – ovládající a řídící osoba jsou evidovány za předsedou správní rady Společnosti Markem Kesslerem. Dle informací ze strany Zadavatele je splatnost pohledávky do konce roku 2025. Ze strany Společnosti je pohledávka považována za bezrizikovou. Vzhledem k výše uvedenému a s ohledem na očekávané splacení bude hodnota pohledávek za ovládanými a řídícími osobami ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 42: Pohledávky – ovládající a řídící osoba

| Název                                  | Účetní hodnota brutto [tis. Kč] | Korekce [tis. Kč] | Účetní hodnota netto [tis. Kč] | Ocenění [tis. Kč] |
|----------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Pohledávky – ovládající a řídící osoba | 500                             | 0                 | 500                            | 500               |

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

##### 4.4.3.3 Stát – daňové pohledávky

Daňové pohledávky za státem byly k datu ocenění evidovány v účetní brutto i netto hodnotě 100 tis. Kč. Dle informací předložených představiteli Společnosti se jednalo výhradně o přeplatek na dani z příjmu. S ohledem na kredibilitu státu jakožto věřitele předmětných pohledávek lze očekávat jejich inkaso v obdobích následujících po datu ocenění. Daňové pohledávky za státem budou oceněny na úrovni jejich účetní brutto hodnoty.

Tabulka č. 43: Stát – daňové pohledávky

| Název                    | Účetní hodnota brutto [tis. Kč] | Korekce [tis. Kč] | Účetní hodnota netto [tis. Kč] | Ocenění [tis. Kč] |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Stát – daňové pohledávky | 100                             | 0                 | 100                            | 100               |

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

#### 4.4.3.4 Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé zálohy představují především zálohu z titulu odkupu akcií za společníkem. Na základě dodaných informací se očekává bezproblémové plnění, proto je ocenění provedeno v nominální hodnotě.

Zbylá část poskytnutých záloh evidovaných Společností k datu ocenění je evidována z titulu poskytnutých záloh na energie a vodné. S ohledem na charakter záloh je možné očekávat protiplnění, v návaznosti na to bude tato část záloh v rámci ocenění ponechána na úrovni jejich nominální hodnoty.

Tabulka č. 44: Ocenění krátkodobých poskytnutých záloh

| Název                        | Účetní hodnota brutto [tis. Kč] | Korekce [tis. Kč] | Účetní hodnota netto [tis. Kč] | Ocenění [tis. Kč] |
|------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Krátkodobé poskytnuté zálohy | 2 320                           | 0                 | 2 320                          | 2 320             |

Zdroj: účetní výkazy Společnosti; vlastní zpracování

#### 4.4.3.5 Krátkodobé pohledávky – rekapitulace

Tabulka níže shrnuje ocenění krátkodobých pohledávek.

Tabulka č. 45: Krátkodobé pohledávky – rekapitulace

| Název                                  | Účetní hodnota brutto [tis. Kč] | Korekce [tis. Kč] | Účetní hodnota netto [tis. Kč] | Ocenění [tis. Kč] |
|----------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Pohledávky z obchodních vztahů         | 811                             | 0                 | 811                            | 745               |
| Pohledávky – ovládající a řídící osoba | 500                             | 0                 | 500                            | 500               |
| Stát – daňové pohledávky               | 100                             | 0                 | 100                            | 100               |
| Krátkodobé poskytnuté zálohy           | 2 320                           | 0                 | 2 320                          | 2 320             |
| <b>Krátkodobé pohledávky</b>           | <b>3 731</b>                    | <b>0</b>          | <b>3 731</b>                   | <b>3 665</b>      |

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní výpočty

#### 4.4.4 Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek představuje nejlikvidnější složku majetku a s ohledem na tuto skutečnost bude jeho hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 46: Krátkodobý finanční majetek

| Název                       | Účetní hodnota brutto [tis. Kč] | Korekce [tis. Kč] | Účetní hodnota netto [tis. Kč] | Ocenění [tis. Kč] |
|-----------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Krátkodobý finanční majetek | 6 140                           | 0                 | 6 140                          | 6 140             |

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

#### 4.4.5 Časové rozlišení aktivní

Časové rozlišení aktivní k datu ocenění představuje poměrnou zaplacenou část pojištění vozidel, dálničních kuponů a licencí PC programů v roce 2025, přičemž se očekává rozpuštění v roce 2026. S ohledem na charakter položek a předpokládané vypořádání bude hodnota nákladů příštích období ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 47: Náklady příštích období

| Název                   | Účetní hodnota brutto [tis. Kč] | Korekce [tis. Kč] | Účetní hodnota netto [tis. Kč] | Ocenění [tis. Kč] |
|-------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Náklady příštích období | 106                             | 0                 | 106                            | 106               |

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

#### 4.4.6 Aktiva – rekapitulace

Hodnota aktiv je zrekapitulována v tabulce níže.

Tabulka č. 48: Aktiva – rekapitulace

| Název                       | Účetní hodnota brutto [tis. Kč] | Korekce [tis. Kč] | Účetní hodnota netto [tis. Kč] | Ocenění [tis. Kč] |
|-----------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA CELKEM</b>        | <b>54 890</b>                   | <b>-33 481</b>    | <b>21 409</b>                  | <b>57 390</b>     |
| <b>Dlouhodobý majetek</b>   | <b>41 218</b>                   | <b>-33 481</b>    | <b>7 737</b>                   | <b>43 785</b>     |
| Dlouhodobý hmotný majetek   | 41 218                          | -33 481           | 7 737                          | 43 785            |
| <b>Oběžná aktiva</b>        | <b>13 566</b>                   | <b>0</b>          | <b>13 566</b>                  | <b>13 500</b>     |
| Zásoby                      | 3 695                           | 0                 | 3 695                          | 3 695             |
| Krátkodobé pohledávky       | 3 731                           | 0                 | 3 731                          | 3 665             |
| Krátkodobý finanční majetek | 6 140                           | 0                 | 6 140                          | 6 140             |
| <b>Časové rozlišení</b>     | <b>106</b>                      | <b>0</b>          | <b>106</b>                     | <b>106</b>        |
| Náklady příštích období     | 106                             | 0                 | 106                            | 106               |

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

#### 4.4.7 Závazky

Hodnota a struktura závazků je uvedena v tabulce níže, přičemž s ohledem na očekávané uhrazení všech závazků bude jejich hodnota ponechána na úrovni nominální hodnoty.

Tabulka č. 49: Závazky

| Název                     | Účetní hodnota [tis. Kč] | Ocenění [tis. Kč] |
|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>ZÁVAZKY CELKEM</b>     | <b>2 657</b>             | <b>2 657</b>      |
| <b>Cizí zdroje</b>        | <b>2 657</b>             | <b>2 657</b>      |
| Krátkodobé závazky        | 2 643                    | 2 643             |
| Bankovní úvěry a výpomoci | 14                       | 14                |

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

#### 4.4.8 Výsledné ocenění

Výsledná hodnota Společnosti bude vypočtena jako rozdíl jejich přeceněných aktiv a závazků.

Tabulka č. 50: Ocenění

| Název                                              | Hodnota       |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Aktiva [tis. Kč]                                   | 57 390        |
| Závazky [tis. Kč]                                  | 2 657         |
| <b>Hodnota Společnosti [tis. Kč]</b>               | <b>54 733</b> |
| Podíl [%]                                          | 17,16         |
| <b>Hodnota 17,16 % akcií Společnosti [tis. Kč]</b> | <b>9 392</b>  |
| Celkový počet akcií [ks]                           | 29 692 500    |
| <b>Hodnota 1 akcie Společnosti [Kč]</b>            | <b>1,8433</b> |

Zdroj: podklady od zadavatele, vlastní zpracování

K datu ocenění byly akcie emitovány se jmenovitou hodnotou 500 Kč. Po tomto datu, dne 11. listopadu 2025, došlo ke změně struktury akcií spočívající ve zvýšení počtu kusů a úpravě jejich jmenovité hodnoty na 29 652 500 ks akcií při jmenovité hodnotě 1 Kč. Ocenění je provedeno na základě stavu k datu zpracování posudku.

Výsledná hodnota 100 % akcií, resp. 17,16 % akcií, resp. jedné akcie Společnosti byla ke dni ocenění stanovena ve výši **54 733 tis. Kč**, resp. **9 392 tis. Kč**, resp. **1,8433 Kč**.

#### 4.5 Výsledky analýzy dat

Výsledná hodnota je zrekapitulována v tabulce níže.

Tabulka č. 51: Výsledná hodnota Společnosti

| Název                                                           | Hodnota [tis. Kč] |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Výsledná hodnota 100 % akcií na společnosti AUTO MOTORS, a.s.   | 54 733            |
| Výsledná hodnota 17,16 % akcií na společnosti AUTO MOTORS, a.s. | 9 392             |
| Výsledná hodnota jedné akcie na společnosti AUTO MOTORS, a.s.   | 1,8433            |

Zdroj: vlastní výpočet

## 5 ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty akcií společnosti AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502, se sídlem Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem, 400 01 Praha 1, pro účely realizace nucené veřejné dražby akcií dle § 33 odst. 5 zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Ke stanovení hodnoty akcií společnosti AUTO MOTORS, a.s. bylo přistoupeno za pomoci majetkové metody na bázi tržních hodnot, jelikož na základě provedené finanční analýzy je hodnota Společnosti spatřována primárně v jejím majetku.

Při nucené veřejné dražbě akcií podle § 33 odst. 5 zákona o podnikání na kapitálovém trhu je nezbytné stanovit hodnotu podílu bez srážky za minoritu, protože zákon vyžaduje ocenění obvyklou cenou, která má odrážet férovou tržní hodnotu za běžných podmínek, nikoli uměle sníženou cenu z důvodu omezeného vlivu akcionáře. Pro účely tohoto znaleckého posudku tak není při stanovení hodnoty podniku zohledňována skutečnost, zda některý z akcionářů disponuje majoritním či minoritním podílem. Hodnota je určena na základě tržního ocenění celé společnosti, přičemž jednotlivé akcie jsou posuzovány jako poměrná část celkové hodnoty společnosti, tj. alikvotně z tržní hodnoty celé společnosti.

Následující tabulka shrnuje dosažené hodnoty.

Tabulka č. 52: Rekapitulace hodnot

| Název                                                           | Hodnota [tis. Kč] |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Výsledná hodnota 100 % akcií na společnosti AUTO MOTORS, a.s.   | 54 733            |
| Výsledná hodnota 17,16 % akcií na společnosti AUTO MOTORS, a.s. | 9 392             |
| Výsledná hodnota jedné akcie na společnosti AUTO MOTORS, a.s.   | 1,8433            |

Zdroj: vlastní výpočty

### 5.2 Kontrola postupu znalce

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

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení tržní hodnoty Společnosti pro účely realizace nucené veřejné dražby akcií dle § 33 odst. 5 zákona o podnikání na kapitálovém trhu;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna tržní hodnota Společnosti.

## 6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty akcií společnosti AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502, se sídlem Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem, 400 01, pro účely realizace nucené veřejné dražby akcií dle § 33 odst. 5 zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s., IČO: 277 58 419, se sídlem Jana Babáka 2733/11, Královo Pole, 612 00 Brno.

Stanovení hodnoty je provedeno na základě stavu k 31. 8. 2025.

Odhad tržní hodnoty 100 % akcií společnosti AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502, je k datu ocenění po zaokrouhlení stanoven na:

**54 733 000,00 Kč**

(slovy: Padesát čtyři milionů sedm set třicet tři tisíc korun českých)

Odhad tržní hodnoty 17,16 % akcií společnosti AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502, je k datu ocenění po zaokrouhlení stanoven na:

**9 392 000,00 Kč**

(slovy: Devět milionů tři sta devadesát dva tisíc korun českých)

Odhad tržní hodnoty jedné akcie společnosti AUTO MOTORS, a.s., IČO: 467 08 502, je k datu ocenění po zaokrouhlení stanoven na:

**1,8433 Kč**

(slovy: Jedna celá a osm tisíc čtyři sta třicet tři desetitisícin koruny)

## PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

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

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

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

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

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

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

Pro účely tohoto posudku se předpokládá, že 100 % akcií představuje obchodní závod.

## PŘEDPISY A LITERATURA

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

### Odborná literatura:

- [42] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038;
- [43] DOLEŽAL, J., FIREŠ, B., MÍKOVÁ, M. Finanční účetnictví. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 1992. ISBN 80-85623-10-2.
- [44] DUFEK, Z. a kol. Rukověť znalce v oblasti oceňování majetku. Plzeň: Aleš Čeněk, 2023. ISBN 978-80-7380-920-1.
- [45] FOTR, J. Strategické finanční plánování. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 1999. ISBN 80-7169-694-3.
- [46] GRÜNWALD, R. Finanční analýza pro oceňování podniku. 1. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická – Institut oceňování majetku, 2000. ISBN 80-245-0032-9.
- [47] KISLINGEROVÁ, E. Oceňování podniku. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2001. ISBN 80-247-9069-6.
- [48] KISLINGEROVÁ, E., HNILICA, J. Finanční analýza krok za krokem. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2005. ISBN 80-71179-321-3.
- [49] KOVANICOVÁ, D. Nová abeceda účetních znalostí pro každého. 19. vydání. Praha: Nakladatelství Polygon, 2009. ISBN 978-80-7273-156-5.
- [50] MAŘÍK, M. Metody oceňování podniku. 4. upravené a rozšířené vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-38-5.
- [51] MAŘÍK, M. Metody oceňování podniku pro pokročilé. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-42-2.

- [52] MAŘÍK, M. Určování hodnoty firem. 1. vydání. Praha: Ekopress, 1998. ISBN 80-86119-09-2.
- [53] MAŘÍKOVÁ, P., MAŘÍK, M. Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2005. ISBN 80-86119-61-0.
- [54] SEKERKA, B. Banky a bankovní produkty. 1. vydání. Praha: Profess, 1997. ISBN 80-85235-51-X.
- [55] SVAČINA, P. Oceňování nehmotných aktiv. 1. vydání. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-62-0.
- [56] ŠANTRŮČEK, J. Pohledávky, jejich cese a hodnota. 2. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická – Institut oceňování majetku, 2005. ISBN 80-245-0873-7.
- [57] ZAZVONIL, Z.: Odhad hodnoty objektů. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.

**Obecně přijímané standardy:**

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

**Legislativa:**

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

## SEZNAM PŘÍLOH

- |           |                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------|
| Příloha 1 | Výpis z obchodního rejstříku společnosti AUTO MOTORS, a.s. |
| Příloha 2 | Účetní výkazy společnosti AUTO MOTORS, a.s.                |
| Příloha 3 | Výpisy z KN včetně kopie katastrální mapy                  |
| Příloha 4 | Fotodokumentace nemovitých věcí                            |
| Příloha 5 | Srovnávací nemovité věci                                   |

## POSLEDNÍ STRANA

### KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

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

Znalecký úkon je zapsán v Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 077218/2025.

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

*Znalec oboru ekonomika, odvětví Ceny a odhady, resp. Oceňování obchodního závodu, stvrzující správnost znaleckého posudku:*

Ing. Jiří Wiesner

Ing. Oxana Šnajberg  
jednatel

*Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:*

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Výčet podkladů (kap. 2), Nález (kap. 3), Odůvodnění (kap. 5), Závěr (kap. 6), Znalecká doložka: Ing. Jiří Wiesner
- Finanční analýza (kap. 3.2.2), Strategická analýza (kap. 3.2.3), Posudek (kap. 4): Ing. Lenka Nováková, Ing. Jiří Wiesner, Ing. Tomáš Dvořák, Ing. Kateřina Vala, Ing. Michal Řezáč
- Seznam příloh, Poslední strana: Ing. Jiří Wiesner, Ing. Radim Stehno

V Praze dne 22. 12. 2025

**Příloha č.**

**1**

## Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Ústí nad Labem  
oddíl B, vložka 263

---

**Datum vzniku a zápisu:**

1. května 1992

---

**Spisová značka:**

B 263 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem  
zapsáno 1. května 1992

---

**Obchodní firma:**

Ústecká řeznicko-uzenářská a.s.

zapsáno 1. května 1992

vymazáno 10. července 1997

Ústecká řeznická a.s.

zapsáno 10. července 1997

vymazáno 23. listopadu 1998

AUTO MOTORS, a.s.

zapsáno 23. listopadu 1998

---

**Sídlo:**

Ústí nad Labem, Jateční 63

zapsáno 1. května 1992

vymazáno 13. března 1996

Textilní 1874/9, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem

zapsáno 10. července 2014

vymazáno 26. června 2024

Ústí nad Labem, Masarykova 72

zapsáno 13. března 1996

vymazáno 10. července 1997

Ústí nad Labem, Textilní 9

zapsáno 10. července 1997

vymazáno 22. dubna 2003

Ústí nad Labem, Textilní 9, PSČ 40001

zapsáno 22. dubna 2003

vymazáno 10. července 2014

Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem

zapsáno 26. června 2024

---

**Identifikační číslo:**

467 08 502

zapsáno 1. května 1992

---

**Právní forma:**

Akciová společnost

zapsáno 1. května 1992

---

**Předmět podnikání:**

a) nákup jatečných zvířat a surovin pro masnou výrobu,

b) porážky jatečných zvířat včetně nutných porážek,

c) sběr žláz a jiných tkání z poražených jatečných zvířat,

d) zpracování vedlejších jatečných produktů,

e) výroba výrobků z masa,

f) výroba a zpracování živočišných tuků,

g) mrazírenská a skladovací činnost,

h) vytváření a obměna zásob federálních hmotných rezerv,

i) obchodní činnost,

j) zahraničně obchodní činnost,

zapsáno 1. května 1992

vymazáno 23. listopadu 1998

---

k) neveřejná silniční doprava nákladů a osob,

l) poskytování prací a služeb.

zapsáno 1. května 1992

vymazáno 23. listopadu 1998

---

opravy motorových vozidel

zapsáno 23. listopadu 1998

vymazáno 22. dubna 2003

---

koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej

zapsáno 23. listopadu 1998

vymazáno 10. července 2014

---

silniční motorová doprava nákladní

zapsáno 23. listopadu 1998

vymazáno 10. července 2014

---

Hostinská činnost.

zapsáno 8. června 2022

---

měření emisí motorových vozidel

zapsáno 8. října 1999

vymazáno 8. června 2022

---

hostinská činnost

zapsáno 23. listopadu 1998

vymazáno 8. června 2022

---

opravy karosérií

zapsáno 8. října 1999

vymazáno 10. července 2014

---

pronájem motorových vozidel

zapsáno 8. října 1999

vymazáno 10. července 2014

---

Opravy silničních vozidel.

zapsáno 8. června 2022

---

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona obory činností:

- přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti,
- zprostředkování obchodu a služeb,
- velkoobchod a maloobchod,
- zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím,
- údržba motorových vozidel a jejich příslušenství,
- pronájem a půjčování věcí movitých,
- testování, měření, analýzy a kontroly.

zapsáno 8. června 2022

---

Silniční motorová doprava:

- nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí.

zapsáno 8. června 2022

vymazáno 11. listopadu 2025

---

Silniční motorová doprava

- nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí a nákladní mezinárodní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 2,5 tuny určenými k přepravě zvířat nebo věcí.

zapsáno 11. listopadu 2025

---

Klempířství a oprava karosérií.

---

zapsáno 8. června 2022

opravy silničních vozidel

zapsáno 22. dubna 2003

vymazáno 8. června 2022

Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru.

zapsáno 8. června 2022

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

zapsáno 10. července 2014

vymazáno 8. června 2022

Zednictví.

zapsáno 8. června 2022

Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí

zapsáno 10. července 2014

vymazáno 8. června 2022

Truhlářství, podlahářství.

zapsáno 8. června 2022

Klempířství a oprava karoserií

zapsáno 10. července 2014

vymazáno 8. června 2022

Izolatérství.

zapsáno 8. června 2022

Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru

zapsáno 10. července 2014

vymazáno 8. června 2022

Malířství, lakýrnictví, natěračství.

zapsáno 8. června 2022

Pokrývačství, tesařství.

zapsáno 8. června 2022

Vodoinstalatérství, topenářství.

zapsáno 8. června 2022

### **Statutární orgán - představenstvo:**

#### **Člen představenstva:**

Ing. MARTIN SVATOS

Ústí nad Labem, Čechova 775/8

zapsáno 1. května 1992

vymazáno 22. června 1993

#### **Člen představenstva:**

Ing. JAN KAVŘÍK

Ústí nad Labem, Družstevní 9

zapsáno 1. května 1992

vymazáno 22. června 1993

#### **Člen představenstva:**

Ing. JAROSLAV PAVLIŠ

Ústí nad Labem, Chuderov II2

zapsáno 1. května 1992

vymazáno 22. června 1993

#### **Člen představenstva:**

Ing. JAN SLÁMA

Frýdlant v Čechách, Liliová 1252

zapsáno 22. června 1993  
vymazáno 13. března 1996

---

**Člen představenstva:**

Ing. OLDŘICH KUCHAR , dat. nar. 18. srpna 1941  
Praha 8, Chabařovická 1323/19  
zapsáno 22. června 1993  
vymazáno 23. listopadu 1998

---

**Člen představenstva:**

Ing. MARTIN SVATOŠ  
Ústí nad Labem, J.Plachty 189  
zapsáno 22. června 1993  
vymazáno 25. března 1997

---

**Člen představenstva:**

Ing. MARTIN SVATOŠ , dat. nar. 17. března 1963  
Ústí nad Labem, Anežky České 629/3  
zapsáno 25. března 1997  
vymazáno 22. dubna 2003

---

**Člen představenstva:**

JAN KRÁLÍČEK , dat. nar. 24. ledna 1951  
Ústí nad Labem, Květnová 407  
zapsáno 13. března 1996  
vymazáno 22. dubna 2003

---

**Člen představenstva:**

JIŘÍ KESSLER , dat. nar. 4. dubna 1941  
Ústí nad Labem, Stará 2520/45  
zapsáno 23. listopadu 1998  
vymazáno 22. dubna 2003

---

**Předseda představenstva:**

JIŘÍ KESSLER , dat. nar. 4. dubna 1941  
Ústí nad Labem, Stará 2520/45, PSČ 40011  
Den vzniku funkce: 19. června 2002  
Den zániku funkce: 31. října 2004  
Den vzniku členství: 19. června 2002  
Den zániku členství: 31. října 2004  
zapsáno 22. dubna 2003  
vymazáno 1. března 2005

---

**Předseda představenstva:**

MAREK KESSLER , dat. nar. 12. března 1974  
Ústí nad Labem, Stará 2520/45A, PSČ 40001  
Den vzniku funkce: 7. prosince 2004  
Den zániku funkce: 20. června 2007  
Den vzniku členství: 7. prosince 2004  
Den zániku členství: 20. června 2007  
zapsáno 1. března 2005  
vymazáno 8. srpna 2007

---

**Místopředseda představenstva:**

JAN KRÁLÍČEK , dat. nar. 24. ledna 1951

Ústí nad Labem, Květnová 407, PSČ 40331

Den vzniku funkce: 19. června 2002

Den zániku funkce: 20. června 2007

Den vzniku členství: 19. června 2002

Den zániku členství: 20. června 2007

zapsáno 22. dubna 2003

vymazáno 8. srpna 2007

---

**Člen představenstva:**

Ing. MARTIN SVATOŠ , dat. nar. 17. března 1963

Litoměřice, Višňová 511/17, PSČ 41201

Den vzniku členství: 19. června 2002

Den zániku členství: 20. června 2007

zapsáno 22. dubna 2003

vymazáno 8. srpna 2007

---

**Předseda představenstva:**

MAREK KESSLER , dat. nar. 12. března 1974

Ústí nad Labem, Stará 2520/45A, PSČ 40001

Den vzniku funkce: 20. června 2007

Den zániku funkce: 20. září 2012

Den vzniku členství: 20. června 2007

Den zániku členství: 20. září 2012

zapsáno 8. srpna 2007

vymazáno 10. července 2014

---

**Místopředseda představenstva:**

JAN KRÁLÍČEK , dat. nar. 24. ledna 1951

Ústí nad Labem, Květnová 407, PSČ 40331

Den vzniku funkce: 20. června 2007

Den zániku funkce: 20. září 2012

Den vzniku členství: 20. června 2007

Den zániku členství: 20. září 2012

zapsáno 8. srpna 2007

vymazáno 10. července 2014

---

**Člen představenstva:**

Ing. MARTIN SVATOŠ , dat. nar. 17. března 1963

Litoměřice, Višňová 511/17, PSČ 41201

Den vzniku členství: 20. června 2007

Den zániku členství: 17. června 2009

zapsáno 8. srpna 2007

vymazáno 18. června 2009

---

**Člen představenstva:**

JIŘÍ KESSLER , dat. nar. 12. března 1974

Ústí nad Labem, Bezručova 162/9, PSČ 40001

Den vzniku členství: 11. října 2011

Den zániku členství: 20. září 2012

zapsáno 18. října 2011

vymazáno 10. července 2014

---

**Statutární ředitel:**

MAREK KESSLER , dat. nar. 12. března 1974

Stará 2520/45a, Ústí nad Labem-centrum, 400 11 Ústí nad Labem

Den vzniku funkce: 10. července 2014

Den zániku funkce: 9. července 2019

zapsáno 10. července 2014

vymazáno 27. července 2019

---

**Statutární ředitel:**

MAREK KESSLER , dat. nar. 12. března 1974

Stará 2520/45a, Ústí nad Labem-centrum, 400 11 Ústí nad Labem

Den vzniku funkce: 10. července 2019

zapsáno 27. července 2019

vymazáno 1. ledna 2021

---

**Počet členů:**

1

zapsáno 27. července 2019

vymazáno 1. ledna 2021

---

**Způsob jednání:**

Za společnost jedná představenstvo, a to buď společně všichni členové představenstva, anebo samostatně jeden člen představenstva, který k tomu byl představenstvem písemně pověřen. Podepisování za společnost se uskutečňuje tak, že buď společně všichni členové představenstva, nebo společně předseda nebo místopředseda a jeden člen představenstva, anebo samostatně jeden člen představenstva, který k tomu byl představenstvem písemně pověřen, připojí svůj podpis k názvu společnosti či otisku razítka společnosti.

zapsáno 1. května 1992

vymazáno 10. července 1997

---

Za společnost jedná každý člen představenstva samostatně.

Za společnost podepisuje každý člen představenstva samostatně tak, že k názvu společnosti či otisku razítka připojí svůj podpis.

zapsáno 10. července 1997

vymazáno 10. července 2014

---

Společnost zastupuje statutární ředitel samostatně.

zapsáno 10. července 2014

vymazáno 1. ledna 2021

---

**Statutární orgán - Správní rada:**

**Předseda správní rady:**

MAREK KESSLER , dat. nar. 12. března 1974

Stará 2520/45a, Ústí nad Labem-centrum, 400 11 Ústí nad Labem

Den vzniku funkce: 10. července 2014

Den zániku funkce: 9. července 2019

Den vzniku členství: 10. července 2014

Den zániku členství: 9. července 2019

zapsáno 10. července 2014

vymazáno 27. července 2019

---

**Člen správní rady:**

JAN KRÁLÍČEK , dat. nar. 24. ledna 1951

Květnová 407, Neštětice, 403 31 Ústí nad Labem

Den vzniku členství: 10. července 2014

Den zániku členství: 9. července 2019

zapsáno 10. července 2014

vymazáno 27. července 2019

---

**Člen správní rady:**

IVETA POKORNÁ , dat. nar. 15. prosince 1969  
Na Kohoutě 793/12, Bukov, 400 10 Ústí nad Labem  
Den vzniku členství: 10. července 2014  
Den zániku členství: 9. července 2019  
zapsáno 10. července 2014  
vymazáno 27. července 2019

---

**Předseda správní rady:**

MAREK KESSLER , dat. nar. 12. března 1974  
Stará 2520/45a, Ústí nad Labem-centrum, 400 11 Ústí nad Labem  
Den vzniku funkce: 10. července 2019  
Den zániku funkce: 28. května 2024  
Den vzniku členství: 10. července 2019  
Den zániku členství: 28. května 2024  
zapsáno 27. července 2019  
vymazáno 28. května 2024

---

**Člen správní rady:**

JAN KRÁLÍČEK , dat. nar. 24. ledna 1951  
Květnová 407, Neštěmice, 403 31 Ústí nad Labem  
Den vzniku členství: 10. července 2019  
Den zániku členství: 28. května 2024  
zapsáno 27. července 2019  
vymazáno 28. května 2024

---

**Člen správní rady:**

IVETA POKORNÁ , dat. nar. 15. prosince 1969  
Na Kohoutě 793/12, Bukov, 400 10 Ústí nad Labem  
Den vzniku členství: 10. července 2019  
Den zániku členství: 28. května 2024  
zapsáno 27. července 2019  
vymazáno 28. května 2024

---

**Předseda správní rady:**

MAREK KESSLER , dat. nar. 12. března 1974  
Stará 2520/45a, Ústí nad Labem-centrum, 400 11 Ústí nad Labem  
Den vzniku funkce: 28. května 2024  
Den vzniku členství: 28. května 2024  
zapsáno 28. května 2024

---

**Člen správní rady:**

JAN KRÁLÍČEK , dat. nar. 24. ledna 1951  
Květnová 407, Neštěmice, 403 31 Ústí nad Labem  
Den vzniku členství: 28. května 2024  
zapsáno 28. května 2024

---

**Člen správní rady:**

IVETA POKORNÁ , dat. nar. 15. prosince 1969  
Na Kohoutě 793/12, Bukov, 400 10 Ústí nad Labem  
Den vzniku členství: 28. května 2024  
zapsáno 28. května 2024

---

**Počet členů:**

3

zapsáno 27. července 2019

---

**Způsob jednání:**

Společnost zastupuje každý člen správní rady samostatně.

zapsáno 8. června 2022

---

**Dozorčí rada:****Člen:**

Ing. ZDENĚK SMĚLÍK

Ústí nad Labem, Jeseninova 32

zapsáno 1. května 1992

vymazáno 13. března 1996

---

**Člen:**

Ing. JAROSLAV HAMPL

Praha 3, Želivského 8

zapsáno 22. června 1993

vymazáno 13. března 1996

---

**Člen:**

Ing. JAN SLÁMA , dat. nar. 22. ledna 1952

Frýdlant v Čechách, Liliová 1252

zapsáno 13. března 1996

vymazáno 10. července 1997

---

**Člen:**

JIŘÍ KESSLER , dat. nar. 4. dubna 1941

Ústí nad Labem, Stará 2520/45

zapsáno 1. května 1992

vymazáno 23. listopadu 1998

---

**Člen:**

JUDr. LENKA BARTOŠOVÁ , dat. nar. 17. ledna 1959

Ústí nad Labem, Dvořákova 22

zapsáno 13. března 1996

vymazáno 8. října 1999

---

**Člen:**

IVETA POKORNÁ , dat. nar. 15. prosince 1969

Ústí nad Labem, Na kohoutě 341/12

zapsáno 10. července 1997

vymazáno 22. dubna 2003

---

**Člen dozorčí rady:**

Ing. OLDŘICH KUCHAR , dat. nar. 18. srpna 1941

Praha 8, Chabařovická 1323/19

zapsáno 23. listopadu 1998

vymazáno 22. dubna 2003

---

**Člen dozorčí rady:**

JUDr. JIŘÍ POKORNÝ , dat. nar. 13. července 1951

Ústí nad Labem, U pivovarské zahrady 419/14

zapsáno 8. října 1999

vymazáno 22. dubna 2003

---

**Předseda dozorčí rady:**

IVETA POKORNÁ , dat. nar. 15. prosince 1969  
Ústí nad Labem, Na Kohoutě 341/12, PSČ 40010  
Den vzniku funkce: 19. června 2002  
Den zániku funkce: 5. dubna 2006  
Den vzniku členství: 19. června 2002  
zapsáno 22. dubna 2003  
vymazáno 20. června 2006

---

**Místopředseda dozorčí rady:**

JIŘINA KUCHAROVÁ , dat. nar. 21. ledna 1944  
Praha 8, Chabařovická 1323/19, PSČ 18000  
Den vzniku funkce: 19. června 2002  
Den zániku funkce: 22. března 2006  
Den vzniku členství: 19. června 2002  
Den zániku členství: 22. března 2006  
zapsáno 22. dubna 2003  
vymazáno 20. června 2006

---

**Člen dozorčí rady:**

JUDr. JIŘÍ POKORNÝ , dat. nar. 13. července 1951  
Ústí nad Labem, U Pivovarské zahrady 419/14, PSČ 40007  
Den vzniku členství: 19. června 2002  
Den zániku členství: 22. června 2005  
zapsáno 22. dubna 2003  
vymazáno 7. září 2005

---

**Předseda dozorčí rady:**

Ing. OLDŘICH KUCHAR , dat. nar. 18. srpna 1941  
Praha 8, Chabařovická 1323/19, PSČ 18000  
Den vzniku funkce: 5. dubna 2006  
Den zániku funkce: 20. června 2007  
Den vzniku členství: 5. dubna 2006  
Den zániku členství: 20. června 2007  
zapsáno 20. června 2006  
vymazáno 8. srpna 2007

---

**Místopředseda dozorčí rady:**

IVETA POKORNÁ , dat. nar. 15. prosince 1969  
Ústí nad Labem, Na Kohoutě 793/12, PSČ 40010  
Den vzniku funkce: 5. dubna 2006  
Den zániku funkce: 20. června 2007  
Den vzniku členství: 19. června 2002  
Den zániku členství: 20. června 2007  
zapsáno 20. června 2006  
vymazáno 8. srpna 2007

---

**Člen dozorčí rady:**

JIŘÍ KESSLER , dat. nar. 4. dubna 1941  
Ústí nad Labem, Stará 2520/451, PSČ 40001  
Den vzniku členství: 22. června 2005  
Den zániku členství: 20. června 2007  
zapsáno 7. září 2005  
vymazáno 8. srpna 2007

---

**Předseda dozorčí rady:**

Ing. OLDŘICH KUCHAR , dat. nar. 18. srpna 1941  
Praha 8, Chabařovická 1323/19, PSČ 18000  
Den vzniku funkce: 20. června 2007  
Den zániku funkce: 10. prosince 2010  
Den vzniku členství: 20. června 2007  
Den zániku členství: 10. prosince 2010  
zapsáno 8. srpna 2007  
vymazáno 12. července 2011

---

**Místopředseda dozorčí rady:**

IVETA POKORNÁ , dat. nar. 15. prosince 1969  
Ústí nad Labem, Na Kohoutě 793/12, PSČ 40010  
Den vzniku funkce: 20. června 2007  
Den zániku funkce: 20. září 2012  
Den vzniku členství: 20. června 2007  
Den zániku členství: 20. září 2012  
zapsáno 8. srpna 2007  
vymazáno 10. července 2014

---

**Člen dozorčí rady:**

JIŘÍ KESSLER , dat. nar. 4. dubna 1941  
Ústí nad Labem, Stará 2520/45A, PSČ 40011  
Den vzniku členství: 20. června 2007  
Den zániku členství: 20. září 2012  
zapsáno 8. srpna 2007  
vymazáno 10. července 2014

---

**Člen dozorčí rady:**

JAROSLAV VOCÁSEK , dat. nar. 17. května 1964  
Chlumec, Skřivánčí 306, PSČ 40339  
Den vzniku členství: 8. června 2011  
Den zániku členství: 20. září 2012  
zapsáno 24. srpna 2011  
vymazáno 19. ledna 2014

---

**Člen dozorčí rady:**

JAROSLAV VOCÁSEK , dat. nar. 17. května 1964  
Skřivánčí 306, 403 39 Chlumec  
Den vzniku členství: 8. června 2011  
Den zániku členství: 20. září 2012  
zapsáno 19. ledna 2014  
vymazáno 10. července 2014

---

**Akcie:**

59 385 ks akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč  
zapsáno 22. června 1993  
vymazáno 22. dubna 2003

---

59 385 ks kmenové akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč  
v listinné podobě  
zapsáno 22. dubna 2003  
vymazáno 7. září 2005

---

59 385 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500,- Kč  
zapsáno 7. září 2005  
vymazáno 10. července 2014

---

59 385 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500,- Kč  
zapsáno 10. července 2014

---

vymazáno 11. listopadu 2025

29 692 500 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč  
zapsáno 11. listopadu 2025

**Základní kapitál:**

59 385 000,- Kč

zapsáno 21. dubna 1993

vymazáno 22. dubna 2003

29 692 500,- Kč

Splaceno: 100%

zapsáno 7. září 2005

vymazáno 11. listopadu 2025

59 385 000,- Kč

Splaceno: 100%

zapsáno 22. dubna 2003

vymazáno 7. září 2005

29 692 500,- Kč

zapsáno 11. listopadu 2025

**Ostatní skutečnosti:**

Údaje o založení:

Akciová společnost byla založena podle § 172 Obchodního zákoníku.

Jediným zakladatelem společnosti je Fond národního majetku České republiky se sídlem v Praze I, Gorkého náměstí 32, na který přešel majetek státního podniku Ústecký masný průmysl se sídlem v Ústí nad Labem ve smyslu § II odst.

3. zák. č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.

V zakladatelské listině učiněné ve formě notářského zápisu ze dne 30.4. 1992 bylo rozhodnuto o schválení jejích stanov a jmenování členů představenstva a dozorčí rady.

zapsáno 1. května 1992

vymazáno 7. září 2005

Základní jmění společnosti činí 56 465 000,-Kčs (slovy: padesátšestmilionůčtyřistašesátpěttisíc korunčeskoslovenských).

Zakladatel splatil 100% základního jmění společnosti, které je představováno cenou vkládaného hmotného a dalšího majetku uvedeného v zakladatelské listině. Ocenění tohoto majetku je obsaženo ve schváleném privatizačním projektu státního podniku Ústecký masný průmysl.

Toto základní jmění je rozděleno na 12 083 akcií na majitele po 1000 Kčs jmenovité hodnoty a na 44 382 akcií na jméno po 1000 Kčs jmenovité hodnoty.

zapsáno 1. května 1992

vymazáno 21. dubna 1993

Dozorčí rada společnosti:

MVDr. Lubomír K o l á ř , bytem Na pískovně 667, Liberec,

Ing. Zdeněk S m ě l í k , bytem Jeseninova 32, Ústí nad Labem,

Jiří K e s s l e r , bytem Stará 2520/45, Ústí nad Labem.

zapsáno 1. května 1992

vymazáno 21. dubna 1993

Základní jmění společnosti: 59 385 000,- Kč.

Počet, druh a jmenovitá hodnota akcií:

58 435 akcií na majitele po 1000,- Kč jmenovité hodnoty

950 akcií na jméno po 1000,- Kč jmenovité hodnoty.

zapsáno 21. dubna 1993

vymazáno 22. června 1993

Dozorčí rada společnosti:

Ing. Zdeněk S m ě l í k , bytem Jeseninova 32, Ústí nad Labem

Jiří K e s l e r , bytem Stará 2520/45, Ústí nad Labem

Oldřiška Š o u r k o v á , bytem Vojnovičova 388/6, Ústí nad Labem.

zapsáno 21. dubna 1993

vymazáno 22. června 1993

---

Valná hromada dne 26.5.1993 schválila nové stanovy akciové společnosti, které jsou založeny ve spise obchodního rejstříku.

zapsáno 22. června 1993

vymazáno 25. března 1997

---

Valná hromada dne 18. 9. 1996 schválila nové stanovy akciové společnosti, které jsou založeny ve spise obchodního rejstříku.

zapsáno 25. března 1997

vymazáno 10. července 1997

---

Rozsah splacení základního jmění: 100 %

zapsáno 25. března 1997

vymazáno 22. dubna 2003

---

Valná hromada dne 21. 5. 1997 schválila nové stanovy akciové společnosti, které jsou založeny ve spise obchodního rejstříku.

zapsáno 10. července 1997

vymazáno 22. dubna 2003

---

Mimořádná valná hromada dne 16.11.1998 schválila nové stanovy společnosti, které jsou založeny ve spise obchodního rejstříku.

zapsáno 23. listopadu 1998

vymazáno 22. dubna 2003

---

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.8.2002, č.j. 42 Nc 6753/2002-7 byla nařízena exekuce proti povinnému AUTO MOTORS, a.s. se sídlem Ústí nad Labem, Textilní 9, IČ 46 70 85 02, a provedením exekuce se pověřuje JUDr. Alena Blažková, PhD. soudní exekutor se sídlem v Brně, Poštovská 8d.

zapsáno 5. listopadu 2002

vymazáno 24. února 2004

---

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 2.8.2002, č.j. 42 Nc 6734/2002-7 byla nařízena exekuce proti povinnému: AUTO MOTORS, a.s., se sídlem Ústí nad Labem, Textilní 9, PSČ 400 01, identifikační číslo 46708502. Provedením exekuce byl pověřen soudní exekutor JUDr. Josef Potočka se sídlem v Praze 3, Hradecká 3.

zapsáno 8. července 2003

vymazáno 24. února 2004

---

Řádná valná hromada konaná dne 30.6.2004 rozhodla o snížení základního kapitálu takto:

-Důvodem snížení základního kapitálu je úhrada ztrát společnosti. Částka odpovídající Snížení základního kapitálu bude použita na úhradu ztrát společnosti, konkrétně na úhradu nehrazených ztrát minulých let.

-Základní kapitál se snižuje z dosavadní výše 59.385.000,-- Kč (padesát devět miliónů tři sta osmdesát pět tisíc korun českých) o částku 29.692.500,-- Kč (dvacet devět miliónů šest set devadesát dva tisíce pět set korun českých) na novou výši 29.262.500,-- Kč (dvacet devět tisíc šest set devadesát dva tisíce pět set korun českých).

-Snížení základního kapitálu bude provedeno snížením jmenovité hodnoty dosavadních akcií tak, že dosavadní jmenovitá hodnota každé jedné akcie ve výši 1.000,-- Kč (tisíc korun českých) se sníží o částku 500,-- Kč (pět set korun českých) na novou jmenovitou hodnotu každé jedné akcie ve výši 500,-- Kč (pět set korun českých).

zapsáno 16. srpna 2004

vymazáno 7. ledna 2005

---

Řádná valná hromada konaná dne 30.6.2004 rozhodla o snížení základního kapitálu takto:

-Důvodem snížení základního kapitálu je úhrada ztrát společnosti. Částka odpovídající Snížení základního kapitálu bude použita na úhradu ztrát společnosti, konkrétně na úhradu nehrazených ztrát minulých let.

-Základní kapitál se snižuje z dosavadní výše 59.385.000,-- Kč (padesát devět miliónů tři sta osmdesát pět tisíc korun českých) o částku 29.692.500,-- Kč (dvacet devět miliónů šest set devadesát dva tisíce pět set korun českých) na novou výši 29.692.500,-- Kč (dvacet devět tisíc šest set devadesát dva tisíce pět set korun českých).

-Snížení základního kapitálu bude provedeno snížením jmenovité hodnoty dosavadních akcií tak, že dosavadní jmenovitá hodnota každé jedné akcie ve výši 1.000,-- Kč (tisíc korun českých) se sníží o částku 500,-- Kč (pět set korun českých) na novou jmenovitou hodnotu každé jedné akcie ve výši 500,-- Kč (pět set korun českých).

zapsáno 7. ledna 2005

vymazáno 7. září 2005

Údaje o založení:

Akciová společnost byla založena podle § 172 Obchodního zákoníku. Jediným zakladatelem společnosti je Fond národního majetku České republiky se sídlem v Praze I, Gorkého náměstí 32, na který přešel majetek státního podniku Ústecký masný průmysl se sídlem v Ústí nad Labem ve smyslu § II odst. 3. zák. č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.

zapsáno 7. září 2005

vymazáno 10. července 2014

Počet členů statutárního orgánu: 1

zapsáno 10. července 2014

vymazáno 27. července 2019

Počet členů správní rady: 3

zapsáno 10. července 2014

vymazáno 27. července 2019

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

zapsáno 10. července 2014

**Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).**

Dne: 22.12.2025 10:38

Údaje platné ke dni 22.12.2025 03:55

**Příloha č.**

**2**

# ROZVAHA

v plném rozsahu  
ke dni: 31.8.2025  
(v celých tisících Kč)  
IČ: 46708502

Název a sídlo účetní jednotky  
AUTO MOTORS a.s.  
Textilní 3421/9a  
ÚSTÍ NAD LABEM-MĚSTO  
40001

Sestaveno dne: 16.10.2025  
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST  
Předmět podnikání účetní jednotky: opravy a údržba motorových vozidel (kromě motocyklů)  
Spisová značka: B 263  
V likvidaci: Ne

| Označení<br>a | AKTIVA<br>b                                                                                       | Číslo<br>řádku<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč. období |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|               |                                                                                                   |                     | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
|               | <b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>                                                          | <b>01</b>           | 54 890              | 33 481       | 21 409     | 26 506            |
| <b>A.</b>     | <b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>                                                      | <b>02</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>B.</b>     | <b>Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)</b>                                                       | <b>03</b>           | 41 218              | 33 481       | 7 737      | 8 661             |
| <b>B.I.</b>   | <b>Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)</b>                                    | <b>04</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.            | Nehmotné výsledky vývoje                                                                          | 05                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>2.</b>     | <b>Ocenitelná práva</b>                                                                           | <b>06</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.1.          | Software                                                                                          | 07                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.2.          | Ostatní ocenitelná práva                                                                          | 08                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.            | Goodwill                                                                                          | 09                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.            | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek                                                               | 10                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>5.</b>     | <b>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek</b> | <b>11</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.1.          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek                                                  | 12                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.2.          | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek                                                           | 13                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>B.II.</b>  | <b>Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)</b>                                    | <b>14</b>           | 41 218              | 33 481       | 7 737      | 8 661             |
| <b>1.</b>     | <b>Pozemky a stavby</b>                                                                           | <b>15</b>           | 30 015              | 27 707       | 2 308      | 2 290             |
| 1.1.          | Pozemky                                                                                           | 16                  | 1 003               | 0            | 1 003      | 973               |
| 1.2.          | Stavby                                                                                            | 17                  | 29 012              | 27 707       | 1 305      | 1 317             |
| 2.            | Hmotné movité věci a jejich soubory                                                               | 18                  | 11 180              | 5 774        | 5 406      | 6 371             |
| 3.            | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku                                                               | 19                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>4.</b>     | <b>Ostatní dlouhodobý hmotný majetek</b>                                                          | <b>20</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.1.          | Pěstitelské celky trvalých porostů                                                                | 21                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.2.          | Dospělá zvířata a jejich skupiny                                                                  | 22                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.3.          | Jiný dlouhodobý hmotný majetek                                                                    | 23                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>5.</b>     | <b>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</b>     | <b>24</b>           | 23                  | 0            | 23         | 0                 |
| 5.1.          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                                                    | 25                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.2.          | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                                                             | 26                  | 23                  | 0            | 23         | 0                 |

| Označení<br>a | AKTIVA<br>b                                                        | Číslo<br>řádku<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč. období |
|---------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|               |                                                                    |                     | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
| <b>B.III.</b> | <b>Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)</b> | <b>27</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.            | Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba                            | 28                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.            | Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba                  | 29                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.            | Podíly – podstatný vliv                                            | 30                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.            | Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv                                  | 31                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.            | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly                           | 32                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 6.            | Zápůjčky a úvěry - ostatní                                         | 33                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>7.</b>     | <b>Ostatní dlouhodobý finanční majetek</b>                         | <b>34</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 7.1.          | Jiný dlouhodobý finanční majetek                                   | 35                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 7.2.          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek                   | 36                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>C.</b>     | <b>Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)</b>               | <b>37</b>           | 13 566              | 0            | 13 566     | 17 672            |
| <b>C.I.</b>   | <b>Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)</b>                           | <b>38</b>           | 3 695               | 0            | 3 695      | 8 106             |
| 1.            | Materiál                                                           | 39                  | 2 743               | 0            | 2 743      | 2 343             |
| 2.            | Nedokončená výroba a polotovary                                    | 40                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>3.</b>     | <b>Výrobky a zboží</b>                                             | <b>41</b>           | 952                 | 0            | 952        | 5 763             |
| 3.1.          | Výrobky                                                            | 42                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.2.          | Zboží                                                              | 43                  | 952                 | 0            | 952        | 5 763             |
| 4.            | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny                           | 44                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.            | Poskytnuté zálohy na zásoby                                        | 45                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>C.II.</b>  | <b>Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)</b>                       | <b>46</b>           | 3 731               | 0            | 3 731      | 3 364             |
| <b>1.</b>     | <b>Dlouhodobé pohledávky</b>                                       | <b>47</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.1.          | Pohledávky z obchodních vztahů                                     | 48                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.2.          | Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba                        | 49                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.3.          | Pohledávky – podstatný vliv                                        | 50                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.4.          | Odložená daňová pohledávka                                         | 51                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>1.5.</b>   | <b>Pohledávky - ostatní</b>                                        | <b>52</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.1.          | Pohledávky za společníky                                           | 53                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.2.          | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                                       | 54                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.3.          | Dohadné účty aktivní                                               | 55                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.4.          | Jiné pohledávky                                                    | 56                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |

| Označení<br>a | AKTIVA<br>b                                              | Číslo<br>řádku<br>c | Běžné účetní období |              |              | Minulé úč. období |
|---------------|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|--------------|-------------------|
|               |                                                          |                     | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3   | Netto<br>4        |
| <b>2.</b>     | <b>Krátkodobé pohledávky</b>                             | <b>57</b>           | <b>3 731</b>        | <b>0</b>     | <b>3 731</b> | <b>3 364</b>      |
| 2.1.          | Pohledávky z obchodních vztahů                           | 58                  | 811                 | 0            | 811          | 949               |
| 2.2.          | Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba              | 59                  | 500                 | 0            | 500          | 0                 |
| 2.3.          | Pohledávky – podstatný vliv                              | 60                  | 0                   | 0            | 0            | 0                 |
| <b>2.4.</b>   | <b>Pohledávky - ostatní</b>                              | <b>61</b>           | <b>2 420</b>        | <b>0</b>     | <b>2 420</b> | <b>2 415</b>      |
| 4.1.          | Pohledávky za společníky                                 | 62                  | 0                   | 0            | 0            | 0                 |
| 4.2.          | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění               | 63                  | 0                   | 0            | 0            | 0                 |
| 4.3.          | Stát - daňové pohledávky                                 | 64                  | 100                 | 0            | 100          | 302               |
| 4.4.          | Krátkodobé poskytnuté zálohy                             | 65                  | 2 320               | 0            | 2 320        | 2 113             |
| 4.5.          | Dohadné účty aktivní                                     | 66                  | 0                   | 0            | 0            | 0                 |
| 4.6.          | Jiné pohledávky                                          | 67                  | 0                   | 0            | 0            | 0                 |
| <b>3.</b>     | <b>Časové rozlišení aktiv</b>                            | <b>68</b>           | <b>0</b>            | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>          |
| 3.1.          | Náklady příštích období                                  | 69                  | 0                   | 0            | 0            | 0                 |
| 3.2.          | Komplexní náklady příštích období                        | 70                  | 0                   | 0            | 0            | 0                 |
| 3.3.          | Příjmy příštích období                                   | 71                  | 0                   | 0            | 0            | 0                 |
| <b>C.III.</b> | <b>Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)</b> | <b>72</b>           | <b>0</b>            | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>          |
| 1.            | Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba                  | 73                  | 0                   | 0            | 0            | 0                 |
| 2.            | Ostatní krátkodobý finanční majetek                      | 74                  | 0                   | 0            | 0            | 0                 |
| <b>C.IV.</b>  | <b>Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)</b>            | <b>75</b>           | <b>6 140</b>        | <b>0</b>     | <b>6 140</b> | <b>6 202</b>      |
| 1.            | Peněžní prostředky v pokladně                            | 76                  | 453                 | 0            | 453          | 328               |
| 2.            | Peněžní prostředky na účtech                             | 77                  | 5 687               | 0            | 5 687        | 5 874             |
| <b>D.</b>     | <b>Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)</b>        | <b>78</b>           | <b>106</b>          | <b>0</b>     | <b>106</b>   | <b>173</b>        |
| 1.            | Náklady příštích období                                  | 79                  | 106                 | 0            | 106          | 173               |
| 2.            | Komplexní náklady příštích období                        | 80                  | 0                   | 0            | 0            | 0                 |
| 3.            | Příjmy příštích období                                   | 81                  | 0                   | 0            | 0            | 0                 |

| Označení      | PASIVA                                                                 | Číslo řádku | Stav v běžném účet. období | Stav v minulém účetním období |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|-------------------------------|
| a             | b                                                                      | c           | 5                          | 6                             |
|               | <b>PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>                               | <b>01</b>   | 21 409                     | 26 506                        |
| <b>A.</b>     | <b>Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)</b>  | <b>02</b>   | 18 752                     | 19 237                        |
| <b>A.I.</b>   | <b>Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)</b>                     | <b>03</b>   | 29 692                     | 29 692                        |
| 1.            | Základní kapitál                                                       | 04          | 29 692                     | 29 692                        |
| 2.            | Vlastní podíly (-)                                                     | 05          | 0                          | 0                             |
| 3.            | Změny základního kapitálu                                              | 06          | 0                          | 0                             |
| <b>A.II.</b>  | <b>Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)</b>              | <b>07</b>   | 0                          | 0                             |
| 1.            | Ážio                                                                   | 08          | 0                          | 0                             |
| <b>2.</b>     | <b>Kapitálové fondy</b>                                                | <b>09</b>   | 0                          | 0                             |
| 2.1.          | Ostatní kapitálové fondy                                               | 10          | 0                          | 0                             |
| 2.2.          | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)                  | 11          | 0                          | 0                             |
| 2.3.          | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 12          | 0                          | 0                             |
| 2.4.          | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)                            | 13          | 0                          | 0                             |
| 2.5.          | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)             | 14          | 0                          | 0                             |
| <b>A.III.</b> | <b>Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)</b>                            | <b>15</b>   | 1 095                      | 1 095                         |
| 1.            | Ostatní rezervní fondy                                                 | 16          | 715                        | 715                           |
| 2.            | Statutární a ostatní fondy                                             | 17          | 380                        | 380                           |
| <b>A.IV.</b>  | <b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)</b>     | <b>18</b>   | -11 549                    | -11 886                       |
| 1.            | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)             | 19          | -11 549                    | -11 886                       |
| 2.            | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)                           | 20          | 0                          | 0                             |
| A.V.          | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)                     | 21          | -486                       | 336                           |
| A.VI.         | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)                      | 22          | 0                          | 0                             |
| <b>B + C.</b> | <b>Cizí zdroje (součet B. + C.)</b>                                    | <b>23</b>   | 2 657                      | 7 269                         |
| <b>B.</b>     | <b>Rezervy (součet B.1. až B.4.)</b>                                   | <b>24</b>   | 0                          | 0                             |
| 1.            | Rezerva na důchody a podobné závazky                                   | 25          | 0                          | 0                             |
| 2.            | Rezerva na daň z příjmů                                                | 26          | 0                          | 0                             |
| 3.            | Rezervy podle zvláštních právních předpisů                             | 27          | 0                          | 0                             |
| 4.            | Ostatní rezervy                                                        | 28          | 0                          | 0                             |
| <b>C.</b>     | <b>Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)</b>                          | <b>29</b>   | 2 657                      | 7 269                         |
| <b>C.I.</b>   | <b>Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)</b>                   | <b>30</b>   | 14                         | 52                            |
| 1.            | <b>Vydané dluhopisy</b>                                                | <b>31</b>   | 0                          | 0                             |
| 1.1.          | Vyměnitelné dluhopisy                                                  | 32          | 0                          | 0                             |
| 1.2.          | Ostatní dluhopisy                                                      | 33          | 0                          | 0                             |

| Označení<br>a | PASIVA<br>b                                            | Číslo<br>řádku<br>c | Stav v běžném účet. období | Stav v minulém účetním období |
|---------------|--------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------------|
|               |                                                        |                     | 5                          | 6                             |
| 2.            | Závazky k úvěrovým institucím                          | 34                  | 14                         | 52                            |
| 3.            | Dlouhodobé přijaté zálohy                              | 35                  | 0                          | 0                             |
| 4.            | Závazky z obchodních vztahů                            | 36                  | 0                          | 0                             |
| 5.            | Dlouhodobé směnky k úhradě                             | 37                  | 0                          | 0                             |
| 6.            | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba               | 38                  | 0                          | 0                             |
| 7.            | Závazky - podstatný vliv                               | 39                  | 0                          | 0                             |
| 8.            | Odložený daňový závazek                                | 40                  | 0                          | 0                             |
| <b>9.</b>     | <b>Závazky - ostatní</b>                               | <b>41</b>           | <b>0</b>                   | <b>0</b>                      |
| 9.1.          | Závazky ke společníkům                                 | 42                  | 0                          | 0                             |
| 9.2.          | Dohadné účty pasivní                                   | 43                  | 0                          | 0                             |
| 9.3.          | Jiné závazky                                           | 44                  | 0                          | 0                             |
| <b>C.II.</b>  | <b>Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)</b> | <b>45</b>           | <b>2 643</b>               | <b>7 217</b>                  |
| <b>1.</b>     | <b>Vydané dluhopisy</b>                                | <b>46</b>           | <b>0</b>                   | <b>0</b>                      |
| 1.1.          | Vyměnitelné dluhopisy                                  | 47                  | 0                          | 0                             |
| 1.2.          | Ostatní dluhopisy                                      | 48                  | 0                          | 0                             |
| 2.            | Závazky k úvěrovým institucím                          | 49                  | 0                          | 0                             |
| 3.            | Krátkodobé přijaté zálohy                              | 50                  | 112                        | 255                           |
| 4.            | Závazky z obchodních vztahů                            | 51                  | 422                        | 247                           |
| 5.            | Krátkodobé směnky k úhradě                             | 52                  | 0                          | 0                             |
| 6.            | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba               | 53                  | 0                          | 0                             |
| 7.            | Závazky - podstatný vliv                               | 54                  | 0                          | 0                             |
| <b>8.</b>     | <b>Závazky ostatní</b>                                 | <b>55</b>           | <b>2 109</b>               | <b>6 715</b>                  |
| 8.1.          | Závazky ke společníkům                                 | 56                  | 0                          | 0                             |
| 8.2.          | Krátkodobé finanční výpomoci                           | 57                  | 0                          | 0                             |
| 8.3.          | Závazky k zaměstnancům                                 | 58                  | 448                        | 379                           |
| 8.4.          | Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění          | 59                  | 213                        | 288                           |
| 8.5.          | Stát – daňové závazky a dotace                         | 60                  | 890                        | 835                           |
| 8.6.          | Dohadné účty pasivní                                   | 61                  | 0                          | 291                           |
| 8.7.          | Jiné závazky                                           | 62                  | 558                        | 4 922                         |
| <b>C.III.</b> | <b>Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2)</b>     | <b>63</b>           | <b>0</b>                   | <b>0</b>                      |
| 1.            | Výdaje příštích období                                 | 64                  | 0                          | 0                             |
| 2.            | Výnosy příštích období                                 | 65                  | 0                          | 0                             |
| <b>D.</b>     | <b>Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)</b>            | <b>66</b>           | <b>0</b>                   | <b>0</b>                      |
| 1.            | Výdaje příštích období                                 | 67                  | 0                          | 0                             |
| 2.            | Výnosy příštích období                                 | 68                  | 0                          | 0                             |

Podpisový záznam

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu  
ke dni: 31.8.2025  
(v celých tisících Kč)  
IČ: 46708502

Název a sídlo účetní jednotky  
AUTO MOTORS a.s.  
Textilní 3421/9a  
ÚSTÍ NAD LABEM-MĚSTO  
40001

Sestaveno dne: 16.10.2025  
Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost  
Předmět podnikání účetní jednotky: opravy a údržba motorových vozidel (kromě motocyklů)  
Spisová značka: B 263  
V likvidaci: Ne

| Označení<br><br>a | TEXT<br><br>b                                                                 | Číslo<br>řádku<br><br>c | Skutečnost v účetním období |               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------|
|                   |                                                                               |                         | běžném<br>1                 | minulém<br>2  |
| I.                | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                              | 01                      | 9 705                       | 16 318        |
| II.               | Tržby za prodej zboží                                                         | 02                      | 29 045                      | 60 381        |
| A.                | <b>Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)</b>                                | <b>03</b>               | <b>33 701</b>               | <b>67 942</b> |
| A.1.              | Náklady vynaložené na prodané zboží                                           | 04                      | 27 275                      | 56 889        |
| 2.                | Spotřeba materiálu a energie                                                  | 05                      | 5 374                       | 9 004         |
| 3.                | Služby                                                                        | 06                      | 1 052                       | 2 049         |
| B.                | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                                      | 07                      | 0                           | 0             |
| C.                | Aktivace (-)                                                                  | 08                      | -5                          | 0             |
| D.                | <b>Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)</b>                                   | <b>09</b>               | <b>5 118</b>                | <b>8 125</b>  |
| D.1.              | Mzdové náklady                                                                | 10                      | 3 695                       | 5 874         |
| 2.                | <b>Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady</b> | <b>11</b>               | <b>1 423</b>                | <b>2 251</b>  |
| 2.1.              | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                         | 12                      | 1 252                       | 1 984         |
| 2.2.              | Ostatní náklady                                                               | 13                      | 171                         | 267           |
| E.                | <b>Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)</b>                 | <b>14</b>               | <b>1 420</b>                | <b>2 244</b>  |
| E.1.              | <b>Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku</b>               | <b>15</b>               | <b>1 420</b>                | <b>2 249</b>  |
| 1.1.              | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé             | 16                      | 1 420                       | 2 249         |
| 1.2.              | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné            | 17                      | 0                           | 0             |
| 2.                | Úpravy hodnot zásob                                                           | 18                      | 0                           | 0             |
| 3.                | Úpravy hodnot pohledávek                                                      | 19                      | 0                           | -5            |
| III.              | <b>Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)</b>                       | <b>20</b>               | <b>3 040</b>                | <b>5 148</b>  |
| 1.                | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku                                        | 21                      | 1 553                       | 2 820         |
| 2.                | Tržby z prodaného materiálu                                                   | 22                      | 1 326                       | 2 171         |
| 3.                | Jiné provozní výnosy                                                          | 23                      | 161                         | 157           |
| F.                | <b>Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)</b>                         | <b>24</b>               | <b>1 682</b>                | <b>2 787</b>  |
| F.1.              | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                                | 25                      | 1 598                       | 2 500         |
| 2.                | Prodaný materiál                                                              | 26                      | 0                           | 0             |
| 3.                | Daně a poplatky                                                               | 27                      | 82                          | 80            |
| 4.                | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období                | 28                      | 0                           | 0             |
| 5.                | Jiné provozní náklady                                                         | 29                      | 2                           | 207           |
| *                 | <b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>                                    | <b>30</b>               | <b>-126</b>                 | <b>749</b>    |

| Označení<br>a | TEXT<br>b                                                                           | Číslo<br>řádku<br>c | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------|
|               |                                                                                     |                     | běžném<br>1                 | minulém<br>2 |
| <b>IV.</b>    | <b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)</b>     | <b>31</b>           | 0                           | 0            |
| 1.            | Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba                                    | 32                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Ostatní výnosy z podílů                                                             | 33                  | 0                           | 0            |
| G.            | Náklady vynaložené na prodané podíly                                                | 34                  | 0                           | 0            |
| <b>V.</b>     | <b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)</b>       | <b>35</b>           | 0                           | 0            |
| 1.            | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba | 36                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                          | 37                  | 0                           | 0            |
| H.            | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem                       | 38                  | 0                           | 0            |
| <b>VI.</b>    | <b>Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)</b>                       | <b>39</b>           | 0                           | 53           |
| 1.            | Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba                    | 40                  | 0                           | 53           |
| 2.            | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                             | 41                  | 0                           | 0            |
| I.            | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                                         | 42                  | 0                           | 0            |
| <b>J.</b>     | <b>Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)</b>                       | <b>43</b>           | 25                          | 85           |
| J.1.          | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 44                  | 25                          | 85           |
| 2.            | Ostatní nákladové úroky podobné náklady                                             | 45                  | 0                           | 0            |
| VII.          | Ostatní finanční výnosy                                                             | 46                  | 19                          | 19           |
| K.            | Ostatní finanční náklady                                                            | 47                  | 354                         | 385          |
| <b>*</b>      | <b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>                                          | <b>48</b>           | -360                        | -398         |
| <b>**</b>     | <b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>                                     | <b>49</b>           | -486                        | 351          |
| <b>L.</b>     | <b>Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)</b>                                            | <b>50</b>           | 0                           | 15           |
| L.1.          | Daň z příjmů splatná                                                                | 51                  | 0                           | 15           |
| 2.            | Daň z příjmů odložená (+/-)                                                         | 52                  | 0                           | 0            |
| <b>**</b>     | <b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>                                        | <b>53</b>           | -486                        | 336          |
| M.            | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)                             | 54                  | 0                           | 0            |
| <b>***</b>    | <b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>                                  | <b>55</b>           | -486                        | 336          |
|               | <b>Čistý obrát za účetní období</b>                                                 | <b>56</b>           | 41 809                      | 81 919       |

Podpisový záznam

|     |          |
|-----|----------|
| IČ: | 46708502 |
|-----|----------|

**Rozvaha pro podnikatele, v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2024**

(v celých tisících CZK)

|           | AKTIVA                                                                                     | běžné účetní období |         |       | minulé<br>účetní<br>období<br>netto |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------|-------|-------------------------------------|
|           |                                                                                            | brutto              | korekce | netto |                                     |
|           |                                                                                            | 1                   | 2       | 3     | 4                                   |
|           | AKTIVA CELKEM                                                                              | 59759               | 33253   | 26506 | 28035                               |
| A.        | Pohledávky za upsaný základní kapitál                                                      | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.        | Stálá aktiva                                                                               | 41914               | 33253   | 8661  | 7836                                |
| B.I.      | Dlouhodobý nehmotný majetek                                                                | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.I.1.    | Nehmotné výsledky vývoje                                                                   | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.I.2.    | Ocenitelná práva                                                                           | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.I.2.1.  | Software                                                                                   | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.I.2.2.  | Ostatní ocenitelná práva                                                                   | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.I.3.    | Goodwill                                                                                   | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.I.4     | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek                                                        | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.I.5.    | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.I.5.1.  | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek                                           | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.I.5.2.  | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek                                                    | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.     | Dlouhodobý hmotný majetek                                                                  | 41914               | 33253   | 8661  | 7836                                |
| B.II.1.   | Pozemky a stavby                                                                           | 29985               | 27695   | 2290  | 846                                 |
| B.II.1.1. | Pozemky                                                                                    | 973                 | 0       | 973   | 528                                 |
| B.II.1.2. | Stavby                                                                                     | 29012               | 27695   | 1317  | 318                                 |
| B.II.2.   | Hmotné movité věci a jejich soubory                                                        | 11929               | 5558    | 6371  | 6990                                |
| B.II.3.   | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku                                                        | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.4.   | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek                                                          | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.4.1. | Pěstitelské celky trvalých porostů                                                         | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.4.2. | Dospělá zvířata a jejich skupiny                                                           | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.4.3. | Jiný dlouhodobý hmotný majetek                                                             | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.5.   | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek     | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.5.1  | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                                             | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.II.5.2. | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                                                      | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.    | Dlouhodobý finanční majetek                                                                | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.1.  | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba                                                    | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |

|             | AKTIVA                                            | běžné účetní období |         |       | minulé<br>účetní<br>období<br>netto |
|-------------|---------------------------------------------------|---------------------|---------|-------|-------------------------------------|
|             |                                                   | brutto              | korekce | netto |                                     |
|             |                                                   | 1                   | 2       | 3     | 4                                   |
| B.III.2.    | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.3     | Podíly - podstatný vliv                           | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.4.    | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv                 | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.5.    | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly          | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.6.    | Zápůjčky a úvěry - ostatní                        | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.7.    | Ostatní dlouhodobý finanční majetek               | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.7.1.  | Jiný dlouhodobý finanční majetek                  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| B.III.7.2.  | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.          | Oběžná aktiva                                     | 17672               | 0       | 17672 | 20059                               |
| C.I.        | Zásoby                                            | 8106                | 0       | 8106  | 9139                                |
| C.I.1.      | Materiál                                          | 2343                | 0       | 2343  | 2143                                |
| C.I.2.      | Nedokončená výroba a polotovary                   | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.I.3       | Výrobky a zboží                                   | 5763                | 0       | 5763  | 6996                                |
| C.I.3.1.    | Výrobky                                           | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.I.3.2.    | Zboží                                             | 5763                | 0       | 5763  | 6996                                |
| C.I.4.      | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny          | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.I.5.      | Poskytnuté zálohy na zásoby                       | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.       | Pohledávky                                        | 3364                | 0       | 3364  | 2951                                |
| C.II.1.     | Dlouhodobé pohledávky                             | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.1.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů                    | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.1.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba       | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.1.3.   | Pohledávky - podstatný vliv                       | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.1.4.   | Odložená daňová pohledávka                        | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.1.5.   | Pohledávky - ostatní                              | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.1.5.1. | Pohledávky za společníky                          | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.1.5.2. | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                      | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.1.5.3. | Dohadné účty aktivní                              | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.1.5.4. | Jiné pohledávky                                   | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.2.     | Krátkodobé pohledávky                             | 3364                | 0       | 3364  | 2951                                |
| C.II.2.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů                    | 949                 | 0       | 949   | 1343                                |
| C.II.2.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba       | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.2.3.   | Pohledávky - podstatný vliv                       | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.2.4.   | Pohledávky - ostatní                              | 2415                | 0       | 2415  | 1608                                |
| C.II.2.4.1. | Pohledávky za společníky                          | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.2.4.2. | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění        | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.2.4.3. | Stát - daňové pohledávky                          | 302                 | 0       | 302   | 0                                   |
| C.II.2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy                      | 2113                | 0       | 2113  | 1608                                |
| C.II.2.4.5. | Dohadné účty aktivní                              | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |

|             | AKTIVA                                  | běžné účetní období |         |       | minulé<br>účetní<br>období<br>netto |
|-------------|-----------------------------------------|---------------------|---------|-------|-------------------------------------|
|             |                                         | brutto              | korekce | netto |                                     |
|             |                                         | 1                   | 2       | 3     | 4                                   |
| C.II.2.4.6. | Jiné pohledávky                         | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.3.     | Časové rozlišení aktiv                  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.3.1.   | Náklady příštích období                 | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.3.2.   | Komplexní náklady příštích období       | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.II.3.3.   | Příjmy příštích období                  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.III.      | Krátkodobý finanční majetek             | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.III.1.    | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.III.2.    | Ostatní krátkodobý finanční majetek     | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| C.IV.       | Peněžní prostředky                      | 6202                | 0       | 6202  | 7969                                |
| C.IV.1.     | Peněžní prostředky v pokladně           | 328                 | 0       | 328   | 363                                 |
| C.IV.2.     | Peněžní prostředky na účtech            | 5874                | 0       | 5874  | 7606                                |
| D.          | Časové rozlišení aktiv                  | 173                 | 0       | 173   | 140                                 |
| D.1.        | Náklady příštích období                 | 173                 | 0       | 173   | 140                                 |
| D.2.        | Komplexní náklady příštích období       | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |
| D.3.        | Příjmy příštích období                  | 0                   | 0       | 0     | 0                                   |

|           | PASIVA                                                                 | běžné účetní období | minulé účetní období |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
|           |                                                                        | 1                   | 2                    |
|           | PASIVA CELKEM                                                          | 26506               | 28035                |
| A.        | Vlastní kapitál                                                        | 19237               | 18901                |
| A.I.      | Základní kapitál                                                       | 29692               | 29692                |
| A.I.1.    | Základní kapitál                                                       | 29692               | 29692                |
| A.I.2.    | Vlastní podíly (-)                                                     | 0                   | 0                    |
| A.I.3.    | Změny základního kapitálu                                              | 0                   | 0                    |
| A.II.     | Ážio a kapitálové fondy                                                | 0                   | 0                    |
| A.II.1.   | Ážio                                                                   | 0                   | 0                    |
| A.II.2.   | Kapitálové fondy                                                       | 0                   | 0                    |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy                                               | 0                   | 0                    |
| A.II.2.2. | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)                  | 0                   | 0                    |
| A.II.2.3. | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 0                   | 0                    |
| A.II.2.4. | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)                            | 0                   | 0                    |
| A.II.2.5. | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)             | 0                   | 0                    |
| A.III.    | Fondy ze zisku                                                         | 1095                | 1095                 |
| A.III.1.  | Ostatní rezervní fondy                                                 | 715                 | 715                  |
| A.III.2.  | Statutární a ostatní fondy                                             | 380                 | 380                  |
| A.IV.     | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                                | -11886              | -13794               |
| A.IV.1.   | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)             | -11886              | -13794               |
| A.IV.2.   | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)                           | 0                   | 0                    |
| A.V       | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)                     | 336                 | 1908                 |
| A.VI.     | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)                      | 0                   | 0                    |
| B.+C.     | Cizí zdroje                                                            | 7269                | 9134                 |
| B.        | Rezervy                                                                | 0                   | 0                    |
| B.1.      | Rezerva na důchody a podobné závazky                                   | 0                   | 0                    |
| B.2.      | Rezerva na daň z příjmů                                                | 0                   | 0                    |
| B.3.      | Rezervy podle zvláštních právních předpisů                             | 0                   | 0                    |
| B.4.      | Ostatní rezervy                                                        | 0                   | 0                    |
| C.        | Závazky                                                                | 7269                | 9134                 |
| C.I.      | Dlouhodobé závazky                                                     | 52                  | 106                  |
| C.I.1.    | Vydané dluhopisy                                                       | 0                   | 0                    |
| C.I.1.1.  | Vyměnitelné dluhopisy                                                  | 0                   | 0                    |
| C.I.1.2.  | Ostatní dluhopisy                                                      | 0                   | 0                    |
| C.I.2.    | Závazky k úvěrovým institucím                                          | 52                  | 106                  |
| C.I.3.    | Dlouhodobé přijaté zálohy                                              | 0                   | 0                    |
| C.I.4.    | Závazky z obchodních vztahů                                            | 0                   | 0                    |
| C.I.5.    | Dlouhodobé směnky k úhradě                                             | 0                   | 0                    |
| C.I.6.    | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                               | 0                   | 0                    |

|           | <b>PASIVA</b>                                             | <b>běžné účetní období</b> | <b>minulé účetní období</b> |
|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
|           |                                                           | <b>1</b>                   | <b>2</b>                    |
| C.I.7.    | Závazky - podstatný vliv                                  | 0                          | 0                           |
| C.I.8.    | Odložený daňový závazek                                   | 0                          | 0                           |
| C.I.9.    | Závazky - ostatní                                         | 0                          | 0                           |
| C.I.9.1.  | Závazky ke společníkům                                    | 0                          | 0                           |
| C.I.9.2.  | Dohadné účty pasivní                                      | 0                          | 0                           |
| C.I.9.3.  | Jiné závazky                                              | 0                          | 0                           |
| C.II.     | Krátkodobé závazky                                        | 7217                       | 9028                        |
| C.II.1.   | Vydané dluhopisy                                          | 0                          | 0                           |
| C.II.1.1. | Výměnitelné dluhopisy                                     | 0                          | 0                           |
| C.II.1.2. | Ostatní dluhopisy                                         | 0                          | 0                           |
| C.II.2.   | Závazky k úvěrovým institucím                             | 0                          | 0                           |
| C.II.3.   | Krátkodobé přijaté zálohy                                 | 255                        | 1286                        |
| C.II.4.   | Závazky z obchodních vztahů                               | 247                        | 90                          |
| C.II.5.   | Krátkodobé směnky k úhradě                                | 0                          | 0                           |
| C.II.6.   | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 0                          | 0                           |
| C.II.7.   | Závazky - podstatný vliv                                  | 0                          | 0                           |
| C.II.8.   | Závazky ostatní                                           | 6715                       | 7652                        |
| C.II.8.1. | Závazky ke společníkům                                    | 0                          | 0                           |
| C.II.8.2. | Krátkodobé finanční výpomoci                              | 0                          | 0                           |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům                                    | 379                        | 410                         |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | 288                        | 186                         |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace                            | 835                        | 1363                        |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní                                      | 291                        | 193                         |
| C.II.8.7. | Jiné závazky                                              | 4922                       | 5500                        |
| C.III.    | Časové rozlišení pasiv                                    | 0                          | 0                           |
| C.III.1.  | Výdaje příštích období                                    | 0                          | 0                           |
| C.III.2.  | Výnosy příštích období                                    | 0                          | 0                           |
| D.        | Časové rozlišení pasiv                                    | 0                          | 0                           |
| D.1.      | Výdaje příštích období                                    | 0                          | 0                           |
| D.2.      | Výnosy příštích období                                    | 0                          | 0                           |

|     |          |
|-----|----------|
| IČ: | 46708502 |
|-----|----------|

**Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění,  
v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2024**

(v celých tisících CZK)

|        | Název položky                                                          | běžné účetní období | minulé účetní období |
|--------|------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
|        |                                                                        | 1                   | 2                    |
| I.     | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                       | 16318               | 15399                |
| II.    | Tržby za prodej zboží                                                  | 60381               | 56403                |
| A.     | Výkonová spotřeba                                                      | 67942               | 61791                |
| A.1.   | Náklady vynaložené na prodané zboží                                    | 56889               | 51906                |
| A.2.   | Spotřeba materiálu a energie                                           | 9004                | 8338                 |
| A.3.   | Služby                                                                 | 2049                | 1547                 |
| B.     | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                               | 0                   | 0                    |
| C.     | Aktivace (-)                                                           | 0                   | 0                    |
| D.     | Osobní náklady                                                         | 8125                | 7326                 |
| D.1.   | Mzdové náklady                                                         | 5874                | 5281                 |
| D.2.   | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 2251                | 2045                 |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                  | 1984                | 1786                 |
| D.2.2. | Ostatní náklady                                                        | 267                 | 259                  |
| E.     | Úpravy hodnot v provozní oblasti                                       | 2244                | 3013                 |
| E.1.   | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku               | 2249                | 3013                 |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé      | 2249                | 3013                 |
| E.1.2. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné     | 0                   | 0                    |
| E.2.   | Úpravy hodnot zásob                                                    | 0                   | 0                    |
| E.3.   | Úpravy hodnot pohledávek                                               | -5                  | 0                    |
| III.   | Ostatní provozní výnosy                                                | 5148                | 6592                 |
| III.1. | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku                                 | 2820                | 4736                 |
| III.2. | Tržby z prodaného materiálu                                            | 2171                | 1598                 |
| III.3. | Jiné provozní výnosy                                                   | 157                 | 258                  |
| F.     | Ostatní provozní náklady                                               | 2787                | 3492                 |
| F.1.   | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                         | 2500                | 3258                 |
| F.2.   | Prodaný materiál                                                       | 0                   | 0                    |
| F.3.   | Daně a poplatky                                                        | 80                  | 28                   |
| F.4.   | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období         | 0                   | 0                    |
| F.5.   | Jiné provozní náklady                                                  | 207                 | 206                  |
| *      | Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                    | 749                 | 2772                 |

|       | Název položky                                                                       | běžné účetní období | minulé účetní období |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
|       |                                                                                     | 1                   | 2                    |
| IV.   | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly                                   | 0                   | 0                    |
| IV.1. | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba                                    | 0                   | 0                    |
| IV.2. | Ostatní výnosy z podílů                                                             | 0                   | 0                    |
| G.    | Náklady vynaložené na prodané podíly                                                | 0                   | 0                    |
| V.    | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                                  | 0                   | 0                    |
| V.1.  | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba | 0                   | 0                    |
| V.2.  | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                          | 0                   | 0                    |
| H.    | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem                       | 0                   | 0                    |
| VI.   | Výnosové úroky a podobné výnosy                                                     | 53                  | 1                    |
| VI.1. | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba                    | 53                  | 1                    |
| VI.2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                             | 0                   | 0                    |
| I.    | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                                         | 0                   | 0                    |
| J.    | Nákladové úroky a podobné náklady                                                   | 85                  | 84                   |
| J.1.  | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 85                  | 84                   |
| J.2.  | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                                           | 0                   | 0                    |
| VII.  | Ostatní finanční výnosy                                                             | 19                  | 3                    |
| K.    | Ostatní finanční náklady                                                            | 385                 | 385                  |
| *     | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                                                 | -398                | -465                 |
| **    | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                                            | 351                 | 2307                 |
| L.    | Daň z příjmů                                                                        | 15                  | 399                  |
| L.1.  | Daň z příjmů splatná                                                                | 15                  | 399                  |
| L.2.  | Daň z příjmů odložená (+/-)                                                         | 0                   | 0                    |
| **    | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                                               | 336                 | 1908                 |
| M.    | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)                             | 0                   | 0                    |
| ***   | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                                         | 336                 | 1908                 |
| *     | Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.              | 81919               | 78398                |

# ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČ: 46708502

Název a sídlo účetní jednotky

AUTO MOTORS a.s.

Textilní 1874/9

ÚSTÍ NAD LABEM-MĚSTO

40001

Sestaveno dne: 31.3.2023

Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST

Předmět podnikání účetní jednotky: opravy a údržba motorových vozidel (kromě motocyklů)

Spisová značka: B 263

V likvidaci: Ne

| Označení<br>a | AKTIVA<br>b                                                                                       | Číslo<br>řádku<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč. období |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|               |                                                                                                   |                     | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
|               | <b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>                                                          | <b>01</b>           | 51 764              | 30 584       | 21 180     | 18 768            |
| <b>A.</b>     | <b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>                                                      | <b>02</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>B.</b>     | <b>Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)</b>                                                       | <b>03</b>           | 36 925              | 30 579       | 6 346      | 7 471             |
| <b>B.I.</b>   | <b>Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)</b>                                    | <b>04</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.            | Nehmotné výsledky vývoje                                                                          | 05                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>2.</b>     | <b>Ocenitelná práva</b>                                                                           | <b>06</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.1.          | Software                                                                                          | 07                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.2.          | Ostatní ocenitelná práva                                                                          | 08                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.            | Goodwill                                                                                          | 09                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.            | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek                                                               | 10                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>5.</b>     | <b>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek</b> | <b>11</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.1.          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek                                                  | 12                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.2.          | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek                                                           | 13                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>B.II.</b>  | <b>Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)</b>                                    | <b>14</b>           | 36 925              | 30 579       | 6 346      | 7 471             |
| <b>1.</b>     | <b>Pozemky a stavby</b>                                                                           | <b>15</b>           | 28 226              | 26 838       | 1 388      | 2 429             |
| 1.1.          | Pozemky                                                                                           | 16                  | 528                 | 0            | 528        | 528               |
| 1.2.          | Stavby                                                                                            | 17                  | 27 698              | 26 838       | 860        | 1 901             |
| 2.            | Hmotné movité věci a jejich soubory                                                               | 18                  | 8 699               | 3 741        | 4 958      | 5 042             |
| 3.            | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku                                                               | 19                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>4.</b>     | <b>Ostatní dlouhodobý hmotný majetek</b>                                                          | <b>20</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.1.          | Pěstitelské celky trvalých porostů                                                                | 21                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.2.          | Dospělá zvířata a jejich skupiny                                                                  | 22                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.3.          | Jiný dlouhodobý hmotný majetek                                                                    | 23                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>5.</b>     | <b>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</b>     | <b>24</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.1.          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                                                    | 25                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.2.          | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                                                             | 26                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |

| Označení<br>a | AKTIVA<br>b                                                        | Číslo<br>řádku<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč. období |
|---------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|               |                                                                    |                     | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
| <b>B.III.</b> | <b>Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)</b> | <b>27</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.            | Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba                            | 28                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.            | Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba                  | 29                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.            | Podíly – podstatný vliv                                            | 30                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.            | Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv                                  | 31                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.            | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly                           | 32                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 6.            | Zápůjčky a úvěry - ostatní                                         | 33                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>7.</b>     | <b>Ostatní dlouhodobý finanční majetek</b>                         | <b>34</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 7.1.          | Jiný dlouhodobý finanční majetek                                   | 35                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 7.2.          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek                   | 36                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>C.</b>     | <b>Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)</b>               | <b>37</b>           | 14 678              | 5            | 14 673     | 11 151            |
| <b>C.I.</b>   | <b>Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)</b>                           | <b>38</b>           | 4 309               | 0            | 4 309      | 3 336             |
| 1.            | Materiál                                                           | 39                  | 1 998               | 0            | 1 998      | 2 038             |
| 2.            | Nedokončená výroba a polotovary                                    | 40                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>3.</b>     | <b>Výrobky a zboží</b>                                             | <b>41</b>           | 2 311               | 0            | 2 311      | 1 298             |
| 3.1.          | Výrobky                                                            | 42                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.2.          | Zboží                                                              | 43                  | 2 311               | 0            | 2 311      | 1 298             |
| 4.            | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny                           | 44                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.            | Poskytnuté zálohy na zásoby                                        | 45                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>C.II.</b>  | <b>Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)</b>                       | <b>46</b>           | 1 692               | 5            | 1 687      | 1 332             |
| <b>1.</b>     | <b>Dlouhodobé pohledávky</b>                                       | <b>47</b>           | 0                   | 5            | -5         | -10               |
| 1.1.          | Pohledávky z obchodních vztahů                                     | 48                  | 0                   | 5            | -5         | -10               |
| 1.2.          | Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba                        | 49                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.3.          | Pohledávky – podstatný vliv                                        | 50                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.4.          | Odložená daňová pohledávka                                         | 51                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>1.5.</b>   | <b>Pohledávky - ostatní</b>                                        | <b>52</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.1.          | Pohledávky za společníky                                           | 53                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.2.          | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                                       | 54                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.3.          | Dohadné účty aktivní                                               | 55                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.4.          | Jiné pohledávky                                                    | 56                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |

| Označení<br>a | AKTIVA<br>b                                              | Číslo<br>řádku<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč. období |
|---------------|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|               |                                                          |                     | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
| <b>2.</b>     | <b>Krátkodobé pohledávky</b>                             | <b>57</b>           | 1 692               | 0            | 1 692      | 1 342             |
| 2.1.          | Pohledávky z obchodních vztahů                           | 58                  | 579                 | 0            | 579        | 783               |
| 2.2.          | Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba              | 59                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.3.          | Pohledávky – podstatný vliv                              | 60                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>2.4.</b>   | <b>Pohledávky - ostatní</b>                              | <b>61</b>           | 1 113               | 0            | 1 113      | 559               |
| 4.1.          | Pohledávky za společníky                                 | 62                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.2.          | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění               | 63                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.3.          | Stát - daňové pohledávky                                 | 64                  | 0                   | 0            | 0          | 10                |
| 4.4.          | Krátkodobé poskytnuté zálohy                             | 65                  | 1 113               | 0            | 1 113      | 549               |
| 4.5.          | Dohadné účty aktivní                                     | 66                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.6.          | Jiné pohledávky                                          | 67                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>3.</b>     | <b>Časové rozlišení aktiv</b>                            | <b>68</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.1.          | Náklady příštích období                                  | 69                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.2.          | Komplexní náklady příštích období                        | 70                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.3.          | Příjmy příštích období                                   | 71                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>C.III.</b> | <b>Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)</b> | <b>72</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.            | Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba                  | 73                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.            | Ostatní krátkodobý finanční majetek                      | 74                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>C.IV.</b>  | <b>Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)</b>            | <b>75</b>           | 8 677               | 0            | 8 677      | 6 483             |
| 1.            | Peněžní prostředky v pokladně                            | 76                  | 217                 | 0            | 217        | 159               |
| 2.            | Peněžní prostředky na účtech                             | 77                  | 8 460               | 0            | 8 460      | 6 324             |
| <b>D.</b>     | <b>Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)</b>        | <b>78</b>           | 161                 | 0            | 161        | 146               |
| 1.            | Náklady příštích období                                  | 79                  | 161                 | 0            | 161        | 146               |
| 2.            | Komplexní náklady příštích období                        | 80                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.            | Příjmy příštích období                                   | 81                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |

| Označení      | PASIVA                                                                 | Číslo řádku | Stav v běžném účet. období | Stav v minulém účetním období |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|-------------------------------|
| a             | b                                                                      | c           | 5                          | 6                             |
|               | <b>PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>                               | <b>01</b>   | 21 180                     | 18 768                        |
| <b>A.</b>     | <b>Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)</b>  | <b>02</b>   | 16 993                     | 16 278                        |
| <b>A.I.</b>   | <b>Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)</b>                     | <b>03</b>   | 29 692                     | 29 692                        |
| 1.            | Základní kapitál                                                       | 04          | 29 692                     | 29 692                        |
| 2.            | Vlastní podíly (-)                                                     | 05          | 0                          | 0                             |
| 3.            | Změny základního kapitálu                                              | 06          | 0                          | 0                             |
| <b>A.II.</b>  | <b>Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)</b>              | <b>07</b>   | 0                          | 0                             |
| 1.            | Ážio                                                                   | 08          | 0                          | 0                             |
| <b>2.</b>     | <b>Kapitálové fondy</b>                                                | <b>09</b>   | 0                          | 0                             |
| 2.1.          | Ostatní kapitálové fondy                                               | 10          | 0                          | 0                             |
| 2.2.          | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)                  | 11          | 0                          | 0                             |
| 2.3.          | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) | 12          | 0                          | 0                             |
| 2.4.          | Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)                            | 13          | 0                          | 0                             |
| 2.5.          | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)             | 14          | 0                          | 0                             |
| <b>A.III.</b> | <b>Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)</b>                            | <b>15</b>   | 1 095                      | 1 095                         |
| 1.            | Ostatní rezervní fondy                                                 | 16          | 715                        | 715                           |
| 2.            | Statutární a ostatní fondy                                             | 17          | 380                        | 380                           |
| <b>A.IV.</b>  | <b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)</b>     | <b>18</b>   | -14 508                    | -12 595                       |
| 1.            | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)             | 19          | -14 508                    | -12 595                       |
| 2.            | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)                           | 20          | 0                          | 0                             |
| A.V.          | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)                     | 21          | 714                        | -1 914                        |
| A.VI.         | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)                      | 22          | 0                          | 0                             |
| <b>B + C.</b> | <b>Cizí zdroje (součet B. + C.)</b>                                    | <b>23</b>   | 4 187                      | 2 490                         |
| <b>B.</b>     | <b>Rezervy (součet B.1. až B.4.)</b>                                   | <b>24</b>   | 0                          | 0                             |
| 1.            | Rezerva na důchody a podobné závazky                                   | 25          | 0                          | 0                             |
| 2.            | Rezerva na daň z příjmů                                                | 26          | 0                          | 0                             |
| 3.            | Rezervy podle zvláštních právních předpisů                             | 27          | 0                          | 0                             |
| 4.            | Ostatní rezervy                                                        | 28          | 0                          | 0                             |
| <b>C.</b>     | <b>Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)</b>                          | <b>29</b>   | 4 187                      | 2 490                         |
| <b>C.I.</b>   | <b>Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)</b>                   | <b>30</b>   | 157                        | 206                           |
| 1.            | <b>Vydané dluhopisy</b>                                                | <b>31</b>   | 0                          | 0                             |
| 1.1.          | Vyměnitelné dluhopisy                                                  | 32          | 0                          | 0                             |
| 1.2.          | Ostatní dluhopisy                                                      | 33          | 0                          | 0                             |

| Označení<br>a | PASIVA<br>b                                            | Číslo<br>řádku<br>c | Stav v běžném účet. období | Stav v minulém účetním období |
|---------------|--------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------------|
|               |                                                        |                     | 5                          | 6                             |
| 2.            | Závazky k úvěrovým institucím                          | 34                  | 157                        | 206                           |
| 3.            | Dlouhodobé přijaté zálohy                              | 35                  | 0                          | 0                             |
| 4.            | Závazky z obchodních vztahů                            | 36                  | 0                          | 0                             |
| 5.            | Dlouhodobé směnky k úhradě                             | 37                  | 0                          | 0                             |
| 6.            | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba               | 38                  | 0                          | 0                             |
| 7.            | Závazky - podstatný vliv                               | 39                  | 0                          | 0                             |
| 8.            | Odložený daňový závazek                                | 40                  | 0                          | 0                             |
| <b>9.</b>     | <b>Závazky - ostatní</b>                               | <b>41</b>           | <b>0</b>                   | <b>0</b>                      |
| 9.1.          | Závazky ke společníkům                                 | 42                  | 0                          | 0                             |
| 9.2.          | Dohadné účty pasivní                                   | 43                  | 0                          | 0                             |
| 9.3.          | Jiné závazky                                           | 44                  | 0                          | 0                             |
| <b>C.II.</b>  | <b>Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)</b> | <b>45</b>           | <b>4 030</b>               | <b>2 284</b>                  |
| <b>1.</b>     | <b>Vydané dluhopisy</b>                                | <b>46</b>           | <b>0</b>                   | <b>0</b>                      |
| 1.1.          | Vyměnitelné dluhopisy                                  | 47                  | 0                          | 0                             |
| 1.2.          | Ostatní dluhopisy                                      | 48                  | 0                          | 0                             |
| 2.            | Závazky k úvěrovým institucím                          | 49                  | 0                          | 0                             |
| 3.            | Krátkodobé přijaté zálohy                              | 50                  | 890                        | 116                           |
| 4.            | Závazky z obchodních vztahů                            | 51                  | 150                        | 147                           |
| 5.            | Krátkodobé směnky k úhradě                             | 52                  | 0                          | 0                             |
| 6.            | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba               | 53                  | 0                          | 0                             |
| 7.            | Závazky - podstatný vliv                               | 54                  | 0                          | 0                             |
| <b>8.</b>     | <b>Závazky ostatní</b>                                 | <b>55</b>           | <b>2 990</b>               | <b>2 021</b>                  |
| 8.1.          | Závazky ke společníkům                                 | 56                  | 0                          | 0                             |
| 8.2.          | Krátkodobé finanční výpomoci                           | 57                  | 0                          | 0                             |
| 8.3.          | Závazky k zaměstnancům                                 | 58                  | 413                        | 364                           |
| 8.4.          | Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění          | 59                  | 189                        | 181                           |
| 8.5.          | Stát – daňové závazky a dotace                         | 60                  | 1 156                      | 466                           |
| 8.6.          | Dohadné účty pasivní                                   | 61                  | 195                        | 106                           |
| 8.7.          | Jiné závazky                                           | 62                  | 1 037                      | 904                           |
| <b>C.III.</b> | <b>Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2)</b>     | <b>63</b>           | <b>0</b>                   | <b>0</b>                      |
| 1.            | Výdaje příštích období                                 | 64                  | 0                          | 0                             |
| 2.            | Výnosy příštích období                                 | 65                  | 0                          | 0                             |
| <b>D.</b>     | <b>Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)</b>            | <b>66</b>           | <b>0</b>                   | <b>0</b>                      |
| 1.            | Výdaje příštích období                                 | 67                  | 0                          | 0                             |
| 2.            | Výnosy příštích období                                 | 68                  | 0                          | 0                             |

Podpisový záznam

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČ: 46708502

Název a sídlo účetní jednotky

AUTO MOTORS a.s.

Textilní 1874/9

ÚSTÍ NAD LABEM-MĚSTO

40001

Sestaveno dne: 31.3.2023

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: opravy a údržba motorových vozidel (kromě motocyklů)

Spisová značka: B 263

V likvidaci: Ne

| Označení<br>a | TEXT<br>b                                                              | Číslo<br>řádku<br>c | Skutečnost v účetním období |               |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------|
|               |                                                                        |                     | běžném<br>1                 | minulém<br>2  |
| I.            | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                       | 01                  | 13 605                      | 12 470        |
| II.           | Tržby za prodej zboží                                                  | 02                  | 37 114                      | 36 204        |
| <b>A.</b>     | <b>Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)</b>                         | <b>03</b>           | <b>41 754</b>               | <b>40 564</b> |
| A.1.          | Náklady vynaložené na prodané zboží                                    | 04                  | 32 731                      | 32 554        |
| 2.            | Spotřeba materiálu a energie                                           | 05                  | 7 797                       | 6 715         |
| 3.            | Služby                                                                 | 06                  | 1 226                       | 1 295         |
| B.            | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                               | 07                  | 0                           | 0             |
| C.            | Aktivace (-)                                                           | 08                  | 0                           | -10           |
| <b>D.</b>     | <b>Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)</b>                            | <b>09</b>           | <b>6 330</b>                | <b>6 797</b>  |
| D.1.          | Mzdové náklady                                                         | 10                  | 4 564                       | 4 914         |
| 2.            | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 11                  | 1 766                       | 1 883         |
| 2.1.          | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                  | 12                  | 1 531                       | 1 642         |
| 2.2.          | Ostatní náklady                                                        | 13                  | 235                         | 241           |
| <b>E.</b>     | <b>Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)</b>          | <b>14</b>           | <b>3 804</b>                | <b>3 526</b>  |
| <b>E.1.</b>   | <b>Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku</b>        | <b>15</b>           | <b>3 809</b>                | <b>3 519</b>  |
| 1.1.          | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé      | 16                  | 3 809                       | 3 519         |
| 1.2.          | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné     | 17                  | 0                           | 0             |
| 2.            | Úpravy hodnot zásob                                                    | 18                  | 0                           | 0             |
| 3.            | Úpravy hodnot pohledávek                                               | 19                  | -5                          | 7             |
| <b>III.</b>   | <b>Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)</b>                | <b>20</b>           | <b>5 272</b>                | <b>3 209</b>  |
| 1.            | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku                                 | 21                  | 3 951                       | 1 403         |
| 2.            | Tržby z prodaného materiálu                                            | 22                  | 1 321                       | 1 383         |
| 3.            | Jiné provozní výnosy                                                   | 23                  | 0                           | 423           |
| <b>F.</b>     | <b>Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)</b>                  | <b>24</b>           | <b>3 016</b>                | <b>2 527</b>  |
| F.1.          | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                         | 25                  | 2 927                       | 2 431         |
| 2.            | Prodaný materiál                                                       | 26                  | 0                           | 0             |
| 3.            | Daně a poplatky                                                        | 27                  | 45                          | 54            |
| 4.            | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období         | 28                  | 0                           | 0             |
| 5.            | Jiné provozní náklady                                                  | 29                  | 44                          | 42            |
| <b>*</b>      | <b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>                             | <b>30</b>           | <b>1 087</b>                | <b>-1 521</b> |

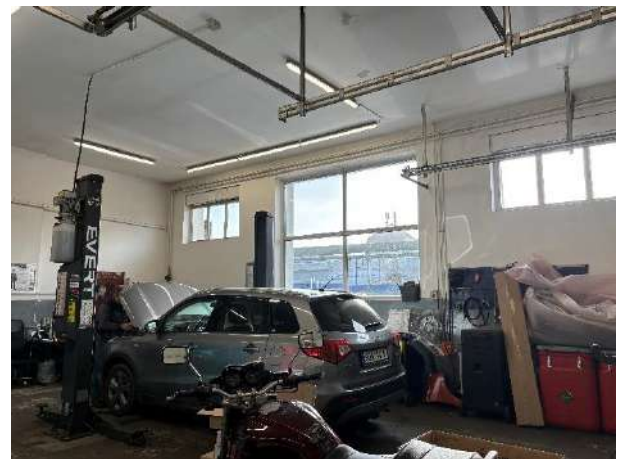
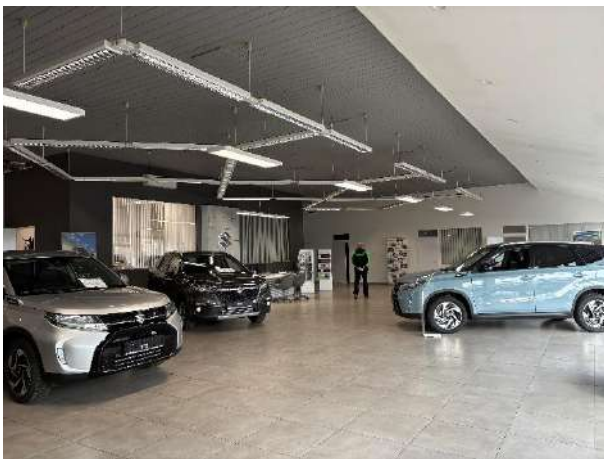
| Označení<br>a | TEXT<br>b                                                                           | Číslo<br>řádku<br>c | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------|
|               |                                                                                     |                     | běžném<br>1                 | minulém<br>2 |
| <b>IV.</b>    | <b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)</b>     | <b>31</b>           | 0                           | 0            |
| 1.            | Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba                                    | 32                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Ostatní výnosy z podílů                                                             | 33                  | 0                           | 0            |
| G.            | Náklady vynaložené na prodané podíly                                                | 34                  | 0                           | 0            |
| <b>V.</b>     | <b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)</b>       | <b>35</b>           | 0                           | 0            |
| 1.            | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba | 36                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                          | 37                  | 0                           | 0            |
| H.            | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem                       | 38                  | 0                           | 0            |
| <b>VI.</b>    | <b>Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)</b>                       | <b>39</b>           | 0                           | 1            |
| 1.            | Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba                    | 40                  | 0                           | 1            |
| 2.            | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                             | 41                  | 0                           | 0            |
| I.            | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                                         | 42                  | 0                           | 0            |
| <b>J.</b>     | <b>Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)</b>                        | <b>43</b>           | 13                          | 32           |
| J.1.          | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 44                  | 13                          | 32           |
| 2.            | Ostatní nákladové úroky podobné náklady                                             | 45                  | 0                           | 0            |
| VII.          | Ostatní finanční výnosy                                                             | 46                  | 5                           | 0            |
| K.            | Ostatní finanční náklady                                                            | 47                  | 365                         | 342          |
| <b>*</b>      | <b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>                                          | <b>48</b>           | -373                        | -373         |
| <b>**</b>     | <b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>                                     | <b>49</b>           | 714                         | -1 894       |
| <b>L.</b>     | <b>Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)</b>                                            | <b>50</b>           | 0                           | 0            |
| L.1.          | Daň z příjmů splatná                                                                | 51                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Daň z příjmů odložená (+/-)                                                         | 52                  | 0                           | 0            |
| <b>**</b>     | <b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>                                        | <b>53</b>           | 714                         | -1 894       |
| M.            | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)                             | 54                  | 0                           | 0            |
| <b>***</b>    | <b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>                                  | <b>55</b>           | 714                         | -1 894       |
|               | <b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:</b>       | <b>56</b>           | 55 996                      | 51 884       |

Podpisový záznam

Příloha č.

3







Příloha č.

4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2025 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 636436 Habrovice

List vlastnictví: 110

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

**AUTO MOTORS, a.s., Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem-  
centrum, 40001 Ústí nad Labem**

**46708502**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**154**

**455 zastavěná plocha a  
nádvoří**

Součástí je stavba: **Habrovice, č.p. 17, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **154**

**155/2**

**27 zastavěná plocha a  
nádvoří**

**společný dvůr**

**157/1**

**419 ostatní plocha**

**jiná plocha**

**158**

**24 zastavěná plocha a  
nádvoří**

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **158**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení**

**k zajištění práv související se stavbou IE-12-4005032 UL Ústí nad Labem Habrovice -  
jih, kabelizace NN, v rozsahu dle geometrického plánu č. 676-203/2020**

**Doba trvání: na dobu neurčitou**

Oprávnění pro

**ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-**

**Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035**

Povinnost k

**Parcela: 154**

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-4005032/009 ze dne**

**08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2021 07:26:00. Zápis proveden  
dne 09.03.2021.**

**V-1048/2021-510**

Pořadí k **15.02.2021 07:26**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 10.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 08:32:26.  
Zápis proveden dne 02.10.2024.**

**V-5207/2024-510**

Pro: **AUTO MOTORS, a.s., Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem-centrum,  
40001 Ústí nad Labem**

**RČ/IČO: 46708502**

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2025 00:00:00**

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem**

Obec: **554804 Ústí nad Labem**

Kat.území: **636436 Habrovice**

List vlastnictví: **110**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.**

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

Vyhotoveno: 18.11.2025 08:48:20

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2025 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 1721

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                        | Identifikátor | Podíl |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                                  |               |       |
| AUTO MOTORS, a.s., Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem | 46708502      |       |

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2]*

*Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

209/1

2035 ostatní plocha

ostatní  
komunikace

209/4

901 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Ústí nad Labem-centrum, č.p. 3421, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 209/4

1074/20

21 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Ústí nad Labem-centrum, č.e. 969, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1074/20

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

o Věcné břemeno (podle listiny)

-oprávnění zřídit a provozovat liniové plynárenské zařízení

-právo uložení a provozování plynovodu nebo jiného plynárenského zařízení včetně práva strpět a zdržet se určitých omezení v ochranném bezpečnostním pásmu

v rozsahu dle GP č. 3042-272/2004

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 209/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.05.2005. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 25.05.2005.

V-2061/2005-510

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práva podle zákona č. 670/2004 Sb. ze dne  
11.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2015 09:14:01. Zápis proveden  
dne 29.04.2015; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-2694/2015-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, zemní  
kabelové vedení NN skříň 3421 na dotčené nemovitosti, provádět jeho obnovu, výměnu a  
modernizaci, rozsah dle geometrického plánu č. 5805-512/2023

Doba trvání: na neurčito.

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 209/1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2025 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 1721

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IP-12-4014850.SOVB01 ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2024 08:35:00. Zápis proveden dne 15.03.2024.

V-1106/2024-510

Pořadí k 23.02.2024 08:35

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 209/1, Parcela: 209/4

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 1282/1993 prohlášení o odstoupení od kupní smlouvy ze dne 27.7.1993, právní účinky vkladu ke dni 30.7.1993.

POLVZ:601/1993

Z-8200601/1993-510

Pro: AUTO MOTORS, a.s., Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem-centrum,  
40001 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 46708502

o Velká privatizace - smlouva o vkladu majetku do společnosti 567/1992 dle notářského zápisu sepsaného v Praze dne 30.4.1992

o rozhodnutí o založení akciové společnosti, N 709/92,  
NZ 567/92.

POLVZ:559/1995

Z-8200559/1995-510

Pro: AUTO MOTORS, a.s., Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem-centrum,  
40001 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 46708502

o Jiná listina ze dne Úplný výpis z obchodního rejstříku na změnu obchodního jména a sídla a.s ze dne 29.04.1999.

POLVZ:653/1999

Z-8200653/1999-510

Pro: AUTO MOTORS, a.s., Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem-centrum,  
40001 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 46708502

o Smlouva kupní ze dne 31.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2003.

V-4294/2003-510

Pro: AUTO MOTORS, a.s., Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem-centrum,  
40001 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 46708502

o Smlouva kupní ze dne 09.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 13:53:49. Zápis proveden dne 07.12.2023.

V-6265/2023-510

Pro: AUTO MOTORS, a.s., Textilní 3421/9a, Ústí nad Labem-centrum,  
40001 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 46708502

---

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 31.08.2025 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 1721

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.**

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

Vyhotoveno: 18.11.2025 08:50:03

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

Příloha č.

5



Pronájem obchodního prostoru 1500 m<sup>2</sup>  
Želetická, Litoměřice - Předměstí

**262 500 Kč/měsíc (175 Kč/m<sup>2</sup>)**

**C Úsporná**

K pronájmu si Vám dovoluujeme nabídnout moderní nízkoenergetické komerční prostory o výměře 1.500m<sup>2</sup>.

Prostory se nacházejí v obchodní zóně Na Soutoku v Litoměřicích, která je velmi frekventovanou částí. Výhodou je skvělé umístění prostor: do samého centra Litoměřic pouhé 2 min autem a na dálnici necelých 5 min.

Prostory disponují prodejní částí, skladovou a provozní, dále pak zde najdete kancelář, kuchyňku a sociální zázemí. V prostorách je vzduchotechnika, zabezpečovací zařízení, prosklené výlohy, zátěžové bezprašné podlahy, vysoké stropy (cca 5 m), nájezdová rampa a manipulační plocha.

Vytápění je kombinované (tepelné čerpadlo a plynové kondenzační ohřívače vzduchu).

Přímo před vstupem do prostor je možnost parkování pro více aut (cca 10 parkovacích míst). Kompletně celý pozemek okolo budovy je oplocen, kromě přední části, kde se nachází parkoviště pro zákazníky.

Zálohy na služby a energie činí cca 15.000,-Kč.

Pro více informací (zaslání půdorysu, prohlídky apod.) mě neváhejte kontaktovat.

## Prodejce



**Bc. Michaela Kšandová**



**Výhradní zastoupení**



**private-estate.cz**

**+420 731 618 129**

**ksandova@private-estate.cz**



**Private Estate**

★★★★★ 5/5 (1)

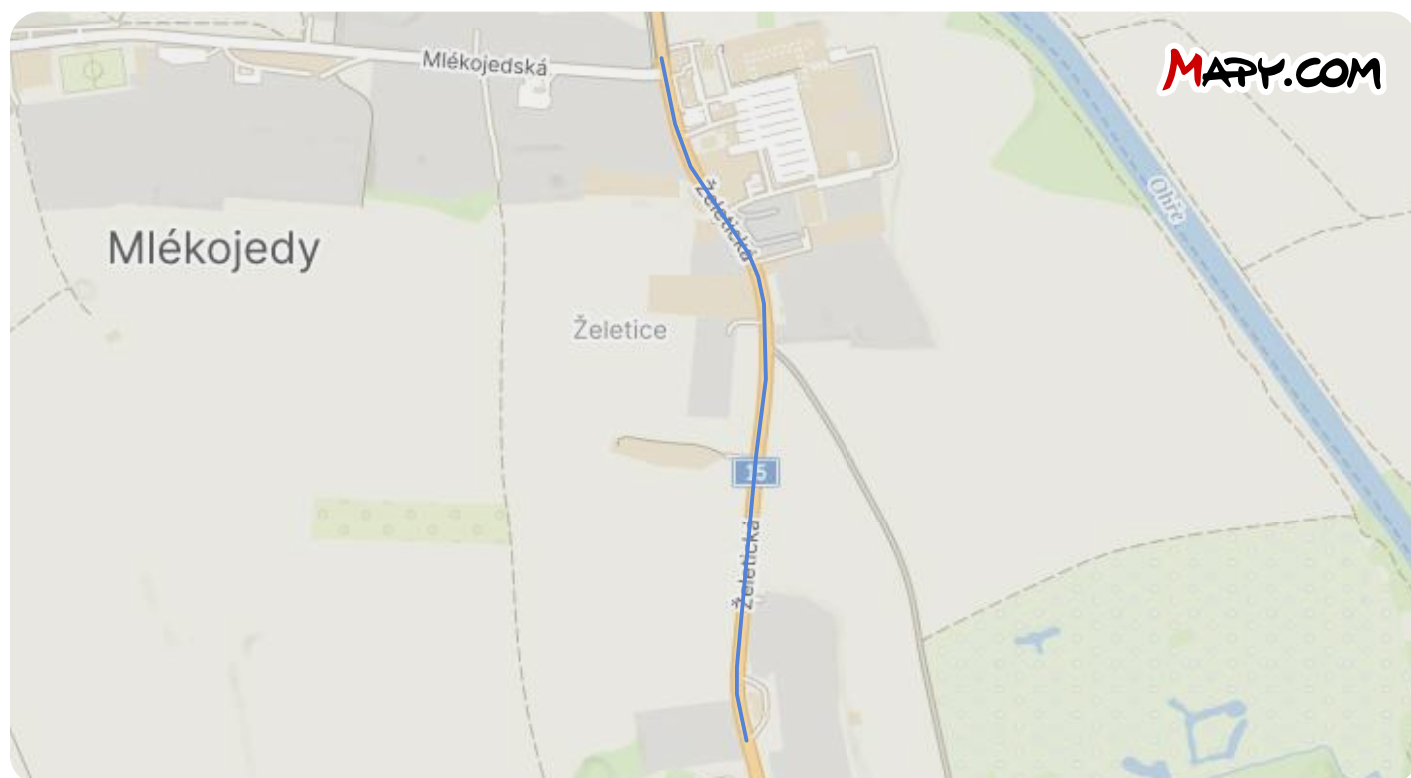


**private-estate.cz**

Odkaz na inzerát:



|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cena:                                                                                       | 262 500 Kč/měsíc (175 Kč/m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Poznámka k ceně:                                                                            | + DPH 21%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Příslušenství:                                                                              | <div>Bezbariérový přístup</div> <div>Nezařízeno</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Energetická náročnost:                                                                      | Úsporná, č. 264/2020 Sb.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Stavba:                                                                                     | Smíšená, Novostavba, 1 podlaží, Přízemní typ objektu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Infrastruktura:                                                                             | <p>Plyn: Plynovod</p> <p>Elektřina: 230V, 400V</p> <p>Vytápění: Ústřední plynové, Ústřední elektrické</p> <p>Zdroj vytápění: Plynový kondenzační kotel, Elektrokotel</p> <p>Kanalizace: Veřejná kanalizace</p> <p>Telekomunikace: Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody, Ostatní</p> <p>Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus</p> <p>Komunikace: Asfaltová</p> |
| Plocha:  | <p>Užitná plocha 1 500 m<sup>2</sup></p> <p>Zastavěná plocha 1 500 m<sup>2</sup></p> <p>Celková plocha 1 500 m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lokalita:                                                                                   | Centrum obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ostatní:                                                                                    | K nastěhování ihned                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |





Pronájem obchodního prostoru 2750 m<sup>2</sup>  
Doubuská, Liberec - Liberec (nečleněné město)

**357 500 Kč/měsíc (130 Kč/m<sup>2</sup>)**

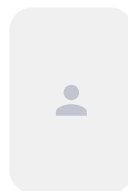
**G** Mimořádně nevhodná

Z naší nabídky více než 1300 komerčních objektů s více než milionem volných m<sup>2</sup> vám jako vybraní zástupci majitele nabízíme k pronájmu bez provize atraktivní administrativní prostory v rámci celé Prahy a regionálních měst ČR.

Nabízíme pronájem obchodních či skladových prostor v Liberci. Prostor se nachází u hlavní komunikace E442. Do prostoru jsou dva přímé vjezdy. Nosnost podlahy je 5 t/m<sup>2</sup>. Další vybavení, kanceláře a sociální zázemí dle požadavků zájemce. Před objektem se nachází velký počet parkovacích míst. Zásobovací dvůr je zpevněný, oplocený a velmi dobře dostupný. Maximální doba pronájmu je 5 let. Prostor lze dělit na menší jednotky. Zastávka MHD se nachází 500 metrů od objektu. Výše nájmu 130 Kč za metr čtvereční včetně služeb. Energie dle přímé spotřeby. Uvedené fotografie se mohou lišit od nabízených jednotek v objektu.

Využijte našeho bezplatného poradenství v oblasti pronájmů kancelářských a obchodních prostor. Rádi Vám na základě Vašich přání připravíme přehled alternativních nabídek v dané lokalitě nebo v rámci celého města.

## Prodejce



**Kajetán Časenský**

 [www.officehunters.cz](http://www.officehunters.cz)

+420 732 591 974

[kajetan.casensky@officehunter.cz](mailto:kajetan.casensky@officehunter.cz)



**OFFICE HUNTERS s.r.o.**

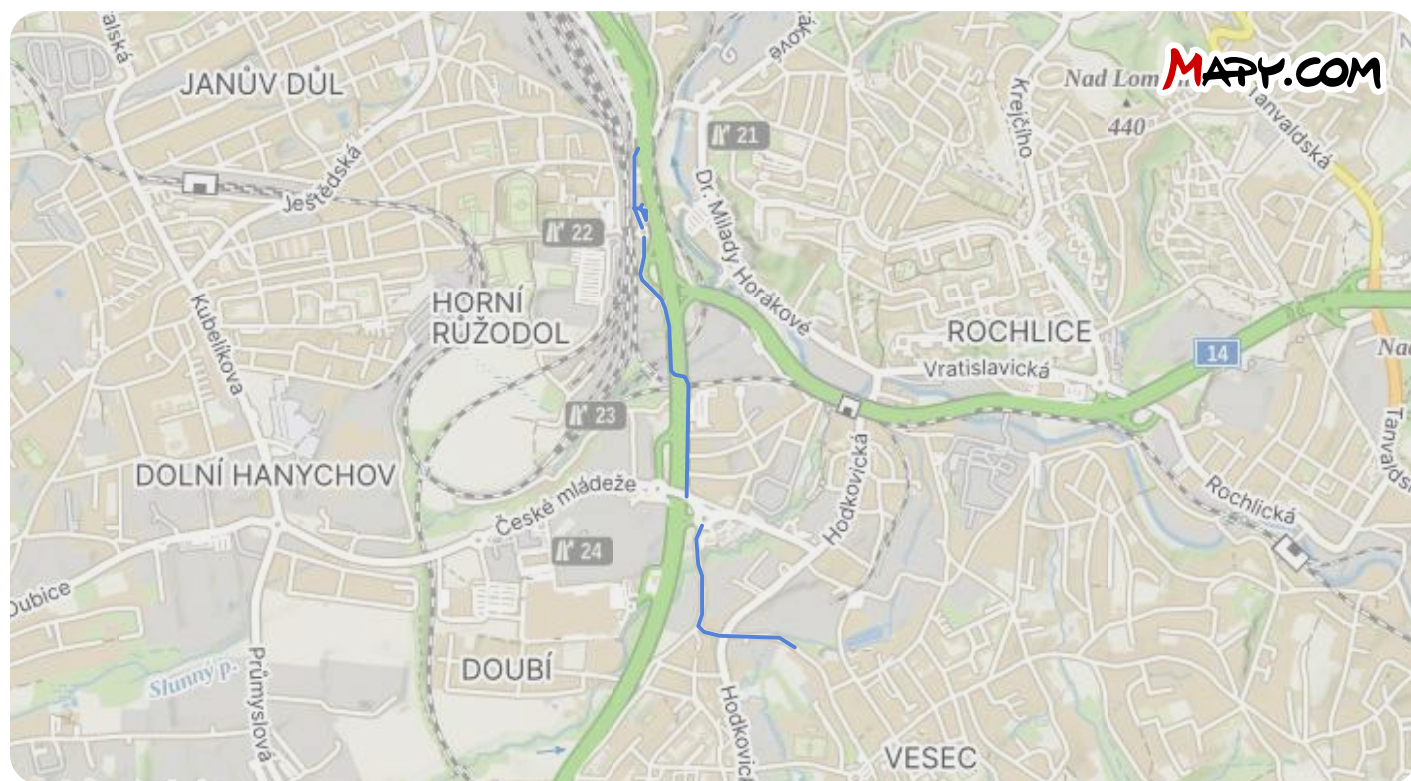
★★★★★ 5/5 (1) 

 [www.officehunters.cz](http://www.officehunters.cz)

Odkaz na inzerát:



|                                                                                           |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Cena:                                                                                     | 357 500 Kč/měsíc (130 Kč/m <sup>2</sup> )              |
| Poznámka k ceně:                                                                          | Servisní poplatky:<br>12,5CZK/m2/měsíc + DPH           |
| Energetická náročnost:                                                                    | Mimořádně ne hospodárná                                |
| Stavba:                                                                                   | Smíšená, Ve velmi dobrém stavu,<br>Patrový typ objektu |
| Infrastruktura:                                                                           | Telefon, Internet, Kabelové rozvody,<br>Silnice, MHD   |
| Plocha:  | Užitná plocha 2 750 m <sup>2</sup>                     |
| Ostatní:                                                                                  | K nastěhování ihned                                    |





Pronájem obchodního prostoru 665 m<sup>2</sup>  
Dr. Milady Horákové, Liberec - Liberec VII-Horní Růžodol

**152 000 Kč/měsíc (229 Kč/m<sup>2</sup>)**

**G** Mimořádně ne hospodárná

Nabízíme k pronájmu komerční prostory, které se nachází v Liberci, ulice Dr. Milady Horákové. Prostory jsou umístěny v samostatné přízemní budově a mají výměru 665m<sup>2</sup>. Dispozice: dvě na sebe navazující haly, oddělené příčkou, kancelář, sklad, šatna, toalety, úklidová místnost. Do prostoru se vstupuje klasickými dveřmi nebo výsuvnými vraty. Výška do stropu je v přední části cca 3,5m, v zadní části 4,5m. V současné době je zde v provozu lakovna, s tímto záměrem lze pokračovat. Prostor lze po dohodě s majitelem upravit. Prostory jsou vhodné jako provozovna lakovny, autoservis, prodejna atd. PENB nebyl doložen, uvádíme třídu G. K dispozici dle dohody, pro více informací volejte makléře.

## Prodejce



**Iva Can-Löfflerová**

 [www.rkevropa.cz/liberec](http://www.rkevropa.cz/liberec)

**+420 737 086 886**

[iva.lofflerova@rkevropa.cz](mailto:iva.lofflerova@rkevropa.cz)



**EVROPA realitní kancelář  
LIBEREC**

★★★★★ 3/5 (2) 

 [www.rkevropa.cz/liberec](http://www.rkevropa.cz/liberec)

Odkaz na inzerát:



|                                                                                           |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cena:                                                                                     | 152 000 Kč/měsíc (229 Kč/m <sup>2</sup> )                                                                    |
| Poznámka k ceně:                                                                          | Cena je včetně služeb, kauce 3 nájem, provize RK jeden nájem + DPH                                           |
| Příslušenství:                                                                            | <div>Bezbariérový přístup</div> <div>Parkovací stání</div>                                                   |
| Energetická náročnost:                                                                    | Mimořádně nevhodná, č. 148/2007 Sb.                                                                          |
| Stavba:                                                                                   | Smíšená, Ve velmi dobrém stavu, 1. podlaží z 1, Přízemní typ objektu                                         |
| Infrastruktura:                                                                           | Vodovod, 230V, 400V, Ústřední dálkové, Jiné, Radiátory, Asfaltová silnice, Internet                          |
| Plocha:  | Užitná plocha 665 m <sup>2</sup><br>Zastavěná plocha 712 m <sup>2</sup><br>Celková plocha 665 m <sup>2</sup> |
| Ostatní:                                                                                  | K nastěhování ihned                                                                                          |
| Historie:                                                                                 | Rok rekonstrukce 2019                                                                                        |



## Prodej garáže 17 m<sup>2</sup> Kekulova, Ústí nad Labem - Klíše

### 490 000 Kč

**G** Mimořádně nevhodná

Nabízíme ke koupi udržovanou a suchou garáž v osobním vlastnictví o výměře 17 m<sup>2</sup>, která se nachází v oblíbené lokalitě Klíše – ulice Kekulova.

Garáž má dřevěná dvoukřídlá vrata. K dispozici je přívod elektřiny 220 V a asfaltová příjezdová cesta. Výška vrat 2,33 m, šířka 2,08 m.

Díky své poloze a stavu je ideální nejen pro parkování vozu nebo motorky, ale také jako sklad, dílna či investice.

- ✓ 17 m<sup>2</sup> zastavěná plocha
- ✓ Osobní vlastnictví
- ✓ Elektřina 220 V
- ✓ Dřevěná dvoukřídlá vrata
- ✓ Asfaltová příjezdová komunikace
- ✓ Klidná a žádaná lokalita Klíše

Máte-li zájem o bližší informace či prohlídku, neváhejte mě kontaktovat. Budu se na Vás těšit na prohlídce.

## Prodejce



Alex Ingardia



Výhradní zastoupení



[www.remaxg8reality.cz/kancela nad-labem](http://www.remaxg8reality.cz/kancela-nad-labem)

+420 734 248 060

[alex.ingardia@re-max.cz](mailto:alex.ingardia@re-max.cz)



RE/MAX G8 Reality

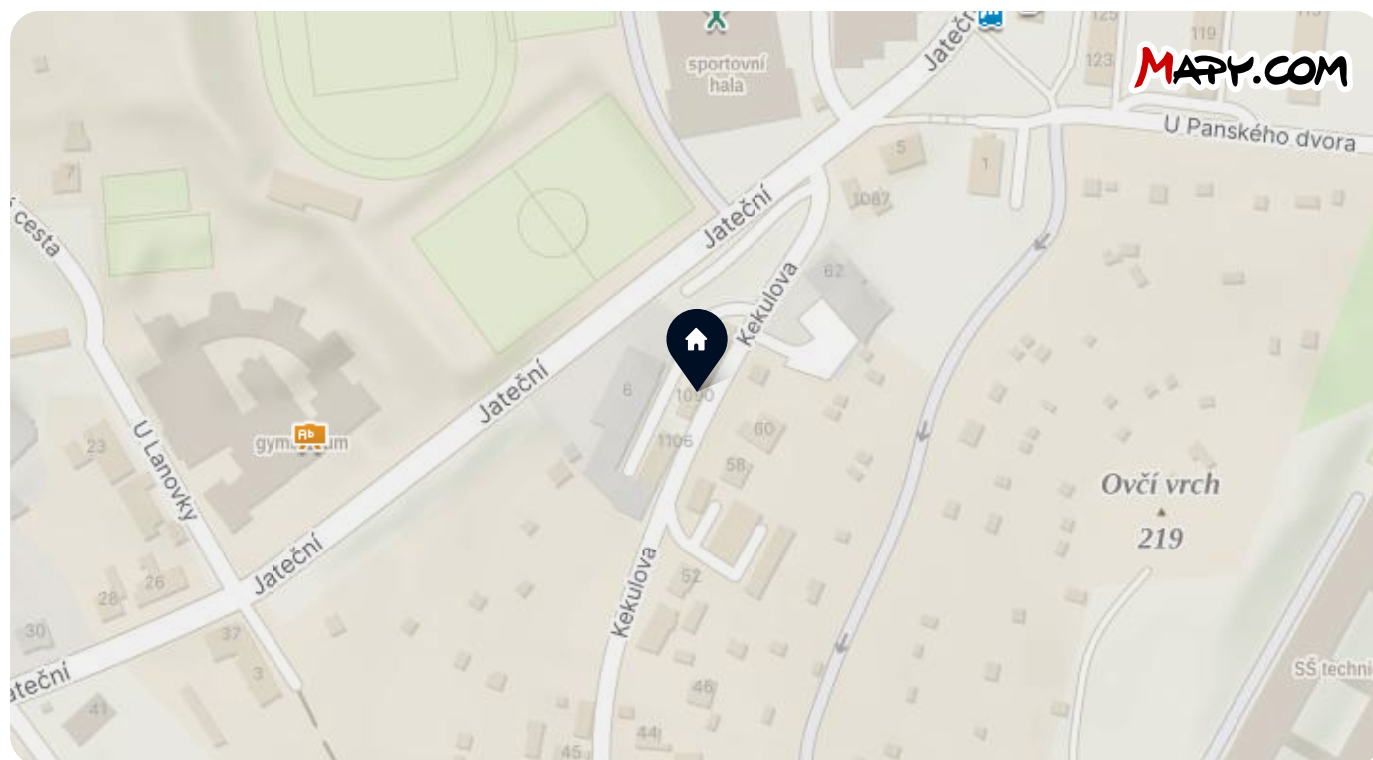


[www.remaxg8reality.cz/kancela nad-labem](http://www.remaxg8reality.cz/kancela-nad-labem)

Odkaz na inzerát:



|                        |                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Celková cena:          | 490 000 Kč                                                            |
| Příslušenství:         | Nezařízeno                                                            |
| Energetická náročnost: | Mimořádně nevhodná, č. 264/2020 Sb.                                   |
| Stavba:                | Cihlová, V dobrém stavu, Přízemní typ objektu                         |
| Infrastruktura:        | Asfaltová silnice, Vlaková, Silnice, MHD, Autobus                     |
| Plocha:                | Užitná plocha 17 m <sup>2</sup><br>Zastavěná plocha 17 m <sup>2</sup> |
| Lokalita:              | Centrum obce                                                          |
| Ostatní:               |                                                                       |





## Prodej garáže 18 m<sup>2</sup> Kekulova, Ústí nad Labem - Klíše

### 480 000 Kč

**G** Mimořádně nehospodárná

K prodeji garáž v Ústí nad Labem, část Klíše. Garáž má výměru cca 16 m<sup>2</sup>, je v družstevním vlastnictví a elektřina je zde odpojena - dá se připojit. Členský příspěvek se platí cca 3.000,-Kč/ročně a lze dokoupit ke garáži Škoda 120, r. v. 1986. Garáž je na velmi klidném místě, u zástavby rodinných domů a pod kamerou.

Pro více informací a případné prohlídky volejte makléřku nemovitosti.

Celková cena: 480 000 Kč

Poznámka k ceně: Cena k jednání

Příslušenství: Nemá bezbariérový přístup

Stavba: Cihlová, V dobrém stavu, Přízemní typ objektu

Infrastruktura: Zpevněná cesta

Plocha:  Užitná plocha 18 m<sup>2</sup>

Ostatní: K nastěhování ihned

## Prodejce



**Lucie Papežová**

 [www.molikreality.cz](http://www.molikreality.cz)

+420 605 542 145

+420 605 542 145

[lucie.papezova@molikreality.cz](mailto:lucie.papezova@molikreality.cz)



**Molík reality**

★★★★★ 4.9/5 (443) 

 [www.molikreality.cz](http://www.molikreality.cz)

Odkaz na inzerát:



