

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 059-001/2014

stanovení hodnoty odštěpované části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s., se sídlem Brno, Lidická 1869/28, PSČ 602 00, IČ 269 18 943, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, v oddílu B, vložce 4087

Objednatel GAUTE Investment, a.s.
IČ 269 18 943
Lidická 1869/28
602 00 Brno

Účel posudku na základě usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 20.11.2013 č.j. 50 Nc 6533/2013-7 (nabytí právní moci 13.12.2013 s připojením doložky 10.7.2014)

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** 31.12.2013

**Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení dle §22 odst.1 zákona
č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících :**

Ing. Zdeňka Janků
znalec

Posudek obsahuje : 112 stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: tři/ 1

V Brně, dne : 05.08.2014

Úvod	5
Účel ocenění	5
Ověření vstupních dat a faktory zohledněné v ocenění.....	5
Přehled metod pro oceňování podniku	17
Den ocenění	19
Místní šetření.....	19
Použité způsoby ocenění	19
Zásada „Stand-alone basis“	19
Číselný řád	19
Nález	20
Identifikace společnosti	20
Strategická analýza.....	21
Makroekonomické prostředí v ČR.....	21
Strategická analýza společnosti.....	25
Hodnocení managementu.....	26
SWOT analýza	27
Popis části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s., která má přejít na nástupnickou společnost.....	28
Posudek.....	32
Používané metody ocenění a zdůvodnění zvolených způsobů ocenění	32
METODA „1“ – Zjištění účetní hodnoty společnosti	33
Popis metody účetní hodnoty.....	33
METODA „2“ - Substanční metoda	34
Hodnota odštěpované části rozdělované společnosti stanovená substanční metodou	43
Majetek celkem	43
Stanovení hodnoty jmění odštěpené části rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s.	44
Prohlášení	46
Literatura	47
Přílohy	48
Znalecká doložka	49

OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY STANOVENÍ HODNOTY

Tento znalecký posudek byl zpracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo částí tohoto znaleckého posudku jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo vydáno žádné opačné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace,
2. zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po rozhodném datu,
3. předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv,
4. pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy,
5. tento posudek byl vypracován pouze za účelem ocenění odštěpované části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s., se sídlem Brno, Lidická 1869/28, PSČ 602 00, IČ 269 18 943, odštěpením sloučením s nově založenou společností dle zák.č. 125/2008 Sb., § 243 a následující v aktuálním platném znění.
6. odhadnutá hodnota je dána pro finanční strukturu, platnou v souladu s datem tohoto ocenění.

Úvod

Účel ocenění

Předmětem tohoto ocenění je stanovení hodnoty odštěpované části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s., se sídlem Brno, Lidická 1869/28, PSČ 602 00, IČ 269 18 943, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, v oddílu B, vložce 4087 (dále jen navrhovatel) pro účel rozdělení společnosti odštěpením sloučením s nově založenou společností, v souladu s ustanovením § 243, zák. č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev v platném a účinném znění. Tato společnost nezanikne ani nebude zrušena.

Krajský soud v Brně svým usnesením ze dne 20.11.2013 č.j. 50 Nc 6533/2013-7 (nabytí právní moci 13.12.2013 s připojením doložky 10.7.2014) mě stanovil znalcem na zpracování znaleckého posudku na ocenění hodnoty části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s.

Ověření vstupních dat a faktory zohledněné v ocenění

Ocenění je založeno na údajích poskytnutých objednatelem. Považuji tento zdroj za věrohodný a poskytnuté údaje jsem dále neverifikovala.

V kompetenci a odpovědnosti objednatele jsou zejména následující podkladové materiály, na kterých je oceňování založeno:

- Usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 20.11.2013 č.j. 50 Nc 6533/2013-7 (nabytí právní moci 13.12.2013 s připojením doložky 10.7.2014),
- Výpis z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 4087, obchodní společnost GAUTE Investment, a.s., IČ 269 18 943, datum zápisu 9. února 2004,
- Výstupy účetní závěrky společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 včetně inventury jednotlivých účtů,
- Popis části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s.
- zdroje mfcz.cz, cnb.cz, justice.cz, akcie.cz, ariadna.cz., damodaran.com, idnes, cz, realit.cz a další volně dostupné internetové zdroje,

Dále byly použity tyto zdroje:

- Vlastní archiv
- Internet
- Externí konzultace a další zdroje.

Dále podotýkám, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si mohou vyžádat časem odpovídající korekce. Z toho důvodu považuji toto ocenění za platné **po dobu 9 měsíců** od termínu zpracování.

Ocenění vychází z premisy, že faktory, které by mohly významně ovlivnit hledanou hodnotu, by měly být při odhadu zohledněny. Jedná se především o tyto faktory:

- předmět podnikatelské činnosti podniku
- odvětví, velikost a sídlo podniku
- struktura odběratelů a dodavatelů
- úroveň organizace a řízení podniku
- úroveň řízení jakosti, úroveň informačních technologií
- souhrn know-how podniku, image podniku
- podíl na trhu, konkurenční pozice

- měnová rizika
- struktura financování.

Výše uvedené a další faktory byly prošetřovány z dostupných informačních zdrojů a působení relevantních faktorů bylo do ocenění zahrnuto.

Základní vymezení

Základnou pro odhad ceny podniku, tj. čistého obchodního majetku GAUTE Investment, a.s. je v tomto posudku **objektivní (tržní) hodnota** („fair value“) vyjádřená v peněžních jednotkách (v české právní terminologii cena obvyklá). Tato objektivní hodnota je definována v souladu s doporučením Evropského sdružení odhadců majetku TEGoVA (The European Group Of Valuers Of Fixed Assets) jako „*finanční částka, která může být směněna mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, aniž by byl činěn nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně uvědomují a znají všechna relevantní fakta o dané věci*“.

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., platného od 1.1.2014, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze – li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

S touto definicí je v souladu i aktuální definice obvyklé ceny, uvedená v zákoně o oceňování majetku č. 151/97 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pokud jde o osobu znalce, musí jít o znalce ve smyslu zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, protože základní kapitál je zapisováno do obchodního rejstříku, takže tento posudek není jen posudkem pro společnost a společníky, ale současně i posudkem pro účely řízení ve věcech obchodního rejstříku podle § 200a a násl. OSŘ. K tomuto lze ostatně dospět i porovnáním dle § 127 OSŘ, který také používá pouze pojem „znalec“ bez dalších odkazů a přívlasků. Znalcem oprávněným podávat posudek podle § 59 odst. 3 je pouze osoba zapsaná v seznamu znalců podle § 2 a 7 zák. č. 36/1967 nebo osoba, kterou by krajský soud jmenoval znalcem pro konkrétní případ za podmínek stanovených v § 24 zák.č. 36/1967.

Ocenění majetku v posudku znalce však musí být oceněním tržním, neboť by mělo jednat vyjádřit, kolik by společnost musela zaplatit za pořízení takového majetku, a z druhé strany kolik by mohli věřitelé získat zpeněžením společnosti cestou jejího prodeje. Z toho lze odvodit, že používání administrativních oceňovacích metod je v rozporu se smyslem požadavku ocenění

vlastního kapitálu společnosti, neboť jinak nelze požadavek ocenění vlastního kapitálu znalcem věcně odůvodnit.

Nový občanský zákoník zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník namísto dosavadního pojmu podnik přináší nový pojem obchodní závod. Definuje jej jako organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Stanoví vyvrátitelnou právní domněnku, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu. Závod může mít i pobočku, která je definována jako část závodu, která vykazuje hospodářskou a funkční samostatnost a o které podnikatel rozhodl, že bude pobočkou. Kodex upravuje zvláště i tzv. rodinný závod a zmiňuje též tzv. zemědělský závod. Rodinný závod je definován jako závod, ve kterém společně pracují manželé nebo alespoň s jedním z manželů i jejich příbuzní až do třetího stupně nebo osoby s manžely sešvagřené až do druhého stupně a který je ve vlastnictví některé z těchto osob. Přitom na ty z nich, kteří trvale pracují pro rodinu nebo pro rodinný závod, se hledí jako na členy rodiny zúčastněné na provozu rodinného závodu. Jedná se o ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.: §§ 502, 503, 700 a násl., 1125.

Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku vysvětluje, že nahrazení pojmu „podnik“ pojmem „obchodní závod“ má několik důvodů. Hlavní důvod představuje stále silnější tlak *acquis* na používání pojmu „podnik“ především k označení osoby, popřípadě i v užším slova smyslu jako soutěžitele; právo Evropské unie však také často používá slovo „podnik“ k vymezení prostoru. Toto vícevýznamové pojmání proniká i do platného práva a různé právní předpisy, zejména z oblasti práva veřejného, chápou podnik různě a nikoli jen v předmětovém slova smyslu, tj. jako objekt práv a povinností. Podpůrně lze poukázat na přesné německé právní pojmosloví, které také odlišuje mezi podnikem a závodem. Návrh tedy nelpí na dosavadním pojmu a i se zřetelem na potřeby vyplývající z komunitárního práva jej uvolňuje k jinému využití.

Pojem závodu a jeho vymezení jako hromadné věci zohledňuje i situace, že obchodní závod je především majetková hodnota a bere víc v úvahu, než dosavadní právo, že jeho vlastníkem nemusí být jen podnikatel a že jej může dostat do rukou i jiná osoba (např. dědic), která může obchodní závod vlastnit, a i když nemusí být podnikatelem způsobilým k jeho provozu, může takový závod např. trvale nebo dočasně propachtovat.

Přesněji se stanoví vazba složek obchodního závodu na podnikatele, a to se zřetelem na rozhodnutí ESD ve věci č. 19/61 Mannesmann z 13.6.1962 a s přihlédnutím mj. i k čl. 2555 italského občanského zákoníku. Vychází se tedy z pojetí, že k obchodnímu závodu patří ty věci, které podnikatel vůlí vymezil (ať výslovně, ať jen fakticitou používání) – rozhodná je tedy skutečnost, nikoli evidence. Vzhledem k tomu, že nově navrhovaná úprava obecně vychází z jednotného pojmu věci v právním smyslu, opouští se popisný text § 5 platného obchodního zákoníku vypočítávající hmotné, nehmotné a osobní složky. I to, co dnes literatura chápe jako osobní složku podniku (podnikatelská myšlenka, know-how, goodwill, zaměstnanecká složka, klientela) jsou ve skutečnosti tzv. nehmotné statky představované buď právy, nebo průmyslovým a jiným duševním vlastnictvím. I o klientele (zákaznictvu) vázané v naší právní kultuře na existující podnikatelova obchodní spojení, na podnikatelovy možnosti ovlivnit žádoucím způsobem jednání s jinými osobami, popř. doporučit určité osoby jiným, se v minulosti vždy soudilo, že ji lze samostatně převádět i to, že se s převodem obchodního závodu převádí i klientela, ledaže je ujednáno něco jiného. Z uvedených důvodů návrh vychází při vymezení pojmu obchodního závodu z pojmu obchodního jmění, tedy s využitím obsahové provazby na aktiva a pasiva neboli – civilisticky řečeno – na věci a dluhy.

Obchodní závod se i nadále bude považovat za zákonnou věc hromadnou (*universitas iuris*), tedy non subjekt. Obecně tedy bude platit, že převodem závodu k němu nabyvatel získá *uno actu* vlastnické právo jako k celku, a není tedy nutný samostatně převádět jeho jednotlivé části.

Podnikateli se ponechává na vůli, zda určitou část závodu vymezí tak, že ji určí k tomu, aby v rámci obchodních styků vystupovala jako pobočka (filiálka) a – hospodářsky a do jisté míry i právně – autonomní jednotka. Obecně se pro pobočku vyžaduje kumulativní splnění podmínek hospodářské a funkční samostatnosti – rozhoduje faktický stav, nikoli zápis do obchodního rejstříku. Má-li však jít o odštěpný závod, zápis do obchodního rejstříku se bude vyžadovat

i nadále; důvodem pro to je transparentnost zápisů v obchodním rejstříku a ochrana dobré víry v obchodní rejstřík nezbytná vzhledem k zvláštnímu zástupčímu oprávnění vedoucího odštěpného závodu. Nic však nebrání tomu, aby jeden odštěpný závod měl více vedoucích. Pojem odštěpného závodu tak váže na obecný pojem obchodního závodu a respektuje jejich tradiční vazbu.

Nový občanský zákoník nově definuje jmění a to v

§ 495

Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek. Jmění osoby tvoří souhrn jejího majetku a jejích dluhů.

Obchodní jmění je obvykle (dříve v § 6 Obchodního zákoníku) definováno jako soubor obchodního majetku a závazků vzniklých podnikateli v souvislosti s podnikáním. Čistý obchodní majetek je vymezen jako souhrn majetkových hodnot (věcí, pohledávek, a jiných práv a penězi ocenitelných jiných hodnot), které patří podnikateli a slouží nebo jsou určeny k podnikání po odečtení závazků vzniklých v souvislosti s podnikáním. Vlastní kapitál je často také definován jako rozdílová veličina aktiv snížených o pasiva, ale má samostatnou ekonomickou interpretaci. Představuje hodnoty investované vlastníky do podnikání:

- v podobě vkladů a příplatků ke
- vkladům do základního kapitálu,
- v podobě nevyplacených kumulovaných zisků,
- v podobě kapitalizované hodnoty majetku, která vlivem cenových změn výrazně stoupla a vlastníci přesto nerozhodli o prodeji takových aktiv a ponechali je včetně reálného zhodnocení ve společnosti.

Čistý obchodní majetek (ČOM) je rozdíl mezi obchodním majetkem a závazky vzniklými podnikateli v souvislosti s podnikáním. Ze schválené účetní rozvahy to je rozdíl mezi aktivy a cizími zdroji. I když podnikateli (vlastníkům) patří celý obchodní závod, ČOM je to, co skutečně podnikatel vlastní, neboť zbylá část majetku mu fakticky nepatří, je kryta cizími zdroji. Pokud by neměl prostředky ke splácení závazků, podle povahy za jejich ručení by mu část majetku propadla (např. exekucí, prodejem části majetku z kterého by exekutor uhradil splatný závazek). Extrémním případem je předlužení, kdy splatné závazky převýší hodnotu obchodního jmění (aktiv), pak podnikatel fakticky není vlastníkem žádného obchodního majetku, správce konkursní podstaty zpeněží majetek (konkursní podstatu) a z výtěžku poměrným způsobem uhradí závazky (tj. pohledávky věřitelů).

Čistý obchodní majetek lze vyjádřit na obou stranách rozvahy. Na straně pasiv to jsou vlastní zdroje, účetně pojmenované vlastní kapitál. „Vlastní kapitál“ tvoří vlastní zdroje financování obchodního majetku podnikatele a v rozvaze se vykazuje na straně pasiv. Na straně aktiv lze tuto hodnotu vyjádřit jako čistá aktiva (samozřejmě nelze jednotlivé věcné položky aktiv rozdělit na ty, které tvoří čistá aktiva a které spadají do ostatních aktiv).

Čistý obchodní majetek, resp. vlastní kapitál jsou nejdůležitější složkou podniku, nazývanou též majetkovou podstatou obchodního závodu. Smyslem podnikání je uchování a rozvíjení majetkové podstaty obchodního závodu. Proto také substancí hodnoty, či ceny obchodního závodu je hodnota čistého obchodního majetku (buť vyjádřená různými způsoby ocenění, nebo cenou smluvní při koupi podniku). Jestliže někdo nabývá obchodní závod, nenabývá jen aktiva, ale i závazky, které musí uhradit, základem účetní ceny podniku je proto rozdíl mezi hodnotou aktiv a závazků (dynamické metody oceňování tuto podstatu vyjadřují značně sofistikovaněji).

Každý obchodní závod má své vlastníky, kteří se různí podle charakteru obchodního závodu. Obchodní závody jsou buď obchodní závody fyzických osob, nebo právnické osoby (tj. firmy). Vlastníkem podniku fyzické osoby může být jen fyzická osoba, vlastníkem obchodní společnosti mohou být fyzické i právnické osoby.

Každý obchodní závod (firma) , jak bylo uvedeno, je souhrnem věcných složek a vlastnické struktury. S obchodním závodem jako takovým lze provádět transakce, které podle své povahy lze dělit na transakce majetkové a transakce vlastnické (mezi ně patří i kapitálové akvizice).

Transakce majetkové reprezentuje zejména klasický prodej obchodního závodu, při kterém majetek (a závazky) přecházejí na kupujícího a na prodávajícího jako protihodnota od kupujícího přecházejí peníze. Vlastnické struktury obou obchodních závodů se nemění.

Vlastnické transakce znamenají zásah do vlastního kapitálu společnosti. Buďto se zvyšuje VK společnosti a mění se vlastnická struktura společnosti, nebo se při nezměněné výši VK mění pouze vlastnická struktura společnosti.

Požadavek, aby odhadce ocenil majetek a závazky společnosti může být interpretován různými způsoby :

- odhadce ocení majetek a závazky proto, aby určil reálnou výši čistého obchodního majetku původní společnosti, a tím hodnotu a výši vkladu v nové společnosti, použije tzv.celostní skupinové ocenění majetku a závazků,
- odhadce individuálně ocení aktiva a závazky, výše vkladu se určí rozdílem ze sumy aktiv a závazků individuálně nově oceněných,
- odhadce určí hodnotu vkladu tzv.celostním oceněním podniku a ocenění majetku a závazků původní společnosti má sloužit k převzetí jednotlivých položek majetku a závazků novou společností, znalecké ocenění pak musí být v úrovni individuálního ocenění majetku a závazků.

Při ocenění mohou být použity různé oceňovací postupy : od ocenění majetku a závazků, přes ocenění výnosovými metodami, ocenění tržním srovnáním až po kombinaci různých způsobů ocenění podniku.

Zákon o účetnictví v otázce použitého ocenění ve finančním účetnictví vychází z principu opatrnosti.

Citace zákona č. 125/2008 Sb., - Zákona o přeměnách - v platném a účinném znění:

§ 28

Znalec musí být jmenován soudem, jestliže tento zákon vyžaduje

- a) ocenění jmění osoby zúčastněné na přeměně znalcem, a to na návrh této osoby,
- b) přezkoumání projektu přeměny znalcem, a to na návrh osoby zúčastněné na přeměně,
- c) přezkoumání výše přiměřeného vypořádání při převodu jmění zanikající společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti na přejímajícího společníka znalcem, a to na návrh zanikající společnosti, nebo
- d) přezkoumání přiměřenosti výše kupní ceny akcií nebo přiměřenosti výše vypořádacího podílu poskytovaného akcionáři, jestliže má při fúzi, rozdělení nebo změně právní formy právo na odkup svých akcií nebo právo vystoupit z akciové společnosti postupem podle tohoto zákona, a to na návrh osoby zúčastněné na přeměně, v níž účast akcionáře zaniká.

§ 29

(1) Návrh na jmenování společného znalce pro více osob zúčastněných na přeměně podávají společně všechny tyto osoby.

(2) Účastníky řízení o jmenování nebo odvolání znalce jsou navrhovatel a osoba nebo osoby navržené ke jmenování nebo odvolání znalce. Soud není vázán návrhem navrhovatele.

§ 30

(1) Soud odvolá jmenovaného znalce na návrh jakékoliv osoby, která návrh na jmenování znalce podala, pokud znalec porušuje závažným způsobem své povinnosti.

(2) Soud rovněž odvolá jmenovaného znalce na návrh osoby, která osvědčí naléhavý právní zájem, pokud znalec porušuje závažným způsobem své povinnosti. V takovém případě je účastníkem řízení i ten, kdo jmenování znalce, který má být odvolán, navrhl.

§ 31

O návrhu na jmenování nebo odvolání znalce musí soud rozhodnout do 15 dnů od doručení návrhu.

§ 32

(1) Osoba, která podala k soudu návrh na jmenování znalce, hradí náklady na jeho činnost včetně odměny znalce. Jestliže podalo návrh k soudu na jmenování znalce společně více osob, hradí náklady na jeho činnost včetně odměny znalce všechny tyto osoby společně a nerozdílně.

(2) Výše odměny znalce se stanoví dohodou. Jestliže se strany na výši odměny nedohodnou, určí ji na návrh účastníka řízení soud, který znalce jmenoval.

§ 32a

Osoba zúčastněná na přeměně je povinna poskytnout znalci, který vyhotovuje posudek pro účely stanovené tímto zákonem, všechny informace a doklady, které znalec považuje za nezbytné ke splnění svého úkolu.

§243

Formy rozdělení

(1) Rozdělení může mít formu

a) rozštěpení, v jehož důsledku rozdělovaná společnost nebo družstvo zaniká a její jmění přechází

1. na více nově vznikajících společností nebo družstev (dále jen „rozštěpení se vznikem nových společností nebo družstev“),

2. na více již existujících společností nebo družstev (dále jen „rozštěpení sloučením“), nebo

3. kombinací forem uvedených v bodech 1 a 2, nebo

b) odštěpení, v jehož důsledku rozdělovaná společnost nebo družstvo nezaniká a část jejího jmění přechází

1. na jednu nebo více nově vznikajících společností nebo družstev (dále jen „odštěpení se vznikem nové nebo nových společností nebo družstev“),

2. na jednu nebo více již existujících společností nebo družstev (dále jen „odštěpení sloučením“), nebo

3. kombinací forem uvedených v bodech 1 a 2.

(2) Rozdělením se vznikem nových společností nebo družstev se rozumí rozštěpení se vznikem nových společností nebo družstev i odštěpení se vznikem nové nebo nových společností nebo družstev.

(3) Rozdělením sloučením se rozumí rozštěpení sloučením i odštěpení sloučením.

§ 244

Právní účinky rozdělení

(1) Rozštěpením rozdělovaná společnost nebo družstvo zaniká. Jména zanikající společnosti nebo družstva při rozštěpení včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů přechází na jednu nebo více nástupnických společností nebo družstev podle projektu rozštěpení a její společníci nebo členové se stávají i společníky nebo členy jedné nebo více nástupnických společností nebo družstev, nestanoví-li tento zákon nebo jiný zákon něco jiného.

(2) Odštěpením rozdělovaná společnost nebo družstvo nezaniká, ale vyčleněná část jejího jmění včetně případných práv a povinností z pracovněprávních vztahů přechází na existující nebo vznikající jednu nebo více nástupnických společností nebo družstev podle projektu odštěpení a společníci nebo členové rozdělované společnosti nebo družstva se stávají i společníky nebo členy jedné nebo více nástupnických společností nebo družstev, nestanoví-li tento zákon nebo jiný zákon něco jiného.

(3) Jestliže jsou všechny podíly zanikající nebo rozdělované společnosti nebo družstva majetkem nástupnických společností nebo družstev, podíly na zanikající nebo rozdělované společnosti nebo družstvu se nevyměňují a společníci nebo členové rozdělované společnosti nebo družstva nenabývají podíl na nástupnických společnostech nebo družstvech.

§ 245

Zúčastněné společnosti nebo družstva

(1) Při rozdělení se vznikem nových společností nebo družstev je zúčastněnou společností nebo družstvem pouze zanikající nebo rozdělovaná společnost nebo družstvo.

(2) Při rozštěpení sloučením jsou zúčastněnými společnostmi nebo družstvy zanikající společnost nebo družstvo a nástupnické společnosti nebo družstva.

(3) Při odštěpení sloučením jsou zúčastněnými společnostmi nebo družstvy rozdělovaná společnost nebo družstvo i nástupnická společnost nebo družstvo anebo nástupnické společnosti nebo družstva.

§ 246

Zanikající, rozdělované i nástupnické společnosti a družstva musí mít při rozdělení stejnou právní formu, nestanoví-li tento zákon něco jiného.

§ 247

Právní postavení zakladatele nástupnické společnosti nebo družstva anebo nástupnických společností nebo družstev při rozdělení se vznikem nové nebo nových společností nebo družstev má zanikající nebo rozdělovaná společnost nebo družstvo.

§ 248

Projekt rozdělení může stanovit, že společníci zanikající nebo rozdělované společnosti nebo členové zanikajícího nebo rozdělovaného družstva nebo někteří z nich se stanou společníky jen jedné nebo některých nástupnických společností nebo členy jen jednoho nebo některých nástupnických družstev a jejich členství v ostatních nástupnických společnostech nebo družstvech nevznikne; ustanovení § 249 tím není dotčeno.

§ 249

(1) Při rozdělení odštěpením každý společník nebo člen rozdělované společnosti nebo družstva zůstává společníkem nebo členem rozdělované společnosti nebo družstva. Tím není dotčeno ustanovení odstavce 2.

(2) Rozdělení odštěpením s ukončením účasti jednoho nebo více společníků v rozdělované společnosti je přípustné, pokud s tím souhlasí všichni společníci rozdělované společnosti. Je-li rozdělovanou společností akciová společnost, je možné ukončit účast akcionáře pouze v případě, že valná hromada rozdělované společnosti rozhodne o nabytí vlastních akcií za podmínek stanovených zákonem, který upravuje právní poměry obchodních společností a družstev.

(3) Účast společníka zaniká dnem zápisu rozdělení odštěpením do obchodního rejstříku.

(4) Jde-li o veřejnou obchodní společnost nebo komanditní společnost, mění se zápisem rozdělení do obchodního rejstříku společenská smlouva rozdělované společnosti tak, že se zrušují údaje o tomto společníkovi. Společník rozdělované veřejné obchodní společnosti nebo komanditní společnosti, jehož účast zanikla podle odstavce 3, má právo na vypořádací podíl podle společenské smlouvy rozdělované společnosti.

(5) Jde-li o společnost s ručením omezeným nebo akciovou společnost, podíl společníka, jehož účast zanikla podle odstavce 3, přechází tímto dnem do majetku rozdělované společnosti. Ustanovení § 165 odst. 1 a § 379 nebo 161, 162 a 164 se použijí přiměřeně na změnu společenské smlouvy rozdělované společnosti s ručením omezeným a výši vypořádacího podílu společníka z rozdělované společnosti s ručením omezeným nebo na vrácení listinných akcií akcionářem, který vystoupil z rozdělované akciové společnosti, na posouzení vlivu vystoupení akcionáře na jeho zaknihované akcie a na vypořádací podíl vystoupivšího akcionáře z rozdělované akciové společnosti.

(6) Podkladem pro určení výše vypořádacího podílu je ve veřejné obchodní společnosti, komanditní společnosti nebo společnosti s ručením omezeným místo účetní závěrky zahajovací rozvaha rozdělované společnosti, nestanoví-li společenská smlouva něco jiného.

(7) Ustanovení o vypořádacím podílu podle odstavců 1 až 6 se nepoužijí, je-li zánik účasti na rozdělované společnosti nebo družstvu vypořádán podle projektu rozdělení jeho podílem na nástupnické společnosti nebo družstvu nebo doplatkem.

§ 250

1) Projekt rozdělení musí obsahovat alespoň

a) firmu a sídlo všech zúčastněných a nových společností nebo družstev a jejich právní formu a identifikační číslo všech zúčastněných společností nebo družstev,

b) při rozštěpení výměnný poměr podílů společníků nebo členů zanikající společnosti nebo družstva na jedné nebo více nástupnických společnostech nebo družstvech s uvedením, jak se rozdělují podíly na nástupnických společnostech nebo družstvech mezi společníky nebo členy

zanikající společnosti nebo družstva, a kritérium, na němž je toto rozdělení založeno, a případný doplatek s určením jeho výše a doby splatnosti,

c) při odštěpení výměnný poměr podílů obsahující údaj o tom, kolik a jakých podílů nabude společník nebo člen rozdělované společnosti nebo družstva na nástupnické nebo nástupnických společnostech nebo družstvech, popřípadě údaj o tom, účast jakého společníka na rozdělované společnosti v důsledku odštěpení zanikne, s uvedením, jak se rozdělují podíly na nástupnických společnostech nebo družstvech mezi společníky nebo členy rozdělované společnosti nebo družstva, a kritérium, na němž je toto rozdělení založeno a případný doplatek s určením jeho výše a doby splatnosti,

d) rozhodný den rozdělení,

e) práva, jež nástupnická společnost nebo družstvo poskytne vlastníkům emitovaných dluhopisů, popřípadě opatření, jež jsou pro ně navrhována,

f) den, od kterého vzniká právo na podíl na zisku komanditistům nebo společníkům společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti z vyměněných nebo nových podílů při rozdělení sloučením, jakož i zvláštní podmínky týkající se tohoto práva, pokud existují,

g) všechny zvláštní výhody, které jedna nebo více zúčastněných nebo nových společností nebo družstev poskytuje členům statutárního orgánu, členům dozorčí rady, správní rady nebo kontrolní komise, pokud se zřizuje, a znalci přezkoumávajícímu projekt rozdělení; přitom se zvlášť uvede, komu je tato výhoda poskytována a kdo a za jakých podmínek ji poskytuje,

h) určení, kteří zaměstnanci zanikající nebo rozdělované společnosti nebo družstva se stávají zaměstnanci nástupnické nebo nástupnických společností nebo družstev nebo zůstávají zaměstnanci rozdělované společnosti nebo družstva při odštěpení,

i) určení, jaký majetek a jaké dluhy přecházejí na nástupnickou nebo jednotlivé nástupnické společnosti nebo družstva nebo zůstávají rozdělované společnosti nebo družstvu při odštěpení; při tomto určení je možno použít odkazu na poslední řádnou, mimořádnou, konečnou nebo mezitímní účetní závěrku sestavenou před vyhotovením projektu fúze a soupisy jmění z provedené inventarizace, jestliže takové určení umožňují; majetek a práva zapisovaná do katastru nemovitostí se v projektu rozdělení označí podle zákona upravujícího veřejnou evidenci nemovitostí³⁾,

j) při rozdělení sloučením změny zakladatelského právního jednání nástupnické společnosti nebo družstva, má-li k nim v důsledku rozdělení dojít; jestliže nejsou v projektu rozdělení sloučením obsaženy žádné změny zakladatelského právního jednání, má se za to, že zakladatelské právní jednání se nemění,

k) při rozdělení se vznikem nových společností nebo družstev

1. zakladatelské právní jednání všech nástupnických společností nebo družstev,

2. jména a bydliště nebo firmy nebo názvy, sídla a identifikační čísla členů statutárního orgánu nástupnické společnosti nebo družstva a členů dozorčí rady nebo správní rady akciové společnosti, a pokud se zřizují, i dozorčí rady nebo správní rady společnosti s ručením omezeným nebo kontrolní komise družstva,

l) při rozštěpení určení, na kterou nástupnickou společnost nebo družstvo přechází daňová povinnost zanikající společnosti nebo družstva⁴⁾, a

m) při odštěpení případné změny zakladatelského právního jednání rozdělované společnosti nebo družstva.

(2) Výměnný poměr může být stanoven buď tak, že podíl společníků nebo členů rozdělované společnosti nebo družstva ve všech nástupnických společnostech nebo družstvech bude stejný,

jako byl v rozdělované společnosti nebo družstvu (rovnoměrný výměnný poměr), nebo může být stanoven v různých nástupnických společnostech nebo družstvech různě (nerovnoměrný výměnný poměr); ustanovení § 248 a 249 tím nejsou dotčena.

(3) Výměnný poměr musí být vhodný a odůvodněný. Není-li výměnný poměr přiměřený reálné hodnotě podílu společníka nebo člena na zanikající společnosti nebo družstvu, musí mu být poskytnut doplatek, ledaže se tohoto práva vzdal. Ustanovení § 70 odst. 3 se použije obdobně.

(4) Dojde-li v důsledku odštěpení k tomu, že snížení reálné hodnoty podílu dosavadního společníka nebo člena nástupnické nebo rozdělované společnosti nebo družstva na rozdělované společnosti nebo družstvu nemá být zcela nahrazeno reálnou hodnotou podílu nebo podílů na nástupnické společnosti nebo nástupnických společnostech nebo nástupnickém družstvu nebo nástupnických družstvech, musí mu být přiznán doplatek, ledaže se tohoto práva vzdal.

(5) Doplatek nesmí být vyplacen před zápisem rozdělení do obchodního rejstříku a dříve, než budou zajištěny pohledávky věřitelů všech zúčastněných společností nebo družstev podle tohoto zákona.

§ 251

Schválení rozdělení sloučením má dnem zápisu rozdělení do obchodního rejstříku právní účinky přistoupení společníků zanikající nebo rozdělované společnosti nebo členů zanikajícího nebo rozdělovaného družstva ke společenské smlouvě, zakladatelské listině nebo stanovám nástupnické společnosti nebo družstva, dochází-li k výměně jejich podílu na zanikající společnosti nebo zanikajícím družstvu a dosud nebyli společníky nebo členy nástupnické společnosti nebo nástupnického družstva.

§ 252

(1) Jestliže se rozděluje společnost s ručením omezeným, akciová společnost nebo družstvo, projekt rozdělení se vznikem nových společností nebo družstev může být zveřejněn podle § 33 nebo uveřejněn podle § 33a bez uvedení údajů podle § 250 odst. 1 písm. k) bodu 2.

(2) Při postupu podle odstavce 1 se chybějící údaje do projektu rozdělení se vznikem nových společností nebo družstev nebo projektu rozdělení odštěpením se vznikem jedné nebo více nových společností nebo družstev doplní před jeho schválením, nejde-li o členy dozorčí rady nebo správní rady, kteří mají být voleni zaměstnanci (§ 290b). Ustanovení § 33 a 33a se nepoužijí.

Ocenění jmění společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti

§ 253

(1) Při rozštěpení se vznikem nových společností je zanikající společnost povinna nechat ocenit jmění, jež má přejít podle projektu rozdělení na jednotlivé nástupnické společnosti posudkem znalce pro ocenění jmění, a to odděleně pro jednotlivé nástupnické společnosti.

(2) Při odštěpení se vznikem nové společnosti nebo nových společností nechá rozdělovaná společnost ocenit posudkem znalce pro ocenění jmění pouze odštěpovanou část svého jmění, která bude přecházet podle projektu rozdělení na nástupnickou společnost nebo jednotlivé nástupnické společnosti, a to odděleně pro jednotlivé nástupnické společnosti.

(3) Při rozdělení sloučením je zanikající nebo rozdělovaná společnost povinna nechat ocenit posudkem znalce pro ocenění jmění pouze to jmění, jež má podle projektu přeměny přejít na tu nástupnickou společnost nebo ty nástupnické společnosti, které budou zvyšovat základní kapitál ze jmění zanikající nebo rozdělované společnosti, a to odděleně pro jednotlivé nástupnické společnosti.

§ 254

Zanikající nebo rozdělovaná společnost je povinna nechat ocenit posudkem znalce pro ocenění jmění části svého jmění, které mají podle projektu rozdělení přejít na tu kterou nástupnickou společnost ke dni zpracování poslední řádné, mimořádné nebo konečné účetní závěrky sestavované zanikající nebo rozdělovanou společností před vyhotovením projektu rozdělení.

§ 255

Zanikající nebo rozdělovaná společnost, jejíž jmění bylo oceněno posudkem znalce, je povinna tento posudek poskytnout všem ostatním zúčastněným společností.

1) Posudek znalce musí obsahovat alespoň

a) popis té části jmění zanikající nebo rozdělované společnosti, jež má přejít na tu kterou nástupnickou společnost,

b) použité způsoby ocenění,

c) částku, na kterou se oceňuje ta část jmění zanikající společnosti nebo rozdělované společnosti, jež má přejít na tu kterou nástupnickou společnost,

d) při rozdělení se vznikem nových společností i údaj, zda tato částka odpovídá alespoň součtu vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezeným, jež se váží k podílům v nástupnické společnosti, které získají společníci této zanikající společnosti výměnou za podíly na této zanikající společnosti s ručením omezeným, nebo součtu jmenovitých hodnot akcií nástupnické akciové společnosti, jež mají být vydány pro akcionáře zanikající akciové společnosti, a

e) při rozdělení sloučením i údaj o tom, zda tato částka odpovídá alespoň částce zvýšení základního kapitálu, jež připadá na společníky dané zanikající nebo rozdělované společnosti podle § 253 odst. 3.

(2) Ustanovení § 75 odst. 2 se pro určení částky ocenění jmění použije obdobně.

§ 256a

Jestliže bylo jmění zanikající nebo rozdělované společnosti nebo jeho část oceněno posudkem znalce pro ocenění jmění, obsahuje zpráva o rozdělení podle § 24 odst. 1 i údaj o tom, že jmění nebo jeho část bylo oceněno posudkem znalce pro ocenění jmění, a adresu obchodního rejstříku, v jehož sbírce listin bude tento posudek uložen.

§ 265

(1) Při rozdělení se vznikem nových společností nesmí být součet vkladů nebo jmenovitých nebo účetních hodnot akcií společníků zanikající nebo rozdělované společnosti v nástupnické společnosti vyšší než částka ocenění té části jmění zanikající nebo rozdělované společnosti, zjištěná z posudku znalce pro ocenění, jež měla podle projektu rozdělení přejít na danou nástupnickou společnost.

(2) Při rozdělení sloučením nesmí být částka zvýšení základního kapitálu dané nástupnické společnosti ze jmění zanikající nebo rozdělované společnosti připadající na společníky zanikající nebo rozdělované společnosti vyšší než částka ocenění té části jmění zanikající nebo rozdělované společnosti, zjištěná z posudku znalce pro ocenění jmění, jež měla podle projektu rozdělení přejít na danou nástupnickou společnost.

§ 266

1) Při rozdělení odštěpením nesmí být vlastní kapitál rozdělované společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti vykázány v její zahajovací rozvaze nižší než její základní kapitál, pokud rozhodný den rozdělení předchází dni vypracování projektu rozdělení.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, bude-li v rozhodnutí o schválení odštěpení současně rozhodnuto o snížení základního kapitálu rozdělované společnosti podle § 266a odst. 2, a to nejméně o částku odpovídající vzniklému rozdílu mezi vlastním kapitálem a základním kapitálem, nebo se společníci zaváží k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, a to tak, aby se vlastní kapitál rovnal nejméně základnímu kapitálu.

(3) Nebude-li rozhodný den rozdělení předcházet vyhotovení projektu rozdělení a vlastní kapitál vykázány v zahajovací rozvaze rozdělované společnosti bude nižší než její základní kapitál, je rozdělovaná společnost bez zbytečného odkladu po sestavení zahajovací rozvahy povinna snížit základní kapitál nejméně o částku tohoto rozdílu nebo alespoň o tuto částku zvýšit vlastní kapitál příplatky společníků mimo základní kapitál, jinak rozhodne soud o jejím zrušení a vstupu do likvidace.

§ 266a

(1) Jako součást odštěpení může rozdělovaná společnost vždy i snížit dosavadní základní kapitál nebo ho zvýšit z vlastních zdrojů anebo rozhodnout o souběžném zvýšení a snížení základního kapitálu.

(2) Má-li rozdělovaná společnost snížit dosavadní základní kapitál v souvislosti s odštěpením, použije se na snížení základního kapitálu rozdělované společnosti ustanovení § 91 nebo § 110 a 126 obdobně. Má-li být základní kapitál snížen z důvodu uvedeného v § 266 odst. 2, nelze vyplatit částku snížení základního kapitálu společníkům.

(3) Má-li rozdělovaná společnost rozhodnout o zvýšení základního kapitálu z vlastních zdrojů v souvislosti s odštěpením, použije se na zvýšení základního kapitálu rozdělované společnosti ustanovení § 90 nebo § 109 a 125 obdobně.

(4) Má-li rozdělovaná společnost rozhodnout o souběžném zvýšení a snížení základního kapitálu v souvislosti s odštěpením, použije se na souběžné zvýšení a snížení základního kapitálu rozdělované společnosti ustanovení § 91a odst. 2 nebo § 111 odst. 2 obdobně.

§ 284

Znalec pro rozdělení

(1) Jestliže o to požádá některý ze společníků, podá zúčastněná společnost bez zbytečného odkladu návrh na jmenování znalce pro rozdělení a předloží valné hromadě ke schválení nebo tomuto společníkovi ke schválení mimo valnou hromadu projekt rozdělení bez zbytečného odkladu po jeho přezkoumání znalcem pro rozdělení; přezkoumání se provádí jen u zúčastněné společnosti, jejíž společník o přezkoumání požádal; ustanovení § 113 odst. 3 a § 114 až 116 se na znalce pro rozdělení a znaleckou zprávu o rozdělení použijí obdobně.

(2) Při postupu podle odstavce 1 nelze svolat valnou hromadu za účelem schválení rozdělení do doby, než bude projekt rozdělení přezkoumán znalcem pro rozdělení, ledaže s tím souhlasí všichni ostatní společníci.

(3) Není-li žádosti společníka podle odstavce 1 vyhověno a rozdělení bylo přesto schváleno, nebrání tato skutečnost zápisu rozdělení do obchodního rejstříku.

(4) Zúčastněná společnost není povinna vyhovět žádosti společníka, pokud již vyhověla žádosti jiného společníka.

Přehled metod pro oceňování podniku

V současné době jsou běžně používány tyto následující metody oceňování:

1. Metody oceňování podniku založené na tokových veličinách (výnosové metody)

- Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF)
- Metoda kapitalizovaných čistých výnosů
- Kombinované výnosové metody
- Metoda ekonomické přidané hodnoty

2. Metody na základě analýzy trhu

- Ocenění na základě tržní kapitalizace
- Ocenění na základě srovnatelných podniků
- Ocenění na základě údajů o podnicích uváděných na burzu
- Ocenění na základě srovnatelných transakcí
- Ocenění na základě odvětvových multiplikátorů

3. Metody na základě analýzy majetku

- Účetní hodnota vlastního kapitálu na základě historických cen
- Substanční hodnota na principu reprodukčních cen
- Substanční hodnota na principu úspory nákladů
- Likvidační hodnota
- Majetkové ocenění na základě tržních hodnot

Hledaná hodnota oceňovaného majetku je obvykle určována strukturou a kvalitou přínosů z daného majetku nebo z hodnoty majetkové podstaty. Jsou definovány dva zásadní přístupy pro ocenění. Jeden přístup je založen na vyhodnocování přínosů z oceňovaného podniku pomocí výnosu a druhý je založen na postupech, které vyhodnocují hodnotu samostatně hodnotu aktiv a pasiv podniku.

Metody oceňování podniku založené na tokových veličinách (výnosové metody)

Jedná se o soubor metod založených na úvaze, že hodnota statku je dána výnosem plynoucím z jeho vlastnictví. Tyto metody vychází ze základní úvahy, že kapitál bude investován takovým způsobem, který v budoucnu bude generovat výnos na požadované úrovni při zvoleném riziku. Výnos z investovaného kapitálu je v těchto metodách považován za hlavní kritérium a důvod, proč je kapitál investován. Výnosové metody nezohledňují majetkovou podstatu podniku. Majetek vstupuje do procesu tvorby kapitálu zprostředkovaně např. formou odpisů, výdajů na investice apod.

Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF)

Tato metoda pracuje především s budoucností firmy. Základem propočtu je časová hodnota budoucích výnosů – volných peněžních toků na základě reálně sestaveného finančního plánu podniku. Plánovací období pro přesnější a dokladovatelné vstupy je volena ve dvou fázích, první fáze 3- 5 letá, první období a dále je uvažováno s druhou fází tj. od konce první fáze do nekonečna. Budoucí volné peněžní toky jsou převáděny na současnou hodnotu k datu ocenění. Např. model zjištění cash flow pro firmy (dále jen FCFF) pro stabilní růst - jednofázovou metodu,

zde se jedná se o modelaci volného peněžního toku do firmy, který představuje veškeré peněžní toky, které podnik generuje. Hodnota FCFF představuje peněžní tok, z něhož budou po zajištění rozvoje a dalšího fungování podniku (investice a změna pracovního kapitálu) upokojeny nároky akcionářů a věřitelů. FCFF není v tomto ohledu bezprostředně ovlivňován zadlužením podniku. FCFF, jak plyne z vlastní konstrukce, zahrnuje veškeré peněžní toky do podniku a explicitně neurčuje , pro koho budou určeny. Tato skutečnost vede k tomu, že užití tohoto tvaru cash flow v modelech výhodnější, neboť přesné určení užití peněžních toků v podnikatelském záměru může být značně nepřesné nebo i obtížně predikovatelné. Proto zejména v podmínkách našich podniků je tento tvar výhodnější, neboť v sobě právě obsahuje i toky pro věřitele. Rovněž pak i způsob stanovení diskontní míry opírající se odpovídajícím způsobem o průměrné kapitálové náklady je v měnících se podmínkách podnikové hospodářské sféry výhodnější.

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Model kapitalizace zisku představuje nejjednodušší a základní model, prostřednictvím kterého lze přímo stanovit hodnotu podniku. Metoda kapitalizace zisku je založena především na minulé výnosnosti podniku, t.j. na historické úrovni zisku. Základní myšlenkou je, že hodnotu podniku lze odvodit právě od hodnoty tzv. udržitelné úrovně zisku podniku.

Základní výpočtovou podobou metody kapitalizovaných čistých výnosů podle posledního vydání Standardu IDW z roku 2000 je analytická metoda založená na analýze minulých výsledků a jejich prognóze do budoucnosti. Tato budoucnost je buď fakticky omezená na nejbližší období, po jehož uplynutí se již počítá pouze s věčnou rentou (objektivizované ocenění), nebo je dána podnikatelskou vizí subjektu, pro který je ocenění zpracováno (subjektivní ocenění).

Týká se to především podniků, které mají určitou minulost, ale jejichž budoucnost je obtížně predikovatelná. Jako příklad mohou sloužit menší podniky pracující na zakázku. Mohou jak dále růst, tak i v dohledných letech ukončit činnost. Pro tyto podmínky je vhodná tzv. paušální metoda.

Oproti výše uvedené metodě se více opírá o minulé výsledky hospodaření, kdy výchozími hodnotami jsou údaje z výkazu zisku a ztrát za poslední 3-5 let. Minulé hospodářské výsledky se pro účely ocenění dále upravují a přepočítávají na hodnotu k datu ocenění. Dílčím výsledkem ocenění je vypočtený tzv. odnímatelný čistý výnos, výnos určený vlastníkově, aniž by byla dotčena podstata podniku. Tyto čisté výnosy jsou základem pro odhad odnímatelného čistého výnosu pro budoucí období.

Metody na základě analýzy trhu

Tato skupina metod je založena na porovnání cen(nejlépe aktuálních) srovnatelných podniků nebo transakcí na trhu a předpokládá tedy dostatečné množství obdobných operací. Vzhledem k tomu, že podnik představuje majetkové aktivum a trh s podniky není v ČR dostatečně rozvinut je využití této metody podle názoru znalců omezené.

Metody na základě analýzy majetku

Substanční metoda umožňuje identifikovat hodnotu jmění, resp. čistého obchodního majetku na základě reálné hodnoty jednotlivých majetkových a závazkových titulů k datu ocenění. Tento způsob ocenění je založen na simulaci principu náhrady výdajů na pořízení majetkové podstaty (substance) společnosti. Základním logickým předpokladem této metody je, že kupec majetkové substance by nezaplatil za předmětná aktiva (majetek) více, než činí náklady na jejich pořízení. Při použití tohoto způsobu jsou jednotlivé druhy aktiv individuálně oceněny. Součet oceněných aktiv (majetku) po odpočtu dluhů (závazků) představuje hodnotu jmění společnosti (resp. čistého obchodního majetku). Používá se jako podklad pro odhad goodwillu.

Tento způsob ocenění je založen na simulaci principu náhrady výdajů na pořízení majetkové podstaty (substance) společnosti (substanční hodnota brutto). Při použití tohoto způsobu jsou jednotlivé druhy aktiv individuálně oceněny. Součet oceněných aktiv (majetku) po odpočtu dluhů

(závazků) představuje hodnotu jmění společnosti (vlastního kapitálu, resp. čistého obchodního majetku), tato metoda se nazývá substanční hodnota netto.

Substanční hodnota stanovuje, jaká je hodnota kapitálu, který byl do společnosti investován, nezabývá se návratností investované sumy.

Z pohledu začlenění všech složek nehmotného případně i všech hmotných aktiv majetku jako např. patenty, ochranné známky apod. (identifikovatelný nehmotný majetek), ale i know-how, vztahy k odběratelům a dodavatelům, organizace podniku, kvalifikace personálu, pověst podniku a podobně pak se jedná o stanovení úplné substanční hodnoty podniku.

Pokud do výpočtu substanční hodnoty se zahrnuje pouze samostatně vymežitelný a manipulovatelný majetek, a to jak hmotný tak i nehmotný, mluvíme o neúplné substanční hodnotě.

Den ocenění

Ocenění hodnoty části čistého obchodního majetku společnosti GAUTE Investment, a.s., se sídlem Brno, Lidická 1869/28, PSČ 602 00, IČ 269 18 943 se provádí ke dni 31.12.2013. Rozhodný den byl stanoven na **1.1.2014** a ke dni předcházejícímu rozhodnému dni rozdělení odštěpením sloučením se provádí ocenění odštěpované části jmění rozdělované společnosti posudkem znalce.

Místní šetření

Ocenění je provedeno na základě listinných podkladů předložených zpracovateli společností GAUTE Investment, a.s., předsedou představenstva ing. Karlem Jelínkem. Listinné podklady byly doplněny vlastním šetřením, které jsem provedla v místě sídla a lokalizace nemovitého majetku společnosti v Brně .

Použité způsoby ocenění

Pro ocenění ceny jmění společnosti GAUTE Investment, a.s., se sídlem Brno, Lidická 1869/28, PSČ 602 00, IČ 269 18 943, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4087, zpracovatel vycházel z metod pro ocenění podniku. Výsledkem ocenění je zjištění hodnoty odštěpované části rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s.

Cenu čistého obchodního jmění se zpracovatel po provedených analýzách rozhodl stanovit takto :

1. **Účetní hodnotou** (na bázi historických cen)
2. **Substanční metodou** (individuální ohodnocení majetku a závazků na principu tržní hodnoty).

Zásada „Stand-alone basis“

Ocenění ceny jmění výše citované společnosti je prováděno v souladu se zásadou „Stand-alone basis“, tj. oceňuje se tak, jako by nenastaly skutečnosti, kvůli kterým je ocenění prováděno. Jedná se o společnost, která je schopna dostát svým závazkům a podniká v pronájmu nemovitostí.

Číselný řád

Vzhledem ke zvolené metodice a rozsahu předmětu ocenění jsou údaje uváděny v tis. Kč zaokrouhlené na celé tisíce Kč.

Nález

Identifikace společnosti

Obchodní firma: GAUTE Investment, a.s.
Sídlo: Brno, Lidická 1869/28, PSČ 602 00
IČ: 269 18 943
právní forma: akciová společnost
Datum vzniku: 9. února 2004

Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním základních služeb zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva:

Ing. KAREL JELÍNEK, dat. nar. 19. října 1957
Dorných 50/106, Komárov, 617 00 Brno
den vzniku funkce: 5. listopadu 2013
den vzniku členství: 5. listopadu 2013

člen představenstva:

Ing. RADKA CHODÁKOVÁ, dat. nar. 25. ledna 1974
č.p. 279, 664 31 Česká
den vzniku členství: 5. listopadu 2013

člen představenstva:

Ing. DAGMAR HOCH JELÍNKOVÁ, dat. nar. 27. srpna 1984
Štouračova 895/16, Bystrc, 635 00 Brno
den vzniku členství: 5. listopadu 2013

Způsob jednání: Jménem společnosti jedná v celém rozsahu představenstvo, a to buď samostatně předseda představenstva nebo dva členové představenstva společně.

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady:

Ing. DAGMAR JELÍNKOVÁ, dat. nar. 9. února 1958
Dorných 50/106, Komárov, 617 00 Brno
den vzniku funkce: 5. listopadu 2013
den vzniku členství: 5. listopadu 2013

člen dozorčí rady:

Ing. LADISLAV CHODÁK, dat. nar. 27. května 1958
Jundrovská 1035/33, Komín, 624 00 Brno
den vzniku členství: 5. listopadu 2013

člen dozorčí rady:

Ing. DITA GROLIGOVÁ, dat. nar. 23. listopadu 1978
Sadovského 2816/13, Královo Pole, 612 00 Brno
den vzniku členství: 5. listopadu 2013

Akcie: 20 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč

Základní kapitál: 2 000 000,- Kč

Splaceno : 100%

Strategická analýza

Makroekonomické prostředí v ČR

Stručná makroekonomická analýza

Makroekonomická analýza byla zpracována s využitím materiálu „Makroekonomická predikce České republiky, 04/2014“ vydaným Ministerstvem financí ČR, odborem Finanční politiky.

V makroekonomické analýze jsem se zaměřila na odhad hodnot klíčových makroekonomických ukazatelů ČR do roku 2014 resp. 2015 (včetně).

Podle aktuálních dat ČSÚ se reálný HDP za celý rok 2013 snížil o 0,9 %. Překvapivě silný mezičtvrtletní růst o 1,8 % ve 4. čtvrtletí 2013 byl sice z větší části dán jednorázovými faktory (předzásobení se cigaretovými kolkami v souvislosti se zvýšením spotřební daně z cigaret k 1. 1. 2014), což se negativně promítne do růstu zejména v 1. čtvrtletí tohoto roku, pozvolné ožívování ekonomické aktivity by ale mělo pokračovat. HDP by tak v letošním roce mohl vzrůst o 1,7 %, v roce 2015 by se růst mohl zrychlit na 2,0 %. V tomto i příštím roce by k růstu ekonomiky měly všechny výdajové složky přispívat kladně, přičemž růst by zhruba ze dvou třetin měl být dán domácí poptávkou a z jedné třetiny saldem zahraničního obchodu.

Navzdory oslabení koruny vlivem devizových intervencí ČNB by se rok 2014 měl vyznačovat velmi nízkou inflací. Na rozdíl od předchozích let by totiž během celého letošního roku měly administrativní vlivy (zejména pokles cen elektřiny) působit protiinflačně. Míra inflace by tak letos mohla dosáhnout 1,0 %. V roce 2015 by se růst spotřebitelských cen mohl v souvislosti s oživením ekonomiky a zpožděným působením oslabené koruny zrychlit na 2,3 %. Předpokládané zavedení třetí sazby DPH ve výši 10 % na vybrané zboží a služby od roku 2015 bude spolu se zrušením poplatků za návštěvu lékaře působit mírně protiinflačně.

Snaha zaměstnavatelů o zvyšování produktivity práce by měla vést k jen minimálnímu růstu zaměstnanosti v tomto i příštím roce. Dopad předpokládáme též na míru nezaměstnanosti (VŠPS), která by se v obou letech měla i přes pozvolný růst ekonomiky snižovat jen nepatrně.

Objem mezd a platů by se letos mohl zvýšit o 1,8 %, pro rok 2015 pak počítáme se zrychlením růstu na 3,5 %.

Deficit vládního sektoru dosáhl v roce 2013 podle předběžného odhadu ČSÚ 1,4 % HDP. Fiskální úsilí dosáhlo i přes zápornou produkční mezeru 1,3 p. b. Pro rok 2014 je očekávána expanzivní fiskální politika s deficitem kolem 1,8 % HDP. Dluh vládního sektoru v roce 2013 v poměru k HDP mírně poklesl na 46 %, pro letošní rok přitom počítáme s jeho dalším snížením na 44 %, a to z důvodu změn v řízení likvidity.

Očekáváme, že zejména díky příznivému vývoji salda zahraničního obchodu bude v letech 2014 i 2015 deficit běžného účtu platební bilance zanedbatelný.

Přehled hlavních ukazatelů

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2013	2014	2015
		Aktuální predikce		Minulá predikce						
Hrubý domácí produkt	růst v %, s.c.	2,5	1,8	-1,0	-0,9	1,7	2,0	-1,4	1,4	2,0
Spotřeba domácností	růst v %, s.c.	0,9	0,5	-2,1	0,1	0,6	1,5	-0,2	0,6	1,5
Zaměstnanost (VŠPS)	růst v %	-1,0	0,4	0,4	1,0	0,2	0,2	0,9	0,1	0,1

Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	průměr v %	7,3	6,7	7,0	7,0	6,8	6,6	7,0	7,0	6,9
Objem mezd a platů (dom. koncept)	růst v %, b.c.	0,8	2,2	1,8	-0,9	1,8	3,5	-0,2	2,2	4,3
<i>Předpoklady:</i>										
Směnný kurz CZK/EUR		25,3	24,6	25,1	26,0	27,3	27,2	26,0	27,3	27,2
Dlouhodobé úrokové sazby	% p.a.	3,7	3,7	2,8	2,1	2,4	2,6	2,1	2,4	2,5
Ropa Brent	USD/barel	80	111	112	109	105	101	109	104	101
HDP eurozóny (EA12)	růst v %, s.c.	1,9	1,6	-0,6	-0,4	1,1	1,5	-0,4	0,9	1,5

Tabulka 1: Hlavní makroekonomické indikátory

S ohledem na vývoj konjunkturálních statistik, zahraničního obchodu i výše uvedených pozitivních signálů v oblasti spotřeby domácností a tvorby hrubého kapitálu předpokládáme, že domácí i zahraniční poptávka působily v 1. čtvrtletí 2014 prorůstově. Současně je však potřeba zohlednit již zmíněný jednorázový faktor v podobě předzásobení se cigaretovými kolkami, který naopak dynamiku HDP na mezičtvrtletní bázi snížil. Konkrétně odhadujeme, že HDP mezičtvrtletně klesl o 0,5 % (proti stagnaci). Od 2. čtvrtletí 2014 by se měl mezičtvrtletní růst HDP mírně zrychlovat až na 0,5 % (proti 0,6 %) v posledním čtvrtletí letošního roku. Odhadujeme, že HDP v 1. čtvrtletí 2014 meziročně reálně vzrostl o 2,0 % (proti 1,0 %). S ohledem na revizi dat o vývoji spotřeby domácností ve 3. čtvrtletí 2013 upravujeme odhad růstu v 1. čtvrtletí 2014 o 0,3 p. b. na 0,3 %. Neměníme odhad růstu spotřeby vlády o 1,0 %. Naopak s ohledem na překvapivý vývoj investic a rovněž s ohledem na čerpání prostředků z projektů EU, které dále rozvádíme níže, odhadujeme, že tvorba hrubého fixního kapitálu meziročně reálně vzrostla o 3,4 % (proti poklesu o 1,1 %). S ohledem na oživení zahraničního obchodu odhadujeme, že se vývoz reálně meziročně zvýšil o 4,2 % (proti 3,8 %) a dovoz o 3,7 % (proti 3,2 %). Ve srovnání s lednovou predikcí pro rok 2014 počítáme s nepatrně příznivějším vývojem vnějšího okolí, což se promítá do mírně vyššího tempa růstu exportních trhů. Předpokládáme také, že se zlepšující se konjunkturální ukazatele postupně promítnou do rozhodování domácností a firem o spotřebě, resp. investicích. To v jisté míře potvrzují statistiky z jednotlivých odvětví ekonomiky. Letos by reálný HDP mohl vzrůst o 1,7 % (proti 1,4 %). Za změnou oproti minulé predikci stojí zejména zvýšení prognózy růstu tvorby hrubého fixního kapitálu. Pro rok 2015 pak počítáme s růstem HDP o 2,0 % (beze změny). Růst HDP by měl být v obou letech přibližně ze dvou třetin dán domácí poptávkou. Domácnosti budou i v roce 2014 relativně více důchodově omezeny. Predikujeme pouze limitovaný růst reálného disponibilního důchodu, což je dáno primárně nízkou dynamikou nominálních důchodů, neboť růst cenové hladiny bude i přes devizové intervence ČNB nízký. Míra nezaměstnanosti se bude snižovat jen velmi pozvolně a ve srovnání s rokem 2013 dojde pouze k nepatrnému růstu zaměstnanosti. Proti těmto faktorům však stojí rapidně se snižující pesimismus českých domácností, který by mohl tlumit tvorbu opatrnostních úspor. Pro rok 2014 predikujeme růst spotřeby domácností o 0,6 % (beze změny). Relativně znatelné snížení predikce růstu reálných příjmů tak bude z velké části kompenzováno růstem spotřebního apetitu domácností. V roce 2015 by se růst spotřeby domácností mohl zrychlit na 1,5 % (beze změny). Nominální HDP by měl v roce 2014 vzrůst o 3,6 % (proti 3,1 %). Pro rok 2015 predikujeme růst nominálního HDP o 3,7 % (proti 3,3 %).

Ceny zboží a služeb (inflace)

Rok 2014 by se i přes oslabení koruny vlivem devizových intervencí ČNB měl vyznačovat velmi nízkou inflací. Jak je patrné z rozkladu meziroční inflace na tržní a administrativní vlivy, administrativní opatření by v průběhu letošního roku měla působit protiinflačně. Záporný příspěvek regulovaných cen totiž převáží nad kladným příspěvkem změn nepřímých daní. Z nepřímých daní počítá predikce inflace na rok 2014 se zvýšením spotřebních daní z cigaret. Úhrnný příspěvek do prosincového meziročního růstu cen by mohl činit 0,3 p. b., z čehož přibližně třetina připadne na zvýšení spotřebních daní účinné od 1. 1. 2014. Zbýlé 0,2 p. b. pak připadají na očekávané zvýšení spotřebních daní vyplývající z transpozice evropské směrnice, které však ještě neprošlo legislativním procesem. Promítání těchto daňových úprav do spotřebitelských cen by mělo být postupné a mělo by se projevit převážně ve 2. pololetí 2014. Na základě uvedených

předpokladů očekáváme, že příspěvek administrativních opatření k meziročnímu růstu spotřebitelských cen bude v prosinci 2014 nulový (*proti -0,1 p. b.*), z čehož by na elektřinu mělo připadat -0,4 p. b. Administrativní opatření budou na rozdíl od předchozích let významným protiinflačním faktorem. Protiinflačně bude působit i záporná produkční mezera, a to i přes solidní mezičtvrtletní růst HPH ve 4. čtvrtletí 2013. Dalším činitelem, který by měl působit slabě protiinflačně, je uvažovaný vývoj jednotkových nákladů práce. Nepříliš významně by na inflaci měla působit dolarová cena ropy, u které je předpokládán mírný pokles o 3,8 %. Naopak významným proinflačním faktorem je oslabení koruny dané devizovými intervencemi ČNB. Předpokládané meziroční oslabení koruny o 4,8 % proti euru a o 3,2 % proti americkému dolaru představuje poměrně citelný proinflační impuls, který vedle příspěvků administrativních opatření stojí za očekávanou akcelerací meziroční inflace v průběhu roku 2014. Ta v 1. čtvrtletí patrně dosáhla jen 0,2 %, avšak ve 4. čtvrtletí by měla činit již 1,9 %. Přes značně uvolněnou měnovou politiku jak v kurzové, tak úrokové složce, by průměrná míra inflace v roce 2014 měla být velmi nízká a dosáhnout pouze 1,0 % (*beze změny*), při prosincovém meziročním růstu cen o 2,0 % (*proti 1,9 %*). V roce 2015 by již administrativní opatření měla působit obvyklým proinflačním směrem, a to i přes zavedení třetí sazby DPH ve výši 10 %⁴ a zrušení poplatků za návštěvu lékaře, což by dohromady mělo inflaci snížit o 0,2 p. b. Proinflačně by na rozdíl od letošního roku měly působit jednotkové náklady práce. Inflace by měla nadále být nepříliš významně tlumena mírným poklesem ceny ropy, vliv oslabeného kurzu koruny by měl doznívat, záporná produkční mezera by již měla růst cen tlumit méně intenzivně než letos. Očekáváme, že průměrná míra inflace v roce 2015 dosáhne 2,3 % (*proti 2,4 %*) a prosincový meziroční růst spotřebitelských cen 2,0 % (*beze změny*).

Zaměstnanost

Míra zaměstnanosti ve věku 15–64 let vykazuje od poloviny roku 2010 nepřetržitý růst. Ve 4. čtvrtletí 2013 se zejména kvůli zvyšování podílu částečných úvazků meziročně dále zvýšila o 1,2 p. b. (*proti 1,0 p. b.*). Míra ekonomické aktivity (15–64 let) ve 4. čtvrtletí 2013 meziročně vzrostla o 1,0 p. b. (*proti 0,9 p. b.*). Tento nárůst nadále odráží zejména zvýšenou motivaci domácností formálními i neformálními výdělečnými aktivitami kompenzovat pokles reálného disponibilního důchodu. Ke zvyšování míry participace vedle nárůstu pracovní aktivity významně přispívá, a v nejbližších letech ještě připívá bude, změna demografické struktury (viz kapitola A.5).

Nezaměstnanost

V kontextu EU je sice míra nezaměstnanosti (VŠPS) v ČR jedna z nejnižších, na druhou stranu však v roce 2013 počet uchazečů o zaměstnání registrovaných úřady práce dosáhl nejvyšší úrovně v historii ČR. Další nárůst přitom předpokládáme i v roce 2014.

Tab. 1 Podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu a neumístění uchazeči o zaměstnání podle krajů k 31. 12. 2013

	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu (%)			Uchazeči o zaměstnání			Volná pracovní místa	Počet uchazečů na 1 místo
	celkem	ženy	muži	celkem	z toho			
					dosazitelní	ženy		
Česká republika	8,17	8,02	8,33	596 833	583 081	289 501	35 178	17,0
v tom kraje:								
Hl. m. Praha	5,14	5,09	5,19	44 922	43 803	22 238	7 299	6,2
Středočeský	6,90	6,97	6,83	61 681	60 772	30 796	4 040	15,3
Jihočeský	7,10	7,02	7,18	31 551	30 565	15 439	2 338	13,5
Plzeňský	6,45	6,64	6,26	25 709	25 008	13 057	2 575	10,0
Karlovarský	9,33	8,75	9,89	19 600	19 231	9 053	1 275	15,4
Ústecký	11,47	11,50	11,43	65 820	64 396	32 497	2 345	28,1
Liberecký	8,46	8,71	8,21	25 909	25 097	13 286	2 549	10,2
Královéhradecký	7,31	7,07	7,55	27 678	26 966	13 225	1 299	21,3
Pardubický	7,45	7,28	7,62	26 371	25 955	12 674	2 393	11,0
Vysočina	8,05	8,04	8,06	28 304	27 759	13 799	1 203	23,5
Jihomoravský	8,94	8,74	9,13	71 970	70 624	34 775	2 262	31,8
Olomoucký	9,79	9,29	10,27	43 364	42 130	20 386	1 103	39,3
Zlínský	8,34	7,88	8,78	33 978	33 149	15 900	2 217	15,3
Moravskoslezský	10,47	9,97	10,96	89 976	87 626	42 376	2 280	39,5

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR

Tabulka.C.1.3: HDP – užití v běžných cenách – roční

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
							Předb.	Předikce	Předikce	Výhled	Výhled
Hrubý domácí produkt	<i>mld. Kč</i>	3848	3759	3791	3823	3846	3884	4023	4173	4303	4471
	<i>růst v %</i>	5,1	-2,3	0,8	0,9	0,6	1,0	3,6	3,7	3,1	3,9
Výdaje domácností na spotřebu¹⁾	<i>mld. Kč</i>	1883	1902	1917	1935	1944	1969	1996	2066	2135	2220
	<i>růst v %</i>	7,8	1,0	0,8	1,0	0,5	1,3	1,4	3,5	3,3	4,0
Výdaje vládních inst. na spotřebu	<i>mld. Kč</i>	759	809	807	793	789	802	816	830	844	861
	<i>růst v %</i>	4,6	6,6	-0,2	-1,8	-0,5	1,7	1,7	1,8	1,6	2,0
Tvorba hrubého kapitálu	<i>mld. Kč</i>	1114	896	940	937	898	865	900	924	948	985
	<i>růst v %</i>	2,0	-19,5	4,8	-0,3	-4,2	-3,6	4,0	2,7	2,5	4,0
- fixní kapitál	<i>mld. Kč</i>	1031	926	931	923	888	858	893	919	945	981
	<i>růst v %</i>	4,2	-10,2	0,5	-0,9	-3,8	-3,3	4,0	2,9	2,8	3,8
- změna zásob a ceností	<i>mld. Kč</i>	83	-30	9	14	10	7	7	5	3	4
Saldo zahraničního obchodu	<i>mld. Kč</i>	92	152	127	159	215	247	311	353	377	405
- vývoz zboží a služeb	<i>mld. Kč</i>	2480	2216	2524	2787	3001	3053	3277	3422	3583	3770
	<i>růst v %</i>	-0,7	-10,7	13,9	10,4	7,7	1,7	7,3	4,4	4,7	5,2
- dovoz zboží a služeb	<i>mld. Kč</i>	2388	2064	2397	2628	2786	2806	2966	3070	3206	3365
	<i>růst v %</i>	-0,5	-13,6	16,1	9,6	6,0	0,7	5,7	3,5	4,4	5,0
Hrubý národní důchod²⁾	<i>mld. Kč</i>	3668	3508	3506	3566	3561	3627	3709	3821	3923	4055
	<i>růst v %</i>	7,8	-4,3	-0,1	1,7	-0,1	1,8	2,3	3,0	2,7	3,4
Saldo prvotních důchodů³⁾	<i>mld. Kč</i>	-180	-251	-285	-258	-285	-257	-314	-352	-380	-416

Stručný závěr z makroekonomické analýzy ČR

- česká ekonomika má ve střednědobém horizontu těžko predikovatelný výkonový potenciál díky stále probíhající finanční krizi ve světě, z krátkodobého hlediska se přikláním k hodnocení ekonomiky jako mírně stagnující s výhledem ke zvýšení výkonu ekonomiky ČR v roce 2014,
- v roce 2013 by se průměrná míra inflace měla pohybovat na úrovni 3,3 %, tedy v blízkosti inflačního cíle ČNB, pro následující rok 2014 odhaduji průměrnou míru inflace ve výši 2,3%,
- rovněž cenový vývoj a vývoj sazeb na finančních a kapitálových trzích se může pohybovat podle aktuálního vývoje, v nejbližší době se předpokládá určitá stabilita pohybu úrokových sazeb s projekcí jejich postupného snižování pod tlakem udržení inflačních cílů ČNB.

Strategická analýza společnosti

Analýza vnějšího potenciálu

Analýza vnějšího potenciálu byla sestavena z poznatků získaných konzultacemi s odborníky v oblasti pronájmu nemovitostí.

Atraktivita trhu

Kritérium	Váha	Bodové hodnocení kritéria atraktivity						Body	Váha x
		Negativní		Průměr		Pozitivní			
		0	1	2	3	4	5		
Růst trhu	3						x	5	15
Velikost trhu	2				x			3	6
Intenzita konkurence	3				x			3	9
Průměrná rentabilita kap.	2					x		4	8
Bariéry vstupu	1					x		4	4
Možnosti substituce	1			x				2	2
Citlivost na konjunkturu	2			x				2	4
Struktura zákazníků	2						x	5	10
Vlivy prostředí	1					x		4	4
Celkem	17								62

Maximální počet bodů:	102
Dosažený počet bodů:	62
Hodnocení:	61%

Dle provedeného hodnocení se jedná o firmu, která je průměrně citlivá na vnější stabilitu ekonomického prostředí, které odráží politické a ekonomické vlivy. Podniká však v odvětví, které uspokojuje existenciální potřeby společností a tudíž poměrně stabilně zaručuje trh.

Analýza vnitřního potenciálu

Analýza vnitřního potenciálu byla sestavena z poznatků získaných konzultacemi s managementem firmy. Snaží se objektivně analyzovat do jaké míry je firma schopna čelit hrozbám a využít šance, které se jí na trhu nabízejí, jaká je kvalita řízení společnosti.

Hodnocení managementu

Kritérium	Příklad pro špatné hodnocení	Bodové hodnocení							Příklad pro dobré hodnocení
		0	1	2	3	4	5	6	
1 Schopnost tvořit vize	Žádné						x		Vedení má jasnou vizi
2 Schopnost tvořit strategii	Žádná						x		Vedení má jasnou strategii
3 Schopnost prognózovat	Špatná						x		Mimofádná
4 Schopnost ocenit šance a rizika	Příliš optimistické cíle						x		Realistické pohledy
5 Plánování běžné činnosti	Žádné					x			Pravidelné, obsáhlé
6 Styl vedení, hodnoty	Nejasné kompetence, přetížené vedení					x			Jasná kompetence a hodnoty
7 Osobní kvalifikace	Nedostatečná					x			Kvalifikovaný
8 Schopnost se učit	Ztrnulost v minulém					x			Vysoká, zájem o nové
9 Schopnost rozhodovat	Váhavost při rozhodování						x		Schopnost rychle nalézt řešení
10 Vyváženost technických a ekonomických hledisek	Jedno-strannost				x				Každý ovládá více oblastí
Četnost bodů		0	0	0	1	4	5	0	
Body x četnost		0	0	0	3	16	25	0	

Získaný počet bodů:	44
Průměrný počet bodů	4

Svým vnitřním potenciálem se jedná firmu s dobrým záměrem, z pohledu rizika závislosti na klíčových osobách však velmi citlivou.

Hodnocení souhrnné konkurenční síly společnosti

Kritérium	Váha	Bodové hodnocení kritéria atraktivity						Body	Váha x	
		Negativní			Průměr		Pozitivní			
		0	1	2	3	4	5	6	Body	
Přímé faktory	1 Účinnost reklamy				x				3	6
	2 Image firmy					x			4	12
	3 Výhody místa					x			4	4
Nepřímé faktory	8 Kvalita managementu						x		5	10
	9 Výkonný personál	x							0	0
	10 Systém řízení				x				3	6
	11 Majetek a investice					x			4	8
12 Finanční situace		x						1	2	
Celkem	15									48

Maximální počet bodů:	90
Dosažený počet bodů:	48
Hodnocení:	53%

Dle provedeného hodnocení se jedná o firmu, která podniká ve strategickém odvětví pronájmu nemovitostí, jeví se jako dobrá, je průměrně citlivá na vnější stabilitu ekonomického prostředí, konkurenční rizika zde však existují.

Závěry strategické analýzy jsou shrnuty ve SWOT analýze.

SWOT analýza

SWOT Analýza	
Silné stránky (Strengths)	<ul style="list-style-type: none"> • dobré postavení firmy na místním trhu • jednoduchý systém řízení • možnost přizpůsobení projektu strategickému zájemci
Slabé stránky (Weaknesses)	<ul style="list-style-type: none"> • možnost poklesu ekonomiky • zvýšená aktivita konkurence • časové hledisko realizace záměru
Příležitosti (Opportunities)	<ul style="list-style-type: none"> • nižší režie firmy • vhodně volená cenová politika • odborné zkušenosti
Hrozby (Threats)	<ul style="list-style-type: none"> • vzhledem k velikosti velká citlivost na výpadek jednotlivých manažerů • konkurence na trhu

Popis části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s., která má přejít na nástupnickou společnost

O schválení záměru provést rozdělení společnosti odštěpením bez zániku původní společnosti rozhodlo představenstvo společnosti. Předseda představenstva společnosti zpracoval návrh projektu rozdělení společnosti GAUTE Investment, a.s., kde je konkretizován záměr rozdělení společnosti GAUTE Investment, a.s. odštěpením sloučením s nově vzniklou společností s rozhodným dnem 1.1.2014 a pro tyto účely byl určen níže uvedený majetek a závazky ke zpracování konečné uzávěrky a ke dni ocenění, tj. ke dni 31.12.2013.

Společnost GAUTE Investment, a.s. eviduje ve svém účetnictví ke dni 31.12.2013 majetek určený k vyčlenění pro nově vzniklou společnost v následující struktuře:

Seznam majetku a závazků převáděný do odštěpené části

Účet:	021	Stavby
021-10	Provozní budova Lidická	
021-11	Hala Lidická TZ 85.000,- Kč topenářské práce - FD 38/22.2.2013	
021-13	Oplocení	
Účet:	081	Oprávky ke stavbám
081-10	Oprávky k budově Lidická	
081-11	Oprávky k hale Lidická	
081-13	Oprávky k oplocení	
Účet:	022	Samostatné movité věci
022-10	Stroje a přístroje Výtah - 100% odepsaný inventární karta č. 3	
022-30	Soubor movitých věcí - kamerový systém Účetní odpisy od 08/2013 inventární karta č. 7	
Účet:	082	Oprávky k samostatným movitým věcem
082-10	Oprávky k strojům a přístrojům	
082-30	Oprávky k souboru movitých věcí	
Účet:	031	Pozemky
031-10	Pozemky Lidická	LV 1427 nákup 8.3.2004
Účet:	042	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek
042-10	Nedokončený DHM Lidická FD 231/31.10.2013: Urbanistická studie	
Účet:	221	Bankovní účty
221-20	BAWAG a.s. Kč č. účtu: 5214010004/4000	
221-30	BAWAG a.s. Kč č. účtu: 5214010012/4000	
Účet:	311	Odběratelé
311-10	Odběratelé tuzemsko Kniha typ O1	
Účet:	314	Poskytnuté provozní zálohy
314-01	E.ON	Zálohy zaplacené v r. 2013 a nevyúčtované
314-06	RWE	
314-08	Mgr.Belkovová	
314-13	GAUTE Corp.,a.s.	
314-50	Daňové doklady k zaplaceným zálohám Zůstatek tvoří DPH z daňových dokladů k zaplaceným,	

	nevúčtovaným zálohám :	
	RWE	
	E.ON	
	GAUTE Corp.,a.s.	
	celkem	
Účet:	315	Ostatní pohledávky
315-36	Doležal Patrik, byt č. 6, Lidická 28	
Účet:	321	Dodavatelé
Zůstatek:		
321-10	Dodavatelé tuzemsko Lidická Kniha typ D1	
Účet:	324	Přijaté zálohy
Zůstatek:		
324-02	Mikešková Jana Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	
324-03	Marková Sára Marcela Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	
324-04	Občanské sdružení TOP Centrum Podnikatele Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	
324-07	ZIPs Bedřich, bytový textil Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	
324-08	M+W BETON s.r.o. Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	
324-12	LUTHERUS s.r.o. Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	
324-13	ECONOMY RATING a.s. Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	
324-14	BEDENIKA s.r.o. Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	
324-20	HiPro spol. s r.o. Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	
324-23	AUDIO PARTNER s.r.o. Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	
324-50	Zúčtování přijatých záloh Zůstatek tvoří DPH z daňových dokladů k zaplaceným, nevúčtovaným odběratelským zálohám. Rozpis podle jednotlivých odběratelů: ZIPs Bedřich, bytový textil ECONOMY RATING a.s. HiPro spol. s r.o. LUTHERUS s.r.o. BEDENIKA s.r.o. AUDIO PARTNER s.r.o. Obč.sdruž.TOP Centrum podnikat. M+W BETON s.r.o. Marcela Sára Marková Mikešková Jana mezisoučet HiPro spol. s r.o.-nevúčtovaná kauce celkem	
Účet:	325	Ostatní závazky
	Jedná se o kauce na nájem.	
325-24	Kauce Stehlík Roman 21.6.12	
325-31	Kauce Cabáková Petra 3.8.10	

325-33	Kauce HiPro s.r.o. 9.11.10		
325-38	Kauce Trubačová Petra 29.7.11		
325-39	Kauce Audio Partner 17.8.11		
	FV 269130237 - uvolněná 1. část složené kauce na základě žádosti nájemce, schválené předsedou představenstva		
325-45	Kauce Novotný Ondřej P 30/5.3.2013 5.000 Kč		
	P 54/29.3.2013 4.000 Kč		
325-47	Kauce M+W BETON s.r.o. P 60/17.4.2013		
325-48	Kauce Mikešková Jana P 70/1.5.2013		
325-49	Kauce Heczko Tomasz P 88/18.4.2013		
Účet:	331	Zaměstanci Lidická	
	Předpis mezd zaměstnanců za 12/2013		
	Mzdy byly vyplaceny v lednu 2014.		
Účet:	335	Pohledávky za zaměstnanci	
	OKEY s.r.o. nákup fotoaparátu:		
	platba kartou v KB č.199/23.12.2014. Doklad je zaúčtován		
	v roce 2014 (PK 2) a náklady jsou zaúčtovány na časovém		
	rozlišení na účtu 383-17 - ID 7/12/2013.		
Účet:	336	Zúčtování s institucemi sociálního zabezp. a zdravot.pojištění	
336-10	Sociální pojištění		
	Předpis sociálního pojištění z mezd za 12/2013,		
	zaplaceného 14.1.2014		
336-11	Zdravotní pojištění z mezd		
	Předpis zdravotního pojištění za 12/2013		
	zaplaceného 14.1.2014		
	rozpis	VZP	
		OZP	
Účet:	341	Daň z příjmů PO	
Zůstatek:			
341-10	Daň z příjmů PO za rok 2013 - doplatek		
Účet:	342	Daň ze závislé činnosti	
342-10	Záloha na daň z příjmů ze závislé činnosti		
	Předpis zálohové daně ze závislé činnosti za 12/2013		
	zaplacené 14.1.2014		
342-11	Srážková daň		
	Předpis srážkové daně za 11/2013		
	zaplaceno v 1/2014		
Účet:	381	Náklady příštích období	
Zůstatek:			
381-01	Generali Pojišťovna a.s.		
	poj.sml. Č. 1108197235 1.1.-15.3.14		
	budova Lidická		
381-05	Český webhosting		
	FD 215 období 1.1.-22.10.2014		
Účet:	383	Výdaje příštích období	
Zůstatek:			
383-02	E.ON : FD dle výpisu účtu 383-02		
383-03	BVaK, a.s.		
	FD 1 12/2013 stočné		
	FD 13 30.7.-31.12.2013 vodné,stočné		
383-04	PODA a.s. FD 3, období 12/2013		
383-05	Bedenika FD 6, období 12/2013		
383-08	RWE plyn FD dle výpisu účtu 383-08		
383-09	GAUTE Corp. a.s. FD 15		
383-11	Telefonica CR,a.s. FD7, období 12/2013		
383-12	INTRA DATA, a.s. FD 5, období 12/2013		

383-16 Ing. Jelínková, DV kopie dokladů z roku 2013

Účet: 385 Příjmy příštích období

385-02 Vyúčt. služby spojené s nájmem za r. 2013 -firmy Lidická
 FV 269140035 ECONOMY RATING a.s.
 FV 269140036 LUTHERUS s.r.o.
 FV 269140037 Bedřich ZIPS bytový textil
 FV 269140038 BEDENIKA s.r.o.
 FV 269140039 AUDIO PARTNER s.r.o.
 FV 269140040 HiPro spol. s r.o.
 FV 269140041 Občanské sdružení TOP
 FV 269140042 M+W BETON, s.r.o.
 FV 269140043 Jana Mikešková
 FV 269140044 Marcela Sára Marková

385-11 Vyúčt. služby spojené s nájmem za r. 2013 -byty Lidická
 385-20 HiPro
 FV 269140018
 FV 269140015

Účet: 389 Dohadné účty pasivní

389-10 GAUTE corp., a.s.
 Nevyučtované zálohy za období 04 - 12/2013
 Dohadná položka :
 správa domu, el.energie,teplo

Účet: 391 Opravná položka k pohledávkám

391-10 Opravná položka 100% daňová
 Vytvořená v r. 2013, zaúčt. ID 10/12/2013
 Doležal Patrik, Lidická zahájeno soudní řízení

391-30 Opravná položka 33% daňová
 Vytvořená v r. 2013, zaúčt. ID 10/12/2013
 Ocásek Libor, Lidická zahájeno soudní řízení

391-50 Opravná položka 50% daňová
 Vytvořená v r. 2013, zaúčt. ID 10/2013
 Ocásek Libor, Lidická zahájeno soudní řízení

Účet: 479 Dlouhodobé závazky

479-06 Úroky k půjčce Ing. Chodáka
 nesplacené úroky
 smlouva ze dne 15.12.2004
 úrok 3 %

479-08 Úroky k půjčce Ing. Chodáka
 nesplacené úroky
 smlouva ze dne 5.4.2005
 úrok 3 %

479-10 Půjčka od ing. Chodáka
 nesplacené úroky, jistina
 smlouva ze dne 19.5.2005
 úrok 3 %

479-20 Půjčka od: Radka Chodáková
 Smlouva ze dne 16.10.2013. Půjčka přijatá 17.10.2013.
 Splatnost jistiny jednorázově 31.12.2020.
 Úroková sazba 5 %.
 Úroky jsou spláceny měsíčně a v r. 2013 bylo na úrocích
 zapláceno 114.520,55 Kč.

Posudek

Používané metody ocenění a zdůvodnění zvolených způsobů ocenění

Pro odhad hodnoty odštěpované části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. pro potřeby objednatele zpracovatel vycházel z metod pro ocenění podniku:

1. **Účetní hodnota** (ocenění na bázi převzatých hodnot majetku a závazků z účetnictví)
Účetní hodnota vyjadřuje v nominálním vyjádření původní historický rozsah investovaného kapitálu. Účetní metodu jsme zvolili jako **výchozí metodu**, sloužící jako základní orientační informace pro oceňovatele a základna pro posuzování výsledného ocenění. Pro výpočet vypořádacího podílu se tato metoda standardně používá.
2. **Metoda substanční** - tento způsob ocenění je založen na simulaci principu náhrady výdajů na pořízení majetkové podstaty (substance) společnosti v daném čase ocenění v tržních hodnotách.

Metoda „1“ účetní je to výchozí metoda, sloužící jako základní orientační informace pro oceňovatele a základna pro posuzování výsledného ocenění (ocenění na bázi převzatých hodnot majetku a závazků z účetnictví).

Metoda „2“ substanční hodnoty - jedná se o objektivizovanou metodu ocenění, tento způsob ocenění je založen na simulaci principu náhrady výdajů na pořízení majetkové podstaty (substance) společnosti. Základním logickým předpokladem této metody je, že kupec majetkové substance by nezaplatil za předmětná aktiva (majetek) více, než činí náklady na jejich pořízení. Investor nezíská budoucí příjmy, nýbrž skupinu jednotlivých majetkových částí, které jsou spolu schopny poskytovat výnos. Při použití tohoto způsobu jsou jednotlivé druhy aktiv individuálně oceněny. Součet oceněných aktiv (majetku) po odpočtu dluhů (závazků) představuje hodnotu jmění společnosti (resp. čistého obchodního majetku).

Vlastní ocenění odštěpované části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s.**METODA „1“ – Zjištění účetní hodnoty společnosti****Popis metody účetní hodnoty**

Vlastní kapitál (čistý obchodní majetek - jmění) společnosti představuje zdroje, které byly vloženy do podnikání vlastníky společnosti, tj. které společnost vyprodukovala v rámci své podnikatelské činnosti (např. hospodářský výsledek minulých let a běžného účetního období).

Zjednodušená struktura vlastního kapitálu vypadá následovně:

- základní kapitál
- kapitálové fondy
- fondy ze zisku
- hospodářský výsledek minulých let
- hospodářský výsledek běžného účetního období.

Vlastní kapitál tak představuje rozdíl mezi účetní hodnotou majetku a závazků společnosti v historických cenách. Jedná se o statický pohled, nicméně jeho základní funkcí je poskytnutí přehledu o majetku a závazcích společnosti k určitému datu. Účetní hodnota vlastního kapitálu tak ve skutečnosti vypovídá o nepřeceněné hodnotě jmění společnosti.

Účetní hodnota

Hodnota vlastního kapitálu (jmění) odštěpované části rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. stanovená účetní metodou k 31.12.2013 má tuto strukturu :

Aktiva	<i>v tis. Kč</i>	Pasiva	<i>V tis. Kč</i>
Dlouhodobý majetek	21 347	Vlastní kapitál	4 185
- Dlouhodobý nehmotný majetek	0	- Základní kapitál	2 000
- Dlouhodobý hmotný majetek	21 347	- Výsledek hospodaření minulých let	2 185
- Dlouhodobý finanční majetek	0		
Oběžná aktiva	654	- Cizí zdroje	18 509
- Zásoby	0	- Rezervy	
- Dlouhodobé pohledávky	0	- Dlouhodobé závazky	17 352
- Krátkodobé pohledávky	610	- Krátkodobé závazky	1 157
- Finanční majetek	44	- Bankovní úvěry a výpomoci	
Ostatní aktiva – časové rozlišení	948	Ostatní pasiva – časové rozlišení	255
AKTIVA CELKEM	22 949	PASIVA CELKEM	22 949

Hodnota jmění odštěpované části rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 byla pro účely tohoto posudku v souladu s použitými principy ocenění účetní hodnoty určena ve výši

4 185 tis. Kč.

METODA „2“ - Substanční metoda

Tento způsob ocenění je založen na simulaci principu náhrady výdajů na pořízení majetkové podstaty (substance) společnosti (substanční hodnota brutto). Při použití tohoto způsobu jsou jednotlivé druhy aktiv individuálně oceněny. Součet oceněných aktiv (majetku) po odpočtu dluhů (závazků) představuje hodnotu jmění společnosti (vlastního kapitálu, resp. čistého obchodního majetku), tato metoda se nazývá substanční hodnota netto.

Substanční hodnota stanovuje, jaká je hodnota kapitálu, který byl do společnosti investován, nezabývá se návratností investované sumy.

Z pohledu začlenění všech složek nehmotného případně i všech hmotných aktiv majetku jako např. patenty, ochranné známky apod. (identifikovatelný nehmotný majetek), ale i knot how, vztahy k odběratelům a dodavatelům, organizace podniku, kvalifikace personálu, pověst podniku a podobně pak se jedná o stanovení úplné substanční hodnoty podniku.

Pokud do výpočtu substanční hodnoty se zahrnuje pouze samostatně vymežitelný a manipulovatelný majetek, a to jak hmotný tak i nehmotný, mluvíme o neúplné substanční hodnotě.

Ocenění vychází z údajů poskytnutých účetní závěrkou k 31.12.2013 a soupisu majetku a závazků určených pro odštěpovanou část. Pro ocenění jednotlivých částí majetku a závazků jsou používány různé formy dílčích přístupů substanční metody, které se vztahují ke konkrétnímu majetku, jeho druhu a formě, dostupným podkladům a účelu ocenění.

Společnost na základě provedené analýzy nevlastní provozně nepotřebný majetek.

Jednotlivé složky majetku a závazků se prostřednictvím substanční metody oceňují následovně:

1. Ocenění dlouhodobého hmotného nemovitého majetku

Obvyklá (tržní) cena je definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, 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 vztahové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Výše popsaná obvyklá cena je tedy cena, za jakou by mohla být označená nemovitost prodána.

2. Ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného movitého majetku

Ocenění věcí movitých se provádí v následujících etapách:

- Znalci si vyžádají evidovaný soubor majetku a ověří návaznost pořizovacích a zůstatkových hodnot na účetnictví subjektu. Nejvhodnější je inventarizační seznam potvrzený komisí.
- Podle rozsahu volí komplexní nebo namátkovou prohlídku.
- Vychází z pořizovacích cen.
- Dále je stanoví technickou hodnotu předmětů s přihlédnutím k odpisové skupině, využití zařízení, technickému stavu, vlivu opotřebení, úrovni údržby a technickému vývoji v dané skupině.
- Výchozí cenou pro výpočet časové ceny movitého majetku je pořizovací cena (historická cena) zařízení, která je přepočtena na cenovou úroveň v době

hodnocení. Přepočet pořizovací ceny je proveden indexy růstu cen průmyslových výrobků vydaných Českým statistickým úřadem pro jednotlivá odvětví.

- Obecná cena se vypočte vynásobením technické hodnoty stroje vyjádřené v Kč - THKč koeficientem Kp.

U nehmotného majetku se používá obdobný postup s tím, že hlavním kritériem ocenění je uvažovaná úroveň použitelnosti ve vztahu k morálnímu opotřebení, resp. dosažitelná cena při prodeji. Metodika ocenění software je shodná s metodikou ocenění výpočetní techniky.

3. Ocenění dlouhodobého finančního majetku

Dlouhodobý finanční majetek se oceňuje individuálně. Pro ocenění podílových CP a vkladů v podnicích s rozhodujícím a podstatným vlivem, ostatních dlouhodobých cenných papírů a vkladů se zpravidla používá ekvivalenční podíl na vlastním (základním) kapitálu společnosti.

Půjčky společníkům ve skupině a ostatní dlouhodobý finanční majetek jsou po odsouhlasení inventarizace s údaji vedenými v účetnictví oceňovány účetní hodnotou, ovšem vždy s přihlédnutím k individuálním parametrům majetku.

4. Ocenění zásob

Zásoby jsou součástí oběžného majetku společnosti. Oběžná aktiva jsou složky majetku, které se používají a fungují krátkodobě, většina v rámci jednoho roku. Zásoby zpravidla spolu s pohledávkami tvoří rozhodující část oběžných aktiv.

Zásoby vznikají jednak nákupem zásob a jednak jsou výsledkem vlastní činnosti podniku. V rámci českého účetnictví dělíme zásoby na :

1. Materiál
2. Zásoby vlastní výroby
3. Zboží

Do účetnictví jsou zásoby zaváděny na základě čtyř základních technik a to individuální ocenění, ocenění náhradní technickou, ocenění pevnými cenami a ocenění čistou realizační cenou.

Účetnictví pracuje důsledně s principem opatrnosti a zde nelze přeceňovat zásoby nahoru, ale pouze dolů.

V běžné oceňovací praxi se obvykle nevyužívá důsledně principu opatrnosti, ale zásoby se oceňují na základě jejich využitelnosti pro pokračující podnik. Jejich základní rozdělení je tedy na :

1. zásoby provozně nutné
2. zásoby nepotřebné k provozu zásoby nevyužitelné
zásoby nadbytečné

Zde se jako vodítko používá doba obratu zásob. Zásoby nepotřebné k provozu podniku se oceňují likvidační hodnotou.

Zásoby provozně nutné při pokračování podniku se obvykle oceňují následujícím způsobem:

Materiál	Reprodukční pořizovací cena k datu ocenění
Zásoby vlastní výroby	Úplné vlastní náklady na základě reprodukčních cen k datu ocenění včetně nákladů správních, nebo čistá prodejní hodnota, pokud je nižší
Zboží	Reprodukční pořizovací cena k datu ocenění, nebo čistá prodejní hodnota, pokud je nižší

Zásoby jsou tedy skupinou majetku, která je svou strukturou, oceňováním, účtováním a následným užitím velmi rozmanitá.

5. Ocenění pohledávek

Ocenění pohledávek probíhá ve třech krocích:

V prvním kroku jsou prozkoumány hlavní kniha a obratová předvaha podle účtů a jejich analytik ve vztahu k položkám rozvahy. Zároveň jsou kontrolovány inventarizace pohledávek, smlouvy a další účetní doklady vztahující se k významným pohledávkám. V prvním kroku je zjištěn brutto stav existujících pohledávek.

- Ve druhém kroku se zkoumání zaměřuje na povahu a termíny splatnosti pohledávek podle jednotlivých účtů.
- Ve třetím kroku je posuzována bonita jednotlivých kategorií pohledávek. K blokům pohledávek jsou přiřazeny koeficienty snížení a propočítáno jejich ocenění.

Pohledávkou se obecně nazývá oprávnění věřitele, závazkem (dluhem) je nazývána povinnost dlužníka ze závazkového právního vztahu, jehož účastníci (strany) vystupují navzájem jako nositelé práv a povinností, přičemž povinnost jedné strany odpovídá právu druhé a naopak. Platí, že věřitel je oprávněn vyžadovat od dlužníka splnění povinnosti vůči věřiteli.

Vznik pohledávky je vázán na přechod vlastnických práv, na splnění dodávky, na převedení práv a povinností z dodaného zboží či výhod z poskytnutých služeb odběrateli – dlužníku. Pohledávka vzniká k určitému okamžiku (v momentu realizace) s dohodnutou lhůtou splatnosti, tedy okamžiku, který již nastal nebo nastane.

Podle vzniku lze pohledávky rozdělit na základní skupiny :

- Pohledávky z obchodního styku jsou nejběžnější, vznikají splněním dodávky a jsou dokumentovány vždy vystavením platebního dokladu dodavatelem (strana věřitele) vůči odběrateli (strana dlužníka). Zanikají úhradou částky uvedené v platebním dokladu odběratelem na účet dodavatele. Lze do této skupiny zahrnout i pohledávky z leasingových smluv (smlouva o nájmu majetku s právem následně koupě najaté věci). U této skupiny jsou zajišťovací instrumenty vytvářeny jen ojedinele.
- Pohledávky z bankovních úvěrů, z finančních mezipodnikových půjček realizovaných mezi právními osobami a půjček mezi fyzickými osobami a právními subjekty. Do této skupiny lze dále zahrnout i pohledávky z dluhopisů (obligace, směnky, atd.). mají zpravidla písemnou smluvní formu, která řeší termín a způsob úhrady pohledávky i příslušenství (způsob úročení a sankce z prodlení úhrady), doklad o převzetí finanční hotovosti dlužníkem a často jsou tyto pohledávky zajištěny některým ze zákonných instrumentů.
- Pohledávky ostatní, tj. pohledávky z pracovně právních vztahů, sociálního a zdravotního pojištění, pohledávky státu z daňových povinností zpravidla nemívají zajišťovací instrumenty.

Metody ocenění pohledávek

Pohledávka má svoji hodnotu již v době svého vzniku totožnou s účetní hodnotou. Má tedy svoji pevnou jmenovitou hodnotu a od té doby lze kvantifikovat i smluvní nebo obvyklou úroveň příslušenství (úrok, penále, atd.), proto není-li pohledávka částečně splacena, její hodnota v čase neustále narůstá. Je-li pohledávka po svém vzniku dále převáděna mezi různými subjekty, dochází k jejímu postoupení (cesi) z původního věřitele na nového věřitele, který tak nabývá právo předmětnou pohledávku dále na dlužníkovi vymáhat. Původní věřitel se svého práva vzdává, a to zpravidla za úplaty (ať ve formě finanční nebo jiné, např. nabytím cenných papírů dlužníka při nepeněžitých vkladech). Oceňována tedy není přímo předmětná pohledávka, ale odhadovaná přiměřená výše úplaty za její postoupení – jde tedy o ocenění cese pohledávek.

Tento úkol probíhá ve dvou základních, ale navazujících fázích :

1. v analýze právní kvality dokumentů k pohledávce
2. v aplikaci variantních postupů vedoucích ke kvantifikaci hodnoty pro cesi pohledávky.

6. Ocenění krátkodobého finančního majetku

Ocenění se provádí podle charakteru krátkodobého finančního majetku v návaznosti na jeho inventarizaci.

Peníze v pokladně se oceňují účetní hodnotou, cizí měny se přepočítávají platným kurzem ČNB k datu ocenění.

7. Ocenění ostatních aktiv

Ostatní aktiva se oceňují podle obsahu jednotlivých položek a v návaznosti na jejich inventarizaci.

8. Ocenění rezerv a závazků

Závazky se prověřují podle inventarizací a do ocenění pasiv (závazků) společnosti se zpravidla - z důvodu opatrnosti - zahrnují v účetní hodnotě.

U rezerv se hodnotí, zda mají charakter závazku a zda budou převzaty nástupnickými společnostmi. Pakliže mají rezervy charakter závazku, oceňují se stejně jako závazky.

9. Ocenění bankovních úvěrů a výpomocí

Bankovní úvěry a výpomoci jsou po prověření inventarizací zpravidla oceněny v účetní hodnotě.

10. Ocenění ostatních pasiv

Ostatní pasiva podle jednotlivých účtů jsou po prověření inventarizací do ocenění zpravidla zahrnuta v účetní hodnotě.

11. Mimobilanční aktiva a pasiva

K mimobilančním aktivům patří předměty dlouhodobého drobného nehmotného a hmotného majetku, jejichž pořizovací hodnota byla zaúčtována do nákladů.

Součástí mimobilančních aktiv může být i ochranná známka nebo obdobný druh majetkových práv, který nebyl nabyt úplatně, ale vlastní činností. Pro účely ocenění jsou tyto položky do ocenění zahrnuty v bloku nehmotného majetku.

U mimobilančních pasiv se zjišťuje, zda se jedná o závazek. Jde-li o závazek, je ověřena jeho reálná hodnota.

Ocenění majetku odštěpované části jmění

1) Dlouhodobý nehmotný majetek

Majetek v položce dlouhodobý nehmotný majetek nebyl na nástupnickou společnost ke dni 31.12.2013 vyčleněn. Dlouhodobý nehmotný majetek pro účely tohoto posudku byl oceněn částkou **0 tis. Kč**.

2) Dlouhodobý hmotný majetek

2.1) Dlouhodobý hmotný nemovitý majetek

Společnost GAUTE Investment, a.s. eviduje ve svém účetnictví ke dni 31.12.2013 dlouhodobý hmotný nemovitý majetek, který bude převeden na nástupnickou společnost v účetní hodnotě 21 222 tis. Kč, z čehož hodnota pozemků je 7 876 tis. Kč a hodnota staveb je 13 346 tis. Kč. Dlouhodobý hmotný majetek byl oceněn expertním stanoviskem společnosti ZAO s.r.o. ze dne 14.02.2014 a je přílohou tohoto posudku. Dlouhodobý hmotný nemovitý majetek pro účely tohoto posudku byl oceněn částkou **62 000 tis. Kč**.

2.2) Dlouhodobý hmotný movitý majetek

Společnost GAUTE Investment, a.s. eviduje ve svém účetnictví ke dni 31.12.2013 dlouhodobý hmotný movitý majetek, který bude převeden na nástupnickou společnost v účetní hodnotě 110 tis. Kč. Jedná se o výtah v pořizovací ceně 274 tis. Kč, v zůstatkové ceně 0 tis. Kč a kamerový systém v pořizovací ceně 120 tis. Kč a zůstatkové ceně 110 tis. Kč. Dlouhodobý hmotný movitý majetek společnosti GAUTE Investment, a.s. byl k 31. 12. 2013 pro účely tohoto posudku oceněn účetní hodnotou, tj. částkou **110 tis. Kč**.

2.3) Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Společnost GAUTE Investment, a.s. eviduje ve svém účetnictví ke dni 31.12.2013 nedokončený dlouhodobý hmotný majetek, který bude převeden na nástupnickou společnost v účetní hodnotě 15 tis. Kč. Jedná se o urbanistickou studii v pořizovací ceně 15 tis. Kč. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek společnosti GAUTE Investment, a.s. byl k 31.12.2013 pro účely tohoto posudku oceněn účetní hodnotou, tj. částkou **15 tis. Kč**.

3) Dlouhodobý finanční majetek

Majetek v položce dlouhodobý finanční majetek nebyl na nástupnickou společnost ke dni 31.12.2013 vyčleněn. Dlouhodobý finanční majetek pro účely tohoto posudku byl oceněn částkou **0 tis. Kč**.

Rekapitulace dlouhodobého majetku

Majetek (v tis Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek:	21 347	62 125
z toho: nemovitý	21 222	62 000
movitý majetek	110	110
nedokončený majetek	15	15
Finanční majetek	0	0
Celkem dlouhodobý majetek	21 347	62 125

Dlouhodobý majetek odštěpované části společnosti GAUTE Investment, a.s. k datu 31.12.2013, který v účetní evidenci činí 21 347 tis. Kč je oceněn pro účely tohoto znaleckého posudku částkou **62 125 tis. Kč**.

4) Zásoby

Zásoby určené pro odštěpovanou část společnosti společnost GAUTE Investment, a.s. k datu ocenění neneviduje. Zásoby společnosti GAUTE Investment, a.s. 31.12.2013 byly pro účely tohoto posudku oceněny částkou **0 tis. Kč**.

5) Pohledávky

5.1) Dlouhodobé pohledávky

Dlouhodobé pohledávky určené pro odštěpovanou část společnosti společnost GAUTE Investment, a.s. k datu ocenění neneviduje. Dlouhodobé pohledávky společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 byly pro účely tohoto posudku ohodnoceny částkou **0 tis. Kč**.

5.2) Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky určené pro odštěpovanou část společnosti společnost GAUTE Investment, a.s. k datu ocenění eviduje v účetní hodnotě 610 tis. Kč. Jedná se o pohledávky z obchodního styku, ostatní pohledávky a jiné pohledávky. Krátkodobé pohledávky společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 byly pro účely tohoto posudku ohodnoceny účetní hodnotou, tj. částkou **610 tis. Kč**.

5.2.1) Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů určené pro odštěpovanou část společnosti byly v účetnictví společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 evidovány v částce 462 tis.Kč brutto. K pohledávkám byl vytvořeny opravné položky ve výši v celkové výši 63 tis.Kč. Pohledávky z obchodního styku společnosti GAUTE Investment, a.s. byly k 31.12.2013 oceněny částkou **399 tis. Kč**, což odpovídá účetní hodnotě pohledávek z obchodních vztahů.

5.2.2) Poskytnuté zálohy

Poskytnuté zálohy určené pro odštěpovanou část společnosti byly v účetnictví společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 evidovány v částce 149 tis. Kč. Jedná se o zálohy převážně na energie. Poskytnuté zálohy společnosti společnosti GAUTE Investment, a.s. byly k 31.12.2013 oceněny částkou **149 tis. Kč**, což odpovídá účetní hodnotě poskytnutých záloh.

5.2.3) Jiné pohledávky

Jiné pohledávky určené pro odštěpovanou část společnosti byly v účetnictví společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 evidovány v částce 62 tis. Kč. Jiné pohledávky společnosti společnosti GAUTE Investment, a.s. byly k 31.12.2013 oceněny částkou **62 tis. Kč**, což odpovídá účetní hodnotě poskytnutých jiných pohledávek.

6) Finanční majetek

Finanční majetek určený pro odštěpovanou část společnosti společnost GAUTE Investment, a.s. k datu ocenění eviduje v částce 44 tis. Kč. Jedná se o peníze na účtech ve výši 44 tis Kč. Finanční majetek společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 byl pro účely tohoto posudku ohodnocen částkou **44 tis. Kč**.

6) Náklady příštích období - časové rozlišení

Náklady příštích období pro odštěpovanou část společnosti byly ve společnosti GAUTE Investment, a.s. k datu 31.12.2013 v účetnictví evidovány v účetní hodnotě 948 tis. Kč, jedná se o náklady příštích období - časově rozlišené pojištění a rozlišení domény v účetní hodnotě 10 tis. Kč

a příjmy příštích období plynoucí z nájmu v účetní hodnotě 938 tis. Kč Pro účely ocenění k 31.12.2013 je časové rozlišení oceněno účetní hodnotou, tj částkou **948 tis.Kč**.

Rekapitulace ocenění majetku

Rekapitulace ocenění majetku odštěpované části rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. 31.12.2013 vypadá následovně:

Majetek (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Dlouhodobý majetek celkem	21 347	62 125
Krátkodobý majetek celkem	654	654
Zásoby	0	0
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	610	610
Finanční majetek	44	44
Náklady příštích období – časové rozlišení	948	948
Majetek celkem	22 949	63 727

Hodnota majetku odštěpované části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 byla souhrnně pro účely tohoto posudku oceněna částkou **63 727 tis Kč**.

Ocenění závazků

1) Rezervy

Společnost GAUTE Investment, a.s. ke dni 31.12.2013 neviduje rezervy určené pro odštěpovanou část společnosti. Rezervy k 31.12.2013 byly pro účely tohoto posudku oceněny částkou **0 tis. Kč**.

2) Dlouhodobé závazky

Souhrnná částka dlouhodobých závazků určených pro odštěpovanou část společnosti GAUTE Investment, a.s. ke dni 31.12.2013 představuje sumu 25 097 tis. Kč. Jedná se o jiné závazky ve výši 17 352 tis. Kč a odložený daňový závazek ve výši 7 745 tis. Kč, který vznikne z přecenění nemovitostí. Hodnota závazků uvedených v rozvaze odpovídá částkám uvedeným v inventuře účtů. Dlouhodobé závazky společnosti GAUTE Investment, a.s. ke dni 31.12.2013 byly oceněny ve výši nominální hodnoty částkou **25 097 tis. Kč**.

3) Krátkodobé závazky

Společnost GAUTE Investment, a.s. ke dni 31.12.2013 eviduje krátkodobé závazky určené pro odštěpovanou část společnosti ve výši 1 157 tis. Kč. Jedná se o závazky z obchodního styku, závazky k zaměstnancům, závazky ze sociálního zabezpečení, daňové závazky ke státu, krátkodobé přijaté zálohy, dohadné účty pasivní a jiné závazky. Hodnota závazků uvedených v rozvaze odpovídá částkám uvedeným v inventuře účtů. Krátkodobé závazky k 31.12.2013 byly pro účely tohoto posudku oceněny částkou **1 157 tis. Kč**.

3.1) Závazky z obchodních vztahů

Společnost GAUTE Investment, a.s. ke dni 31.12.2013 eviduje závazky určené pro odštěpovanou část společnosti z obchodních vztahů ve výši 135 tis. Kč. Závazky z obchodních vztahů k 31.12.2013 byly pro účely tohoto posudku oceněny účetní hodnotou, tj. částkou **135 tis. Kč**.

3.2) Závazky k zaměstnancům

Závazky k zaměstnancům společnosti GAUTE Investment, a.s. určené pro odštěpovanou část společnosti byly k 31.12.2013 ve výši 29 tis. Kč. Šlo o nevyplacené mzdy za prosinec 2013. Pro účely ocenění byla použita účetní hodnota tj. celkem závazky za zaměstnanci **29 tis. Kč**.

3.3) Závazky ze sociálního zabezpečení

Závazky ze sociálního zabezpečení společnosti GAUTE Investment, a.s. určené pro odštěpovanou část společnosti činily k 31.12.2013 13 tis. Kč. Jedná se o standardní závazky vůči správě sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovně za prosinec 2013. Pro účely ocenění byla použita účetní hodnota tj. celkem závazky ze sociálního zabezpečení **13 tis. Kč**.

3.4) Daňové závazky vůči státu

Objem daňových závazků společnosti GAUTE Investment, a.s. určených pro odštěpovanou část společnosti k 31.12.2013 činil 61 tis. Kč. Jedná se o daň z příjmu ve výši 55 tis. Kč a daň z mezd ve výši 6 tis. Kč. Pro účely ocenění byla použita účetní hodnota tj. celkem daňové závazky vůči státu **61 tis. Kč**.

3.5) Krátkodobé přijaté zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy společnosti GAUTE Investment, a.s. určené pro odštěpovanou část společnosti k 31.12.2013 představují částku 730 tis. Kč. Jedná se o zaplacené zálohy na služby související s nájmem. Pro účely ocenění byla použita účetní hodnota tj. celkem krátkodobé přijaté zálohy **730 tis. Kč**.

3.6) Dohadné účty pasivní

Dohadné účty pasivní společnosti GAUTE Investment, a.s. určené pro odštěpovanou část společnosti k 31.12.2013 představují částku 15 tis. Kč. Jedná se o nevyúčtované zálohy související s nájmem. Pro účely ocenění byla použita účetní hodnota tj. celkem dohadné účty pasivní **15 tis. Kč**.

3.7) Jiné závazky

Jiné závazky určené pro odštěpovanou část společnosti společnost GAUTE Investment, a.s. eviduje v částce 174 tis. Kč. Jedná se o kauce na nájem. V tomto případě oceňujeme jiné závazky v jejich účetní hodnotě tj. v částce **174 tis. Kč**.

4) Bankovní úvěry a výpomoci

Společnost GAUTE Investment, a.s. ke dni 31.12.2013 neeviduje bankovní úvěry a výpomoci určené pro odštěpovanou část společnosti. Bankovní úvěry a výpomoci k 31.12.2013 byly pro účely tohoto posudku oceněny částkou **0 tis. Kč**.

5) Časové rozlišení

Společnost společnosti GAUTE Investment, a.s. ke dni 31.12.2013 eviduje časové rozlišení určené pro odštěpovanou část společnosti v účetní hodnotě 255 tis.Kč na výdajích příštího období. Časové rozlišení společnosti GAUTE Investment, a.s. bylo ke dni 31.12.2013 oceněno účetní hodnotou, tj. částkou **255 tis. Kč**.

Rekapitulace závazků

Rekapitulace ocenění závazků je uvedena v následující tabulce:

Závazky (v tis. Kč)	Hodnota ocenění
Rezervy	0
Dlouhodobé závazky	25 097
Krátkodobé závazky	1 157
Bankovní úvěry a výpomoci	0
Časové rozlišení	255
Závazky celkem	26 509

Závazky odštěpované části jmění rozdělované společnosti společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 byly pro účely tohoto posudku oceněny částkou **26 509 tis.Kč**.

Hodnota odštěpované části rozdělované společnosti stanovená substanční metodou

Ocenění odštěpované části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 je následující:

Položka majetku a závazků	Hodnota v tis. Kč
Dlouhodobý majetek celkem	62 125
Krátkodobý majetek celkem	654
Zásoby	0
Dlouhodobé pohledávky	0
Krátkodobé pohledávky	610
Finanční majetek	44
Náklady příštích období- časové rozlišení	948
Majetek celkem	63 727
Závazky celkem (-)	-26 509
Substanční hodnota celkem	37 218

Hodnota čistého obchodního jmění odštěpované části rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 byla v souladu s použitými principy substanční metody oceněna hodnotou

37 218 tis. Kč.

Stanovení hodnoty jmění odštěpené části rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s.

Pro stanovení hodnoty části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. zpracovatel vycházel z metod pro ocenění podniku. Výsledkem ocenění je zjištění hodnoty odštěpované části jmění rozdělované společnosti.

Odhad hodnoty odštěpované části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 byl proveden pomocí dvou standardních metodických postupů:

1)	Účetní hodnota =>	4 185 tis. Kč
2)	Substanční metoda =>	37 218 tis. Kč

Použitými metodickými postupy bylo dosaženo výše uvedených výsledků ocenění čistého obchodního odštěpované části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. a to na základě rozdílného „filozofické pojetí“ těchto aplikovaných přístupů.

Účetní metoda nezobrazuje reálnou hodnotu majetku a závazků (jmění) společnosti v důsledku postupného odlišného vývoje účetních a reálných hodnot jednotlivých rozvahových titulů. Metoda vyjadřuje statický pohled na hodnotu majetku a závazků. Pro obchodní transakce se ve většině případů nevyužívá. Účetní hodnota slouží jako výchozí informace pro oceňovatele.

Substanční metoda (brutto) umožňuje identifikovat základní hodnotu čistého obchodního majetku, resp. jmění a to na základě reálné hodnoty jednotlivých majetkových a závazkových titulů. Jedná se o objektivizované ocenění na principu tržních cen vycházející z konzervativnějšího přístupu na základě hodnot stanovených průkaznými metodami.

Při ocenění byl kladen důraz na hospodářskou využitelnost složek majetku. Ocenění jednotlivých položek majetku a závazků vychází z účetních hodnot z výkazů rozvaha a výkaz zisků a ztrát sestavených ke dni 31.12.2013, tedy z údajů účetní závěrky společnosti GAUTE Investment, a.s. a seznamu majetku a závazků, které byly vyčleněny na nově vzniklou společnost.

Kopie předaných dokumentů jsou uloženy v archivu znalce, rozhodující výkazy jsou uvedeny v příloze.

Z uvedených dílčích výsledků je patrné, že hledaná hodnota odštěpované části jmění společnosti GAUTE Investment, a.s. se pohybuje

mezi 4 185 tis. Kč až 37 218 tis. Kč.

V daném případě, kdy nástupnická společnost bude podnikat s vyčleněným majetkem se zpracovatel po analýze výsledků rozhodl přiklonit se k výsledku ze substanční metody, která se pro daný účel ocenění jeví jako nejprůkaznější. Zvolená metoda zohledňuje aktuální skutečnou hodnotu odštěpené části společnosti, tedy jejího majetku a závazků ke dni ocenění.

Pro odhad hodnoty odštěpované části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. k 31.12.2013 jsem se přiklonila k výsledku dosaženému prostřednictvím výpočtu substanční metodou.

Hodnota části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. byla pro účely tohoto posudku v souladu s použitými principy ocenění určena ve výši

37 218 tis. Kč.

Závěr

Zpracovatel po všech provedených analýzách, vyhodnocení vstupních údajů a prověření vstupních údajů stanovil hodnotu odštěpované části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. se sídlem Brno, Lidická 1869/28, PSČ 602 00, IČ 269 18 943, pro účely rozdělení společnosti odštěpením sloučením s nově vzniklou společností v souladu s ustanovením § 28 až 32 a dle § 254 zák.č. 125/2008 v platném a účinném znění a to v částce :

37 218 tis. Kč

slovy : třitsetsedmmilionůšdvěstěosmnácttisíc korun českých

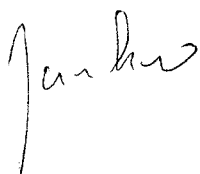
Navrhovaná částka základního kapitálu je 2 000 000,-Kč a částka získaná oceněním 37 218 000,-Kč je tedy vyšší než součet jmenovitých hodnot akcií nástupnické akciové společnosti, jež mají být vydány pro akcionáře původní akciové rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s. se sídlem Brno, Lidická 1869/28, PSČ 602 00, IČ 269 18 943.

Objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku, na základě odsouhlasených zjištěných vstupních údajů, souhlasí.

Upozornění :

Tento znalecký posudek smí být rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí.

V Brně dne 5.8.2014



Vypracoval :
Ing. Zdeňka Janků, znalec
Lesní 28
696 18 Lužice

Prohlášení

Výše uvedený zhotovitel tohoto znaleckého posudku vydává prohlášení v níže uvedeném znění :

- prohlašuji, že jsem nezávislá na společnosti GAUTE Investment, a.s., se sídlem Brno, Lidická 1869/28, PSČ 602 00, IČ 269 18 943,
- prohlašuji, že veškerou činnost při zpracování znaleckého posudku jsem vykonávala zcela nezávisle na společnosti GAUTE Investment, a.s. se sídlem Brno, Lidická 1869/28, PSČ 602 00, IČ 269 18 943
- dále prohlašuji, že nemám a nebudu mít účast na společnosti GAUTE Investment, a.s. se sídlem Brno, Lidická 1869/28, PSČ 602 00, IČ 269 18 943, ani prospěch z odštěpení společnosti a že znalečné nezávisí na obsahu znaleckého posudku ani na jeho závěrech.

V Brně, dne 5.8.2014



Ing. Zdeňka Janků, znalec
Lesní 28
696 18 Lužice

Literatura

- Vlastní archiv
- Internet
- Externí konzultace a další zdroje.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a platném a účinném znění
- Materiál „Predikce vývoje základních makroekonomických indikátorů ČR“ vydávaný Ministerstvem financí ČR, odborem 6
- Miloš Mařík – Oceňování podniku (*Ekopress, Praha 1996*)
- Miloš Mařík – Určování hodnoty firem (*Ekopress, Havlíčkův Brod 1998*)
- Miloš Mařík a kol. – Metody oceňování podniku (*Ekopress, Havlíčkův Brod 2003*)
- Pavla Maříková, Miloš Mařík – Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku (*Ekopress, Havlíčkův Brod 2001*)
- Pavla Maříková, Miloš Mařík – Diskontní míra v oceňování (*VŠE IOM, 2001*)
- Ing. Jaroslav Šantrůček – Pohledávky, jejich cese a hodnota (*VŠE IOM, 2001*)
- Ing. Jaroslav Šantrůček – Fúze, akvizice, obchodní právo a hodnota (*VŠE IOM, 2001*)
- Miloš Mařík – Oceňování podniku v podmínkách transformujících se ekonomik, sborník mezinárodní konference (*VŠE IOM, 2002*)
- Miloš Mařík a kolektiv – Metody oceňování podniku (*EKOPRES, 2003*)
- Eva Kislíngarová – Oceňování podniku – 2 přepracované vydání (*C. H. Beck, Plzeň 2001*)
- Josef Malý – Obchod nehmotnými statky (*C. H. Beck, Plzeň 2002*)
- Jan Mičoch – Oceňování podniku (*LINDE, Praha 1998*)
- Zbyněk Zazvonil – Oceňování nemovitostí na tržních principech (*CEDUK, Praha 1996*)
- Josef Valach a kolektiv – Finanční řízení podniku (*Ekopress, Praha 1997*)
- Ing. Jan Jurečka – Ocenění ochranné známky (*VŠE – IOM, 2000*)
- Ladislav Jakl – Evropský systém ochrany průmyslového vlastnictví a jeho vliv na vývoj v České republice (*ÚPV, 1999*)
- Milan Skála, Jana Skálová – Ceny v účetnictvích a daních (*ASPI, 2002*)
- Milan Skála – Stavby, byty, nebytové prostory a pozemky (*ASPI, 2005*)
- Josef Drbohlav, Tomáš Pohl – Pohledávky z právního, účetního a daňového pohledu (*ASPI, 2004*)
- Oldřich Rejnuš – Teorie a praxe obchodování s cennými papíry (*Computers Press, 2003*)
- Pavla Maříková, Miloš Mařík – Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku (*Ekopress, Praha 2001*)
- Miloš Mařík – Současné problémy oceňování podniku s důrazem na fúze a akvizice (*VŠE IOM, Oeconomica, 2003*)
- Milan Hrdý – Oceňování finančních institucí (*Grada Publishing, 2005*)
- Miloš Mařík – Metodické problémy oceňování podniku (*VŠE IOM, 2004*)
- Doc. Ing. Eva Kislíngarová, CSc., Doc. Ing. Inka Neumaierová, CSc. – Rozbor výkonnosti firmy (*VŠE – fakulta podnikohospodářská, 2000*)
- Miloš Mařík, Pavla Maříková – Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku (*Ekopress, Praha 2005*)
- Eva Kislíngarová, Jiří Hnilica – Finanční analýza krok za krokem (*C.H.Beck Praha 2005*)
- Petr Vinš, Václav Liška – Rating (*C.H.Beck Praha 2005*)
- Bohumil Poláček, Jan Attl – Posudek znalce a podnik (*C.H.Beck Praha 2006*)
- Hana Scholleová – Hodnota flexibility – reálné opce (*C.H.Beck Praha 2007*)
- Josef Malý – Oceňování průmyslového vlastnictví - nové přístupy (*C. H. Beck, Plzeň 2007*)
- Ing. Jaroslav Šantrůček – Pohledávky, jejich cese a hodnota (*VŠE IOM, 2005*)
- Eva Kislíngarová a kol. – Manažerské finance (*Beckova edice ekonomie – 2. přepracované vydání, Praha 2007*)
- F.P. Boer – Oceňování technologií (*Encyklopedie Zoner Press, Brno 2007*)
- Tomáš Krabec – Oceňování podniku a standardy hodnoty (*Grada Publishing, 2009*)

Přílohy

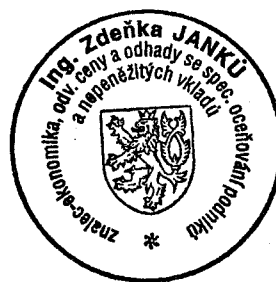
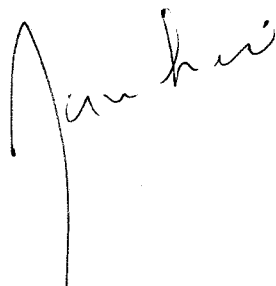
- **Příloha č. 1** => Usnesení Krajského soudu v Brně
- **Příloha č. 2** => Inventura účtů odštěpovaného majetku a závazků ze společnosti GAUTE Investment, a.s.
- **Příloha č. 3** => Expertní stanovisko na ocenění nemovitého majetku

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.02.2000, pod č.j. Spr. 2774/99. pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování podniků a nepeněžitých vkladů.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.059-001/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem -dle faktury- podle připojené likvidace.





USNESENÍ

Krajský soud v Brně rozhodl samosoudkyní JUDr. Hanou Klimešovou v právní věci navrhovatele GAUTE Investment, a.s., IČ: 26918943, se sídlem Lidická 1869/28, 602 00 Brno a dalšího účastníka řízení Ing. Zdeňka Janků, Lesní 921/28, 696 18 Lužice o návrhu na jmenování znalce

t a k t o :

- I. Soud jmenuje znalcem Ing. Zdeňku Janků, Lesní 921/28, 696 18 Lužice pro účely ocenění odštěpované části jmění rozdělované společnosti GAUTE Investment, a.s., IČ: 26918943, se sídlem Lidická 1869/28, 602 00 Brno podle § 254 zákona č. 125/2008 Sb. a současně ke zpracování znalecké zprávy o rozdělení podle § 297 zákona č. 125/2008 Sb., bude-li tato vyžadována.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Výrok I. tohoto usnesení neobsahuje odůvodnění - § 169 odst. 2 o.s.ř., protože návrhu, kterému nikdo neodporoval, bylo zcela vyhověno.

Výrok o náhradě nákladů řízení (výrok II.) je odůvodněn ust. § 146 odst. 1 písm. a) o.s.ř. Jelikož občanský soudní řád v současnosti neobsahuje ustanovení o náhradě nákladů řízení v nesporných řízeních zahajovaných na návrh, rozhodl soud v této části podle ustanovení svoji povahou věci nejbližší.

P o u č e n í :

Proti tomuto usnesení **je možné** podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím soudu zdejšího.

Krajský soud v Brně
dne 20.11.2013

JUDr. Hana Klimešová, v.r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
Marcela Brabcová

Toto rozhodnutí ze dne 20. listopadu 2013, č.j. 50Nc 6533/2013-1 nabylo právní moci dne 13. prosince 2013 Připojení doložky provedl Ivana Seidlová dne 10. července 2014.

Ověřovací doložka konverze na žádost do dokumentu v listinné podobě

Ověřuji pod pořadovým číslem **601148_000503**, že tento dokument v listinné podobě, který vznikl převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z **2** listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupující dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 18.07.2014 v 10:01:22. Zaručený elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů vydanému k datu 18.07.2014 09:29:15. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu **18 E1 04**, kvalifikovaný certifikát byl vydán akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb **PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983]** pro podepisující osobu (označující osobu) **Ivana Seidlová, vedoucí kanceláře, výkon, 2182, ČR - Krajský soud v Brně [IČ 00215724]**. Elektronický podpis byl označen platným časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb. Platnost časového razítka byla ověřena dne 18.07.2014 v 10:01:22. Údaje o časovém razítku: datum a čas **10.07.2014 13:27:50**, číslo kvalifikovaného časového razítka **1D 4C BE 48**, kvalifikované časové razítko bylo vydáno akreditovaným poskytovatelem certifikačních služeb **ACAeID2 - Qualified Root Certificate (kvalifikovaný systémový certifikát kořenové CA), eIdentity a.s.**

Vystavil: **Česká pošta**

Pracoviště: **Brno 14**

Dukelská třída 123/52, Brno, 61400 dne **18.07.2014**

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:

Pavla Lejsalová

Otisk úředního razítka:



62682522-115025-140718095927

Poznámka:

Kontrolu této ověřovací doložky lze provést v centrální evidenci ověřovacích doložek přístupné způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.

GAUTE Investment,a.s., Lidická 1869/28 Brno**IČ: 26918943****Inventura účtu k 31.12.2013 v Kč
středisko 1 Lidická**

Účet:	021	Stavby	
Zůstatek:			16 906 945,00
021-10	Provozní budova Lidická		13 357 447,00
021-11	Hala Lidická		3 534 438,00
	TZ 85.000,- Kč topenářské práce - FD 38/22.2.2013		
021-13	Oplocení		15 060,00

Účet:	081	Oprávky ke stavbám	
Zůstatek:			3 561 387,00
081-10	Oprávky k budově Lidická		2 487 496,00
081-11	Oprávky k hale Lidická		1 069 796,00
081-13	Oprávky k oplocení		4 095,00

Účet:	022	Samostatné movité věci	
Zůstatek:	MD		393 510,00
022-10	Stroje a přístroje		274 000,00
	Výtah - 100% odepsaný inventární karta č. 3		
022-30	Soubor movitých věcí - kamerový systém		119 510,00
	Účetní odpisy od 08/2013 inventární karta č. 7		

Účet:	082	Oprávky k samostatným movitým věcem	
Zůstatek:			283 960,00
082-10	Oprávky k strojům a přístrojům		274 000,00
082-30	Oprávky k souboru movitých věcí		9 960,00

Účet:	031	Pozemky	
Zůstatek:			7 876 340,00
031-10	Pozemky Lidická	LV 1427 nákup 8.3.2004	7 876 340,00

Účet:	042	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	
Zůstatek:			15 000,00
042-10	Nedokončený DHM Lidická		15 000,00
	FD 231/31.10.2013: Urbanistická studie		

Účet:	221	Bankovní účty	
Zůstatek:			44 246,92
221-20	BAWAG a.s. Kč		43 251,37
	č. účtu: 5214010004/4000		
221-30	BAWAG a.s. Kč		995,55
	č. účtu: 5214010012/4000		
	Zůstatky souhlasí se stavem na bankovních výpisech k 31.12.2013, jejich kopie jsou přílohou.		

Účet:	311	Odběratelé	
Zůstatek:			462 553,00
311-10	Odběratelé tuzemsko		
	Knihy typ O1		
	Po termínu splatnosti do 180 dnů:		419 649,00
	Po termínu splatnosti přes 180 dnů:		40 000,00
	Na pohledávky po termínu splatnosti přes 180 dnů je vytvořena 50% a 33% opravná položka daňová. S odběratelem (Ocések Libor) bylo zahájeno soudní řízení.		

Účet:	314	Poskytnuté provozní zálohy	
		Zálohy zaplacené v r. 2013 a nevyúčtované	
Zůstatek:			149 389,69
314-01	E.ON		89 290,00
314-06	RWE		46 660,00
314-08	Mgr.Belkovová		6 000,00
314-13	GAUTE Corp.,a.s.		36 075,00
314-50	Daňové doklady k zaplaceným zálohám		-28 635,31
	Zůstatek tvoří DPH z daňových dokladů k zaplaceným, nevyúčtovaným zálohám :		
	RWE	-15 496,61 Kč	
	E.ON	-8 098,05 Kč	
	GAUTE Corp.,a.s.	-5 040,65 Kč	
	celkem	<u>-28 635,31 Kč</u>	

Účet:	315	Ostatní pohledávky	
Zůstatek:			47 156,00
315-36	Doležal Patrik, byt č. 6, Lidická 28		47 156,00
	Nedoplatek na nájmem vznikl v r. 2010. V Dohodě o ukončení nájmu k 1.9.2010 závazek neuhrazeného nájmu uznal a zavázal se ho uhradit. Záležitost byla předána právníkovi k řešení a nyní je vymáhána soudně.		
	Na dlužnou částku byla vytvořena 100% opravná položka daňová.		

Účet:	321	Dodavatelé	
Zůstatek:			134 915,00
321-10	Dodavatelé tuzemsko Lidická		134 915,00
	Knihy typ D1		
	Stav účtu souhlasí se sestavou nevyrovnaných závazků po termínu splatnosti do 30 dnů :		2 167,00
Příloha:	sestava neuhrazených závazků k 31.12.2013 k 321-10		

Účet:	324	Přijaté zálohy	
Zůstatek:			730 294,37
324-02	Mikešková Jana		12 272,00
	Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014		
324-03	Marková Sára Marcela		22 599,00
	Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014		
324-04	Občanské sdružení TOP Centrum Podnikatelek		43 536,00
	Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014		

324-07	ZIPS Bedřich, bytový textil Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	88 462,00
324-08	M+W BETON s.r.o. Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	24 880,00
324-12	LUTHERUS s.r.o. Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	75 356,00
324-13	ECONOMY RATING a.s. Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	135 108,00
324-14	BEDENIKA s.r.o. Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	37 965,00
324-20	HiPro spol. s r.o. Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	49 488,00
324-23	AUDIO PARTNER s.r.o. Zaplacené zálohy na služby, související s nájmem r. 2013, k vyúčtování v r. 2014	377 148,00
324-50	Zúčtování přijatých záloh Zůstatek tvoří DPH z daňových dokladů k zaplaceným, nevyúčtovaným odběratelským zálohám. Rozpis podle jednotlivých odběratelů:	-136 519,63
	ZIPS Bedřich, bytový textil	13 439,14
	ECONOMY RATING a.s.	20 574,12
	HiPro spol. s r.o.	7 535,88
	LUTHERUS s.r.o.	11 474,96
	BEDENIKA s.r.o.	5 781,80
	AUDIO PARTNER s.r.o.	57 180,24
	Obč.sdruž.TOP Centrum podnikat.	6 470,76
	M+W BETON s.r.o.	3 777,55
	Marcela Sára Marková	3 479,31
	Mikešková Jana	1 871,20
	mezisoučet	131 584,96
	HiPro spol. s r.o.-nevyúčtovaná kauce	4 934,67
	celkem	136 519,63

Účet:	325	Ostatní závazky	
Zůstatek:			174 305,00
Jedná se o kauce na nájem.			
325-24	Kauce Stehlík Roman 21.6.12		9 500,00
325-31	Kauce Cabáková Petra 3.8.10		10 000,00
325-33	Kauce HiPro s.r.o. 9.11.10		29 608,00
325-38	Kauce Trubačová Petra 29.7.11		8 500,00
325-39	Kauce Audio Partner 17.8.11		70 140,00
	FV 269130237 - uvolněná 1. část složené kauce na základě žádosti nájemce, schválené předsedou představenstva		
325-45	Kauce Novotný Ondřej P 30/5.3.2013 5.000 Kč P 54/29.3.2013 4.000 Kč		9 000,00
325-47	Kauce M+W BETON s.r.o. P 60/17.4.2013		16 463,00
325-48	Kauce Mikešková Jana P 70/1.5.2013		13 094,00
325-49	Kauce Heczko Tomasz P 88/18.4.2013		8 000,00

Účet:	331 Zaměstanci Lidická	174 305,00
Zůstatek:		29 298,00
	Předpis mezd zaměstnanců za 12/2013 Mzdy byly vyplaceny v lednu 2014.	
Účet:	335 Pohledávky za zaměstnanci	
Zůstatek:		14 599,00
	OKEY s.r.o. nákup fotoaparátu: platba kartou v KB č.199/23.12.2014. Doklad je zaúčtován v roce 2014 (PK 2) a náklady jsou zaúčtovány na časovém rozlišení na účtu 383-17 - ID 7/12/2013.	
Účet:	336 Zúčtování s institucemi sociálního zabezp. a zdravot.	
Zůstatek:		12 603,00
336-10	Sociální pojištění Předpis sociálního pojištění z mezd za 12/2013, zaplaceného 14.1.2014	8 822,00
336-11	Zdravotní pojištění z mezd Předpis zdravotního pojištění za 12/2013 zaplaceného 14.1.2014	3 781,00
	rozpis	
	VZP	1 081,00 Kč
	OZP	2 700,00 Kč
		<u>3 781,00 Kč</u>
	Příloha: kopie bankovního výpisu k úhradám z BWAK č.4/14.1.2014 sumarizace mezd za 12/2013 stf. 1 - Lidická	
Účet:	341 Daň z příjmů PO	
Zůstatek:		54 870,00
341-10	Daň z příjmů PO za rok 2013 - doplatek	54 870,00
Účet:	342 Daň ze závislé činnosti	
Zůstatek:		5 820,00
342-10	Záloha na daň z příjmů ze závislé činnosti Předpis zálohové daně ze závislé činnosti za 12/2013 zaplacené 14.1.2014	5 070,00
342-11	Srážková daň Předpis srážkové daně za 11/2013 zaplacené v 1/2014	750,00
		750,00
Účet:	381 Náklady příštích období	
Zůstatek:		9 714,87
381-01	Generali Pojišťovna a.s. poj.sml. Č. 1108197235 1.1.-15.3.14 budova Lidická	8 745,00
381-05	Český webhosting FD 215 období 1.1.-22.10.2014	969,87
Účet:	383 Výdaje příštích období	
Zůstatek:		255 437,76
383-02	E.ON : FD dle výpisu účtu 383-02	99 923,33

383-03	BVaK, a.s.			28 713,04
	FD 1	12/2013 stočné	3 551,30	
	FD 13	30.7.-31.12.2013 vodné,stočné	25 161,74	
		součet	28 713,04	
383-04	PODA a.s.	FD 3, období 12/2013		1 757,00
383-05	Bedenika	FD 6, období 12/2013		8 471,93
383-08	RWE plyn	FD dle výpisu účtu 383-08		26 860,06
383-09	GAUTE Corp.	a.s. FD 15		81 878,00
383-11	Telefonica CR,a.s.	FD7, období 12/2013		2 322,02
383-12	INTRA DATA, a.s.	FD 5, období 12/2013		5 000,00
383-16	Ing. Jelínková,	DV kopie dokladů z roku 2013		512,38

Účet:	385	Příjmy příštích období		
Zůstatek:				937 628,69
385-02	Vyúčt.sloužby spojené s nájmem za r. 2013 -firmy Lidická			929 748,72
	FV 269140035	ECONOMY RATII	132 729,08	
	FV 269140036	LUTHERUS s.r.o.	60 243,49	
	FV 269140037	Bedřich ZIPS bytc	111 923,50	
	FV 269140038	BEDENIKA s.r.o.	75 688,51	
	FV 269140039	AUDIO PARTNEF	376 005,95	
	FV 269140040	HiPro spol. s r.o.	50 096,51	
	FV 269140041	Občanské sdruže	44 085,06	
	FV 269140042	M+W BETON, s.r	34 446,24	
	FV 269140043	Jana Mikešková	13 478,99	
	FV 269140044	Marcela Sára Mar	31 051,39	
			929 748,72	
385-11	Vyúčt.sloužby spojené s nájmem za r. 2013 -byty Lidická			6 324,74
385-20	HiPro			1 555,23
	FV 269140018		596,63	
	FV 269140015		958,60	
			<u>1 555,23</u>	
	celkem			937 628,69

Účet:	389	Dohadné účty pasivní		
Zůstatek:				14 564,74
389-10	GAUTE corp., a.s.			
	Nevyúčtované zálohy za období 04 - 12/2013			
	Dohadná položka :			
		správa domu	9 296,63	
		el. energie	4 648,31	
		teplo	619,80	
			<u>14 564,74</u>	

Účet:	391	Opravná položka k pohledávkám		
Zůstatek:				63 076,00
391-10	Opravná položka 100% daňová			47 156,00
	Vytvořená v r. 2013, zaúčt.ID 10/12/2013			
	Doležal Patrik, Lidická		47 156,00	zahájeno soudní řízení
			<u>47 156,00</u>	
391-30	Opravná položka 33% daňová			7 920,00
	Vytvořená v r. 2013, zaúčt. ID 10/12/2013			
	Ocásek Libor, Lidická		7 920,00	zahájeno soudní řízení
			<u>7 920,00</u>	
391-50	Opravná položka 50% daňová			8 000,00

Vytvořená v r. 2013, zaúčt. ID 10/2013
Ocásek Libor, Lidická

8 000,00 zahájeno soudní řízení
8 000,00

Účet: 479 Dlouhodobé závazky

Zůstatek: 17 352 000,00

479-06	Úroky k půjčce Ing. Chodáka nesplacené úroky smlouva ze dne 15.12.2004 úrok 3 %	720 000,00
479-08	Úroky k půjčce Ing. Chodáka nesplacené úroky smlouva ze dne 5.4.2005 úrok 3 %	672 000,00
479-10	Půjčka od ing. Chodáka nesplacené úroky smlouva ze dne 19.5.2005 úrok 3 %	4 960 000,00
479-20	Půjčka od: Radka Chodáková Smlouva ze dne 16.10.2013. Půjčka přijatá 17.10.2013. Splatnost jistiny jednorázově 31.12.2020. Úroková sazba 5 %. Úroky jsou spláceny měsíčně a v r. 2013 bylo na úrocích zapláceno 114.520,55 Kč.	11 000 000,00

Brno, 29.7.2014

Expertní stanovisko

stanovení obvyklé ceny - objekt Lidická 1869/28 na parc.č. 3680/1 a průmyslový objekt bez čp/če na parc.č. 3682/2, včetně součástí a příslušenství a pozemky 3680/1, 3680/2, 3681/1, 3681/2, 3681/3, 3681/4, 3682/2, 3683/1 a 3685, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno - město zapsané na LV č. 1427 pro k.ú. Černá Pole



Objednatel : Ing. Zdeňka Janků
Lesní 28
Lužice 696 18

Účel : pro potřeby objednatele

Datum, ke kterému
je ocenění provedeno : **31.12.2013**

Ocenění obsahuje : 52 stran textu včetně strany titulní a příloh
Předává se ve : třech vyhotoveních

Brno 14.02.2014

A	ÚVOD	3
A.1	Základní pojmy	3
A.1.1	Cena	3
A.1.2	Věcná hodnota	3
A.1.3	Výnosová hodnota	3
A.1.4	Cena administrativní	3
A.1.5	Cena pořizovací	3
A.1.6	Cena reprodukční	3
A.1.7	Čistý roční stabilizovaný výnos	3
A.1.8	Tržní cena	3
A.1.9	Odhadovaná „Období expozice“ a „Marketingové období“	4
A.1.10	Daně	4
A.1.11	Oceňovací standardy	4
A.1.12	Obecné předpoklady a omezující podmínky stanovení tržní ceny:	4
A.2	Účel ocenění	5
A.2.1.	Identifikační údaje	5
A.3	Rozsah odhadu	5
A.4	Věcná břemena a jiné nároky	6
A.5	Podklady pro zpracování posudku	6
A.5.1	Dodané vlastníkem nemovitostí	6
A.5.2	Opatřené znalcem	6
A.5.3	Ostatní podklady	6
B	METODY OCEŇOVÁNÍ	7
B.1	Administrativní cena	7
B.2	Metoda zjištění věcné hodnoty	7
B.3	Metoda výnosová	7
B.4	Porovnání obchodovatelných cen	8
C.	POPIS A VÝPOČET OCENĚNÍ	13
C.1.	Věcná hodnota	14
C.1.1.	Informace o oblasti	14
C.1.2.	Celkový popis a umístění nemovitosti	14
C.1.3.	Objekt č. pop. 1869 (uliční část)	15
C.1.4.	Objekt č. pop. 1869 (dvorní dvoupodlažní část)	16
C.1.5.	Objekt č. pop. 1869 (dvorní jednopodlažní část)	17
C.1.6.	Objekt č. pop. 1869 (dvorní třípodlažní část)	17
C.1.7.	Objekt č. pop. 1869 (dvoupodlažní objekt s valbovou střechou)	19
C.1.8.	Přízemní zázemí sousední skladové haly na parc.č. 3680/1	20
C.1.9.	Vedlejší stavba na parc.č. 3682/2.	20
C.1.10.	Pozemky	21
C.2	Porovnání s realizovanými prodeji	28
D.	ZÁVĚR	35

A ÚVOD

A.1 Základní pojmy

A.1.1 Cena

Cena je peněžní částka:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zák.č.121/2000 Sb.) k jiným účelům než k prodeji.

Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

A.1.2 Věcná hodnota

Reprodukční hodnota věci, snížená o přiměřené opotřebení (potom reprodukční hodnota časová), odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

A.1.3 Výnosová hodnota

Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

A.1.4 Cena administrativní

Cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku ve znění zák.č.121/2000 Sb. a vyhl. MF ČR č.3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb., v platném znění. 456/2008Sb. a 460/2009 Sb., 364/2010 Sb. , 387/2011 Sb., 450/2012 Sb..

A.1.5 Cena pořizovací

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.

A.1.6 Cena reprodukční

Cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení.

A.1.7 Čistý roční stabilizovaný výnos

Výnosy (příjmy) po odečtu nákladů (výdajů), nebo součet provozního, finančního zisku a zisku mimořádného, stanovený jako průměrná nebo očekávaná hodnota ze součtové řady.

A.1.8 Tržní cena

Tržní ceny (FMV): Tržní hodnotou rozumíme odhadovanou částku, za níž by se na základě řádné nabídky měl majetek směnít v den ocenění mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a dobrovolně jednajícím prodávajícím, kteří jsou bez vzájemného vztahu a jednají ve vlastním zájmu, přičemž obě strany mají zájem na uskutečnění transakce, přistupují k ní uvážlivě, bez donucení a informovaně.

Cena v tísni (OLV):- Přepočtená tržní hodnota v tísni představuje cenu, za kterou je možno

předmětné aktivum prodat přibližně do 180-ti dnů od nabytí tohoto aktiva. Tato hodnota je hodnotou současnou a tedy časovou a může doznat změn s vývojem legislativy, ekonomiky či společenských vztahů.

A.1.9 Odhadovaná „Období expozice“ a „Marketingové období“

Doba trvání nabídky představuje období, před předpokládaným prodejem, běhemž níž by byla daná nemovitost vystavená podmínkám trhu (zpětné vyjádření).

Marketingové období odpovídá časovému úseku následujícímu po stanovení tržní ceny, který je nutný k realizaci prodeje nemovitosti za cenu uvedenou v příslušném odhadu.

A.1.10 Daně

Výše daně z nemovitosti se odvíjí od místa, zastavěné plochy a typu nemovitosti. Výška daně není závislá od hodnoty nemovitosti. Z toho důvodu není možné provést analýzu příslušné daně z nemovitosti. Její hodnota byla pro účely zjištění nákladů spojených s provozem oceňované nemovitosti získána jednou z následujících možností: předložení daňového přiznání k příslušné dani z nemovitosti, předložením zaplacené složky, ústním vyjádřením majitele nemovitosti, či vlastním výpočtem.

A.1.11 Oceňovací standardy

Metodický používaný přístup v ocenění je v souladu s Mezinárodními standardy pro oceňování majetku TIAVSC (The International Assets Valuation Standard Committee) nebo Evropskými standardy pro oceňování majetku (EVS, vydanými The European Group of Valuers' Associations-TEGOVA), zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a standardy vydanými společností Citibank Europe plc.

A.1.12 Obecné předpoklady a omezující podmínky stanovení tržní ceny:

Toto tržní ocenění bylo zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Odhadce vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti podkladů předložených klientem.

Neodpovídá zejména za:

- pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým a nemovitým věcem
- pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence měla, nebo mohla mít vliv na provedené tržní ocenění.

Odhadce vycházel z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování tržního ocenění byly věrohodné a správné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

Odhadce zpracoval tržní ocenění podle podmínek na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání tržního ocenění. Tržní hodnota v tomto tržním ocenění stanovená, respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době zpracování. Zpracované tržní ocenění respektovalo podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem poskytnutí úvěrových prostředků oproti zástavnímu právu k oceňované nemovitosti. Odhadce navrhl a odhadl uvedené hodnoty za výše uvedených vstupů a podmínek. Nejedná se tedy o hodnoty majetku v likvidaci, konkursním řízení či o hodnoty stanovené v rámci podmínek insolvenčního zákona (pokud nebyly Citibank Europe plc výslewně v příslušné objednávce vyžádány). Odhadce neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

A.2 Účel ocenění

Cílem posudku je stanovit "obvyklou, obecnou, tržní" cenu oceňovaného majetku, t.j. objektů č. pop. 1869 na pozemku parc.č. 3680/1 se všemi součástmi a příslušenstvím a stavby bez č. pop. skladovací haly na pozemku parc.č. 3682/2, včetně součástí a příslušenství, k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno - město zapsaný na LV č. 1427 pro k.ú. Černá Pole k datu 31.12.2013.

Předmětem ocenění je objekt Lidická 1869/28 na parc.č. 3680/1 a průmyslový objekt bez čp/če na parc.č. 3682/2, včetně součástí a příslušenství a pozemky 3680/1, 3680/2, 3681/1, 3681/2, 3681/3, 3681/4, 3682/2, 3683/1 a 3685, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno - město zapsané na LV č. 1427 pro k.ú. Černá Pole

A.2.1. Identifikační údaje

P.č.	Dle katastru nemovitostí		
1	List vlastnictví (č., vyd.dne, kým)	1427	
2	Okres (číslo , název)	CZ0642	Brno - město
3	Obec (číslo , název)	582786	Brno
4	Katastrální území (číslo, název)	610771	Černá Pole
5	Čís. budovy, část obce, bud. na parc.č.		Budova č.p. 1869 na parc.č. 3680/1 – bydlení bez čp/če na parc.č. 3682/2 - prům.obj.
6	Vlastník (příjmení, jméno, titul)	GAUTE Investment, a.s.,	
7	Adresa vlastníka (ulice č. , obec)	LIDICKÁ 1869/28, BRNO – STŘED – VEVEŘÍ, 602 00 BRNO 2	
8	Rodné číslo / IČ - vlastnický podíl	26918943	
9	Pozemek a stavba různého vlastníka	ne	
10	Věcná břemena	nejsou	
11	Zástavní práva	Viz příloha LV	

A.3 Rozsah odhadu

V předloženém odhadu je stanovena hodnota nemovitého majetku a pozemků.

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zástupci společnosti Hill 4 a.s.a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 10.02.2014 za účasti zástupce zpracovatele posudku ZAO s.r.o. Ing. Šárky Švancarové a za účasti zástupce společnosti pana Ing. Jelínka.

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem poskytnutí úvěrových prostředků oproti zástavnímu právu k oceňované nemovitosti.

A.4 Věcná břemena a jiné nároky

Podle sdělení objednatele na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné restituční nároky ani jiná na LV č. 1427 pro k.ú. Černá Pole neuvedená břemena.

Jiná věcná břemena vznikající přímo ze zákonů (vodního, plynárenského, telekomunikačního, elektrizačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí nebyla zjištěna ani na ně zpracovatel nebyl upozorněn.

Přístup k nemovitostem je přímo z veřejné komunikace – ulice Lidická.

V územním plánu je předmětná lokalita charakterizována jako území všeobecného bydlení.

A.5 Podklady pro zpracování posudku

A.5.1 Dodané vlastníkem nemovitostí

- výsledek místního šetření ze dne 10.2.2014,
- informace získané při místním šetření od zástupce firmy GAUTE Investment a.s. 10.2.2014,
- znalecký posudek e.č. 001/2008 a 012/2003 k datu ocenění 26.5.2008 a 27.11.2003, vyhotovil Ing. Jiří Kozák , Loukov 33 u Kroměříže,
- přehled platných nájmu a neobsazených prostor k 1.1.2014,
- dokumentace zaměření objektů na Lidické 28
- tabulka oprav a investic od r. 2009 do r. 2013 dle jednotlivých objektů včetně pracovních sestav u účetnictví,
- sumář oprav a investic a přehled stálých aktivit na Lidické 28 vč. jejich hodnot,
- pojistné obj. Lidická 1869/28,30 602 00 Brno 2 - výpis z účetnictví včetně smlouvy č. 1108197235 a předpisů pojistného Generali Pojišťovny a.s.,
- daň z nemovitostí,

A.5.2 Opatřené znalcem

- interní databáze znalce
- ceník URS Praha a.s. – Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2013
- výběr z databáze Realitních serverů

A.5.3 Ostatní podklady

- zákon č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku,
- Úřední oceňování majetku, 2013, Prof. Bradáč a kol.
- Mapy cz, nahlížení do cuzk a další veřejné zdroje z internetu
- výpočetní program ABN 2013,

B METODY OCEŇOVÁNÍ

Přehled oceňovacích metod :

- B.1. administrativní cena**
- B.2. metoda zjištění věcné hodnoty**
- B.3. metoda výnosová**
- B.4. metoda porovnávání obchodovatelných cen**

B.1 Administrativní cena

Způsob tohoto ocenění je prováděn za použití platného předpisu dle data, ke kterému je nemovitost oceňována. Cena je stanovena podle cenového předpisu; v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zák.č.121/2000 Sb. a vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění 456/2008 Sb. , ve znění 460/2009 Sb., 364/2010 Sb., 387/2011 Sb., 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb.

B.2 Metoda zjištění věcné hodnoty

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než by činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se zjistí hodnota oceňovaného celku.

B.3 Metoda výnosová

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap. Nakládání s odpisy/amortizací pro účely CS. Z čistého zisku, **pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech**, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce

$$C = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovitosti za rok (před zdaněním)}}{\text{úroková míra } v \%} \times 100 \%$$

Problematická je zde výše úrokové míry, zejména v období inflace.

Pro výpočet ceny nemovitosti je nutno vycházet z nájemného, není možno použít jako výnos zisk z podniku v nemovitosti umístěného; v takovém případě by se jednalo o ocenění podniku, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu. U nemovitostí s regulovaným nájemným z bytů je třeba vycházet z nájemného podle příslušných předpisů.

Vyjádření hodnoty nemovitostí jen pomocí úrokové míry (výnosové hodnoty) však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Např. při 10 % meziroční inflaci cen stavebních prací vzroste pořizovací cena staveb o 10 %; odpočteme-li opotřebení stavby za jeden rok o 2 %, vzroste reprodukční cena stavby jen inflací o 8 %. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem však zůstává likvidita - okamžitá prodejnost nemovitosti za reprodukční cenu.

B.4 Porovnání obchodovatelných cen

(též „tržní hodnota“, „cena obecná“, „obchodovatelná cena“)

Obvyklá cena (ozn. zpravidla CO nebo COB) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVS (analogicky i u evropských EVS) je základem ocenění oceňování na základě tržní hodnoty (tržní hodnota = odhadnutá

částka, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku). **Základní metodou ocenění je metoda porovnávací, zásada: vše by se mělo odvíjet od trhu.** Pokud však se daný druh majetku na trhu neobchoduje, je třeba použít přiměřeně jinou náhradní metodiku; je však třeba na tuto skutečnost výslovně upozornit.

Někteří autoři literatury pro oceňování nemovitostí dřívější i současní uvádějí, že důležitou hodnotou jsou reprodukční náklady; v tržním hospodářství existují síly, které v dlouhodobém průměru ženu hodnotu k reprodukční ceně. Důvod je nasnadě: pokud bude určitý druh nemovitostí velmi ziskový, vznikne po nich poptávka, budou se ve velkém množství stavět, vznikne nadbytek, bude problém je pronajmout a jejich výnosová hodnota klesne. Toto bude trvat až do doby, kdy se např. některé z těchto nemovitostí použijí na něco jiného a vznikne rovnováha, resp. nedostatek a začnou se opět stavět.

Je proto třeba za jedno z vyjádření hodnoty nemovitosti, která by nepodléhala konjunkturálním vlivům, považovat zjištění pomocí hodnoty reprodukční, snížené o přiměřené opotřebení.

Pokud se týká obecné hodnoty, pak v zahraničí (a také u nás od minulého století do druhé světové války) se někdy jako obvyklá cena uvažuje průměr mezi hodnotou věcnou a výnosovou. V současné době při stavu, kdy věcná hodnota je větší než výnosová, se přijatelně osvědčil vážený průměr, s vyšší váhou na hodnotu výnosovou.

Pro stavební pozemky a zahrady se využijí cenové mapy pozemků v obcích, ve kterých tyto cenové mapy byly vypracovány, pokud byly vypracovány na základě zodpovědného srovnání s již realizovanými prodeji nemovitostí. Pomocně je možno použít i cenových map obcí podobných, při respektování jejich odlišností.

Pokud takové mapy nejsou, je možno někdy využít srovnávací indexovou metodu, kdy na základě porovnání polohy a vybavenosti jednotlivých pozemků pomocí indexů je ze známé ceny některých pozemků odvozována cena pozemků dalších.

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit.

V současné době je používán i pojem „tržní cena v tísní“ pro takovou cenu, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věcí,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálu,
- kvality provedení,
- podmínek výroby (kusová, sériová ap.),
- opravitelnosti,
- dostupnosti náhradních dílů,
- u nemovitostí dále jejich velikosti, využitelnosti, stupni údržby, umístění a vlivů okolí.

Platí, že obvyklá cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CČ (reprodukční cena snižená o opotřebení - věcná hodnota) průměrným koeficientem prodejnosti KP podle vztahu

$$CO = CČ \times KP$$

Z toho koeficient prodejnosti nemovitosti -i- je dán poměrem obvyklé a časové ceny této věci (nemovitosti)

$$CČCOBKPi =$$

Koeficient prodejnosti je definován jako průměr z koeficientů prodejnosti KP_i , získaných jako poměr mezi skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě podle vztahu

$$nKP_i / \sum_{i=1}^n KP_i =$$

Za dostačující (statisticky významný) počet je považováno $n = 15$ věcí. Statisticky významné odchylky se do souboru nezahrnují.

Zjednodušeně řečeno koeficient prodejnosti vyjadřuje, kolikrát se obdobné věci v daném místě prodávají dražše nebo levněji, než odpovídá jejich časové ceně.

Tato zdánlivě jednoduchá srovnávací metoda má u nemovitostí několik více či méně podstatných úskalí. Za prvé bude zřejmě problémem zjistit skutečné ceny prodejní. O těchto by mohly podat informace realitní kanceláře, což ovšem vzhledem k jejich profesní etice zřejmě není oficiálně možné.

Dalším, ryze odborným úskalím bude reprezentativnost daného porovnání. Nemovitostí se v daném místě neprodává zdaleka tolik, jako například automobilů. Navíc automobily jsou věci přemístitelné, takže stejně opotřeбенé vozy téže značky a typu budou mít v jednom místě stejnou časovou i obvyklou cenu. Toto ovšem nelze říci o nemovitostech. Až na stejné typové domky v jedné ulici je prakticky vyloučeno, aby měly stejný koeficient prodejnosti. A i zde bude možná rozdíl, bude-li se jednat o jeden konec ulice blíže k městu, s obyvateli určité skupiny, nebo o konec druhý, dále od města, s obyvateli jiného profesního a sociálního složení. Jinak budou rozdíly v koeficientu prodejnosti ve vztahu k dnešním vyhláskovým cenám podstatné zejména pokud se týká polohy a využitelnosti nemovitosti.

Porovnání nemovitostí jako celku

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v ocenění podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Rozdíly mezi objekty musí být upraveny.

Jednotlivé koeficienty vyjadřují, kolikrát (z hlediska vlivu na cenu) je srovnávací objekt lepší než oceňovaný.

Koeficienty porovnávací metody

Obecně ke koeficientům

Při cenovém porovnávání je třeba uvažovat nemovitosti polohou i typem velmi podobné. Při stavu, kdy v daném kritériu jsou nemovitosti z cenového hlediska totožné, je koeficient roven jedné. Pokud se srovnávací nemovitost v daném kritériu jeví cenově lepší než nemovitost oceňovaná, je koeficient vyšší než jedna, v případě opačném je koeficient menší než jedna.

Pokud jsou v některém kritériu nemovitosti výrazně odlišné, pak se vliv ostatních kritérií projeví méně, tedy ostatní koeficienty se více blíží jedné.

Pro cenové porovnání se pro výpočet indexu odlišnosti zpravidla používají koeficienty uvedené v tabulce č. 1.

Tab. 1 - Koeficienty porovnávací metody
Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi srovnávacím a oceňovaným objektem

Č.	Koeficient	Označení	Zahrnuje vliv	Rozpětí zpravidla
1	Redukce pramene ceny	K1	- věrohodnosti zdroje	0,70 až 1,00
= cena po redukcí na pramen ceny				
2	Velikosti objektu	K2	- přednostně poměr užitných ploch - výjimečně poměr obestavěného prostoru	Dáno výsledkem výpočtu Nepoužije se při porovnávání jednotkových cen objektů
= cena po úpravě na velikost objektu				
3	Polohy	K3	- charakteristiky obce - dopravní dostupnosti - životního prostředí - přírodní lokality - okolní zástavby - napojení na IS - využití resp. další využitelnost pozemků	Je třeba uvažovat nemovitosti polohou velmi podobné. Rozpětí: 0,90 až 1,10
4	Provedení a vybavení	K4	- konstrukčního systému - kvality provedení - technického vybavení	Zpravidla 0,80 až 1,20
5	Celkového stavu	K5	- doby dalšího trvání - možnosti změny způsobu využití - nutnosti investic do provozuschopného stavu; při potřebě značných investic se ocení jako provozuschopný objekt a nutné investice se v závěru odečtou (tzv. metoda zbytku)	0,22 až 1,5
6	Vlivu pozemku	K6	- vlastnictví pozemku pod stavbou - velikosti souboru pozemků k objektu celkem - u pozemku částečně cizího v rozmezí 0,85 až 1,00	- pozemek cizí 0,85 - vlastní, velikost do 1,5×ZP objektu....1,00 - do 2 × ZP1,05 - do 3 × ZP 1,10 - do 5 × ZP1,20 - nad 5 × ZP . individuálně
7	Úvaha zpracovatele ocenění	K7	- věcných práv k nemovitostem - vztahu nemovitosti ke katastru - zajištění přístupu - rizikové polohy - dalšího subjektivního posouzení	0,80 až 1,20

Uvedené koeficienty jsou doporučené; v konkrétních případech může zpracovatel ocenění použít se zdůvodněním i koeficienty jiné, ve větším resp. menším počtu. Vodítkem může být také posouzení vlivů vyjmenovaných viz níže.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích nemovitostí mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny nemovitosti. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00. Nejčastěji jsou však k dispozici pro porovnání nabídkové ceny z realitních inzercí, kde ceny sice mohou, ale ve velké většině případů neodpovídají skutečným tržním resp. prodejním hodnotám vzhledem k tomu, že tržní cena vzniká vyrovnáním nabídky s poptávkou. U jiného zdroje, než jsou prodejní ceny, bude tedy jeho hodnota nižší než 1,00. Pokud používáme aktuální ceny realitní inzerce, které nesledujeme dlouhodobě, může se hodnota koeficientu blížit 0,85. Čím déle sledujeme pohyb ceny, tím více se vyrovnává nabídka s poptávkou a tím se tedy hodnota koeficientu bude blížit k 1,00.

Koeficient velikosti objektu

U nemovitosti je důležitým faktorem poměr užité plochy k celkové podlahové ploše a dále obestavěný prostor ve vztahu k zastavěné ploše a počtu podlaží. Tento koeficient se nepoužije při porovnání jednotkových cen objektů.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má různý význam u odlišných typů nemovitostí. Proto je dále rozčleněn podle jednotlivých typů objektů a kurzívou jsou uvedeny různé stupně vlivů, od nejméně příznivého po nejpříznivější.

KOEFICIENT POLOHY - STAVEBNÍ POZEMKY PRO KOMERČNÍ VÝSTAVBU

Vlivy k posouzení:

- územní plán a omezení (stavební omezení, omezení užívání pozemku (CHKO, zátopové území apod.)),
- obec (úřady, pracovní příležitosti, obchod, služby, kultura, školství, sport, zdravotnictví, veřejná doprava),
- poloha nemovitosti v obci (atraktivita oblasti, vhodnost polohy vzhledem k účelu užití stavby)
- základové podmínky (svažité pozemek, podzemní vody,...),
- přístup, příjezd – komunikace (povrch nezpevněný, zpevněný, betonový, dlážděný)
- napojení na veřejné inženýrské sítě,
- docházkové vzdálenosti na MHD, do centra apod.
- přírodní lokalita a životní prostředí,
- okolní zástavba - účinky okolí negativní, pozitivní,
- obyvatelstvo v okolí,
- dostupnost služeb v okolí nemovitosti,
- změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti,

KOEFICIENT POLOHY - OBJEKTY PRO SKLADOVÁNÍ A MANIPULACI

Vlivy k posouzení:

- obec z hlediska potřeby objektů pro skladování a manipulaci, zda využití možno obcí, nebo jinými nájemníky, vlastníky,
- dopravní dostupnost,
- poloha nemovitosti v obci,
- změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti.

KOEFICIENT POLOHY - OBJEKTY PRO PRŮMYSL

(výrobní areály, stavby a zařízení stavebnictví, včetně navazujících pomocných provozů, vnitřních komunikací, odstavných ploch a technického vybavení)

Vlivy k posouzení:

- obec z hlediska potřeb a možnosti využití objektů pro průmysl, z hlediska dostupnosti pracovních sil,
- poloha nemovitosti v obci, vzdálenost od obytné zóny (omezení – hluk, emise,...),
- dopravní dostupnost,
- změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti.

KOEFICIENT POLOHY - OBJEKTY PRO ENERGETIKU

(Rozvody a zařízení sloužící zásobování elektrickou energií, trafostanice včetně VN přípojek, elektrárny, teplárny, rozvodny, kotelny, výměňkové stanice, sdělovací sítě, pilíře pro elektroměry, skříně pro rozvody. Speciální stavby pro energetiku (chladicí věže, komíny, přehrady a nádrže, jezy včetně hydraulických částí, složiště popela včetně hrází, úložiště vyhořelých palivových článků.)

Vlivy k posouzení:

- obec z hlediska potřeby objektů pro energetiku,
- poloha objektu v obci, terén, vzdálenost od obytné zóny (omezení – hluk, emise,...),
- dopravní dostupnost,
- změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti.

Koeficient provedení a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi objektem srovnávacím a oceňovaným hodnotí stavební prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti a vybavení objektu, a to z hlediska jejich předpokládaného vlivu celkem na tržní cenu nemovitosti. Pokud se jeví prvky u srovnávacího objektu cenově dražší (bez ohledu na velikost objektu, jen provedením, a také bez ohledu na opotřebení, jež je obsaženo v koeficientu celkového stavu), pak je koeficient vyšší než jedna. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U objektů provedením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího objektu, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient celkového stavu

Pro celkový stav nemovitosti je důležité nejen opotřebení, ale zejména doba dalšího trvání provozuschopném stavu, která vyjadřuje dobu do zchátrání, za předpokladu běžné údržby.

Dalším důležitým vlivem je hledisko možnosti změny způsobu využití objektu s ohledem na vnitřní dispozici a uspořádání. Komerční nemovitost, která má větší možnost variability, může být rychleji a snadněji adaptována na jiné využití, které je na trhu s nemovitostmi žádané.

Třetím faktorem je provedení nezbytně nutných investic, aby byl objekt v provozuschopném stavu. Nutné jednorázové investice většího rozsahu ovšem budou zohledněny tak, že se nemovitost ocení jako běžně provozuschopná a nutné investice na jednorázovou opravu se od takto zjištěné ceny odečtou v předpokládané výši.

Pokud se jeví z hlediska tohoto kritéria srovnávací objektu cenově dražší (opět bez ohledu na velikost objektu, jen stavem opotřebení), pak je koeficient vyšší než jedna. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U objektů provedením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně znám stav srovnávacího objektu, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kriterium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se nemovitost ocení jako bezriziková, rizika se jen uvedou v ocenění a jejich vliv na obvyklou

cenu zohlední ČS. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma.

C. POPIS A VÝPOČET OCENĚNÍ

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) hodnoty použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

Na žádost objednatele může být provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 450/2012 Sb., v platném znění). Ze strany objednatele nebyla v řešeném případě administrativní cena požadována.

Ocenění časovou cenou (věcná hodnota) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 450/2012 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti, nebo jiné ceníkové základny např. URS Praha, RTS Brno a pod.

Ocenění výnosovou hodnotou, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obvyklé hodnoty v čase a místě podle odborné úvahy zpracovatele - znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Předmět ocenění

- 1.1. Objekt č. pop. 1869 na parc. č. 3680/1
- 1.2. Skladovací haly bez čp/če na parc. č. 3682/2
- 1.3. Pozemky

C.1. Věcná hodnota

Ocenění předmětného majetku je provedeno na základě obestavěného prostoru jednotlivých budov a následného zjištění reprodukční hodnoty (R_c). Tato reprodukční hodnota je pak na základě opotřebení upravena na věcnou hodnotu zůstatkovou (\check{R}_c).

$$R_c = O_p \times J_c$$

kde :

R_c reprodukční hodnota

O_p obestavěný prostor

J_c jedná se o cenový ukazatel na jednotku obestavěného prostoru dle místních podmínek, cenová hladina byla konzultována s místními stavebními firmami

$$\check{R}_c = R_c (1 - M_{to})$$

kde :

\check{R}_c věcná hodnota zůstatková

M_{to} míra ekonomického opotřebení (stáří / ekonomická životnost)

(ekonomická životnost je v tomto případě předpokládaná doba, zajišťující při stávajícím estetickém a technickém standardu stabilizovaný výnos v dané hladině)

C.1.1. Informace o oblasti

Významným centrem Brněnské regionální aglomerace je jádrové město Brno, druhé město České republiky dle velikosti. Brno má cca 370 tis. obyvatel a veškerou občanskou vybavenost.

Město vznikalo postupně okolo historického jádra před soutokem řek Svatky a Svitavy jižně od jeho středu. Historické centrum tvoří městskou památkovou rezervaci. Obytná funkce převažuje v severním a západním sektoru, průmyslové areály původně situované poblíž centra se nyní přesouvají zejména na jih a na východ od centra. Souvislý rozvoj probíhá zejména dostavbou a modernizací zastavěné části města. Rezervy pro nové obytné soubory se nabízí v severní a západní části města, s postupnou expanzí jižním směrem v souběhu s plochami občanského vybavení a komerčních aktivit podél dálnice D2 a rychlostní silnice R52. Centrální zóna, spolu s jižním prostorem si ponechá i do budoucna svou společenskou, kulturní a administrativně-ekonomickou funkci. Podmínkou dalšího rozvoje je dobudování zařízení letecké dopravy, odsunutí železničního nádraží s napojením koridorů vysokorychlostních tratí, dořešení integrovaného dopravního systému a zkapacitnění nadlokálních komunikací ve směru západ-východ (D1) a sever-jih (R43), v návaznosti na městský komunikační systém.

C.1.2. Celkový popis a umístění nemovitostí

Oceňovaný objekt je situován v centrální části krajského města Brna na jedné z hlavních tříd ulici Lidické, vyběhající směrem na sever ze středu města – Moravského náměstí. Tato hlavní třída vede centrem města od nádraží, přes Malinovského a Moravské náměstí do jedné z nejstarších MČ Králova Pole. Budova č.or. 28 se nachází po pravé straně směrem z centra jako řadový vícepodlažní objekt v zástavbě obdobných starších domů převážně komerčního charakteru. V přízemí domů jsou obchody a v dalších patrech administrativa nebo byty. Oceňovaný dům na parc.č. 3680/1 je rozdělen na několik částí. Nejvyšší budova stojí podél chodníku v ulici Lidické, má pět nadzemních podlaží a je podsklepena. Směrem do dvora je průchod mezi přízemním objektem po pravé straně směrem k parkovišti s vjezdem z ulice Kapitána Jaroše a dvoupodlažní budovou po levé straně. Oba objekty mají rovnou střechu. Průchod dvorem vede přes třípodlažní objekt, částečně podsklepený, s rovnou střechou a rizalitem schodiště, vystupujícím směrem k parkovišti po pravé straně. Na levé straně navazuje na třípodlažní budovu starší dvoupodlažní objekt s valbami sedlové střechy podsklepený. Vedle něho stojí podél průchodu, vedoucího z ulice Lidické k vnitroblokové komunikaci a k parkovišti s vjezdem z ulice Kapitána Jaroše přízemní provozní budova, tvořící původně zázemí vedlejšího objektu skladovací haly. Parkoviště jsou situovány směrem na východ od skladovací haly a další za sousedním domem č.or.30.

Pro zásobování provozoven a skladů a parkování aut zaměstnanců i nájemníků bytových jednotek je parkoviště ve vnitrobloku na parc.č. 3683/1a 3685 s příjezdem z ulice Kapitána Jaroše.

C.1.3. Objekt č. pop. 1869 (uliční část)

Jedná se o šestipodlažní budovu v kombinaci svislých zděných konstrukcí s monolitickými středními sloupy v nižších dvou podlažích, s monolitickými stropy a s rovnou střechou nad pátým nadzemním podlažím.

Dispozice:

V 1.NP (sv.v. 4,08m) středem objektu od Lidické ulice směrem do dvora je 3,2m široký průjezd a po stranách jsou prodejny se vstupem z průjezdu. V dvorní polovině objektu je na levé straně dvouramenné schodiště a vrátnice. Na pravé straně pokračuje plocha pravé prodejny až na konec dvorní obvodové zdi.

V 1.PP přístup po jednom schodišťovém rameni (schody 16 x 0,20 = 3,20m). Směrem do ulice je archiv s anglickými dvorky pod úroveň veřejného chodníku, směrem do dvora jsou sklepy. U střední zdi 2 x WC s předsíňkou, kuchyňka a fotokomora.

V 2.NP- přístup po schodišti z 1.NP a do 2.NP dvouramenným schodištěm nad průchodem s okny do dvora. Prodejní plocha rozdělena na menší kancelářské celky. Ze schodiště přes jednu kancelář průchod do 2.NP bočního křídla.

Ve 3.NP a 4.NP po dvou bytových jednotkách schodištěm bez výtahu – dva pokoje do ulice, kuchyně s lodžii do dvora a příslušenství s malým pokojíkem.

5.NP dva byty 2+kk směrem do ulice, do dvora dvě místnosti – s vysokými parapety (bývalá prádelna s WC a sušárna.

Technické řešení:

Základy tvoří betonové pasy s izolací vodorovnou i svislou. Spodní podlaží betonový skelet, obytná podlaží zděná s prefabrikovanými nebo monolitickými ŽB stropy. Na střeše živičná krytina v minimálním spádu směrem do dvora. Oplechování úplné, z pozinkovaného plechu, fasáda hladká vápenocementová. Obklad do ulice z kamene a keramiky. Vnitřní omítky hladké vápenné, keramické obklady umyváren a WC.

Schody monolitické ŽB, okna ocelová zdvojená, dveře hladké do ocelových zárubní, vrata kovová prosklená. Podlahy keramická dlažba, textilní krytina, PVC betonová mazanina a vlysky. Topení ústřední teplovodní, radiátory litinové žebrové. Elektroinstalace 220/380V. TUV z centrálního vytápění. Napojení na městský vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. V objektu jsou požární hydranty, EZS, rozvody telefonu veřejného a domácího, mříže.

Technický stav:

Původní objekt byl několikrát rekonstruován, poslední rekonstrukce v roce 1993 – změna uliční fasády, krytina a oplechování střechy. Původní stáří nezjištěno, odhad stáří z předešlého posudku je 40 let. Původní stavba uliční části je z roku 1930. Generální modernizace provedena cca v sedmdesátých letech minulého století. Objekt je v dobrém stavu, průběžně užívaný, vytápěný. Technické poruchy nebyla zjištěny.

Vhodnost využití a ekologické zatížení :

Oceňovaný objekt může být užíván jako administrativní, komerční ve vyšších podlažích jako bytový.

Obestavěný prostor: (bez základů)

o	1.PP	délka	šířka	výška
	Část	m	m	m
	Základní část	(11,5+12,5)/2	12,5	3,30
	Celkem 1.PP			

o	1.NP	délka	šířka	výška
	Část	m	m	m
	Základní část	12,00	15,15	4,525
	Celkem 1.NP			

o	2.NP	délka	šířka	výška
	Část	m	m	m
	Základní část	12,00	15,15	3,575
	Celkem 2.NP			

3.NP		délka	šířka	výška
o	Část	m	m	m
Základní část		12,00	15,15	3,52
Celkem 3.NP				

4.NP		délka	šířka	výška
o	Část	m	m	m
Základní část		12,00	15,15	3,47
Celkem 4.NP				

5.NP		délka	šířka	výška
o	Část	m	m	3,63
Základní část		12,00	15,15	2,65
Celkem 5.NP				

Rekapitulace	ZP m ²	OP m ³
1. podzemní podlaží podezdívka	351,93	1 210,64 0,00
1. nadzemní podlaží	351,93	1 460,52
2. nadzemní podlaží	351,93	1 485,16
3. nadzemní podlaží	351,93	1 492,19
4. nadzemní podlaží	351,93	1 449,96
4. nadzemní podlaží zastřešení	351,93	999,49 853,15
Celkem		8 951,15

C.1.4. Objekt č. pop. 1869 (dvorní dvoupodlažní část)

Tento dvorní dvoupodlažní, nepodsklepený objekt s pultovou mírně skloněnou střechou se nachází po levé straně směrem z Lidické ulice do dvora a navazuje v 2.NP na místnost v uličním objektu s vyrovnávacími schody celkové výšky 0,84m. V 1.NP je úroveň podlahy v délce 7,7m stejná jako v uličním traktu, směrem k ulici Kapitána Jaroše je o 75cm níž. Terén dvora rovněž klesá k dolnímu třípodlažnímu objektu, u kterého dvůr končí průchodem přes jeho 1.NP. Délka obou podlaží i zastřešení je od obvodové zdi uličního traktu až po obvodovou zeď příčného třípodlažního objektu. Zadní stranou přiléhá objekt k dvorním přízemním stavbám sousedního domu.

Dispozice:

1.NP – směrem od ulice navazuje na místnost vrátnice v hlavní budově a za ní je ústředna. Středem objektu je vstupní hala a po levé straně směrem k Lidické je kancelář a sklad, po levé další 4 kanceláře.

2.NP – podél zadní stěny vede chodba a z ní je vstup do 6 kanceláří. Technické řešení:

Zděný masivní objekt asi z plných cihel tl. 350mm, stropy tl. 385mm, příčky zděné tl.10cm. Střecha rovná.

Technické řešení:

Základové pasy s hydroizolací. Na střeše živičná krytina v minimálním spádu směrem do dvora. Oplechování úplné z pozinkovaného plechu, fasáda hladká vápenocementová. Okna ocelová zdvojená, dveře hladké do ocelových zárubní. Podlahy z PVC. Topení ústřední teplovodní, radiátory litinové žebrové. Elektroinstalace 220/380V. Napojení na městský vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn.

Technický stav:

Objekt je dobře udržovaný, jeho stáří nelze přesně stanovit cca r. 1930. Poslední úprava v roce 1993 – fasáda a střecha. Nebyly zjištěny žádné technické závady.

Vhodnost využití a ekologické zatížení :

Oceňovaný objekt může být užíván pro administrativu, 2.NP je přístupné pouze ze sousedních objektů.

Obestavěný prostor: (bez základů)

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	30,21	5,75	3,70	173,71	642,71
	Celkem 1.NP				173,71	642,71

o	2NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	30,21	5,75	3,42	173,71	594,08
	Celkem 2.NP				173,71	594,08

Rekapitulace		ZP	OP
		m ²	m ³
1. podzemní podlaží	podezdívka	0,00	0,00
1. nadzemní podlaží		173,71	642,71
2. nadzemní podlaží		173,71	594,08
3. nadzemní podlaží		0,00	0,00
4. nadzemní podlaží		0,00	0,00
4. nadzemní podlaží		0,00	0,00
	zastřešení	0,00	0,00
	Celkem		1 236,79

C.1.5. Objekt č. pop. 1869 (dvorní jednopodlažní část)

Zděný přízemní objekt, nepodsklepený s rovnou střechou. Zadní stranou přiléhá objekt k sousednímu dvornímu vyššímu traktu or.č. 26. Úroveň 1.NP je o 0,64m níž než v sousední části prodejny v hlavní uliční budově se kterou je spojena 4 schody. Prodejna v délce 17m končí vstupní předsíňkou a sklady. Samostatná místnost provozovny (kadeřnictví 24,2m²) má vstup ze dvora.

Technické řešení a technický stav dtto dvoupodlažní dvorní část.

Obestavěný prostor: (bez základů)

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	30,21	4,95	3,60	149,54	538,34
	Celkem 1.NP				149,54	538,34

C.1.6. Objekt č. pop. 1869 (dvorní třípodlažní část)

Jedná se o dvorní trakt o třech nadzemních podlažích, z menší třetiny podsklepený, s vystupujícím rizalitem schodiště na pravé straně při pohledu od Lidické ulice směrem k ulici Kapitána Jaroše. Objekt je zděný, stropy betonové monolitické. Střecha je rovná, se spádem do zadního dvora. Středem domu je průchod od lidické ulice na parkoviště a obslužnou komunikaci, vedoucí na ulici kapitána Jaroše. Na bocích je objekt částečně volný, nezastavěn sousedy a částečně k němu přiléhá dvorní trakt sousedního domu a skladová hala na parc.č. 6882/2. Ze strany od Lidické ulice přiléhají k domu dvorní přístavby o dvou a jednom podlaží, z opačné strany další dvoupodlažní objekt, stojící podél skladové haly.

Dispoziční řešení:

1.NP - průchod je uzavřen vraty ze strany od ul. kapitána Jaroše. Na levé straně při pohledu z Lidické je kancelář s kuchyňkou a WC a dále sklad – oboje přístupné z průchodu. Na pravé straně sklad a vstup na schodiště, samostatné WC a do místnosti serveru.

1.PP – na úrovni -4,80 (sv.v. 3,36m) po dvouramenném schodišti do místnosti výměňkové stanice.

2.NP – proti schodišti WC s předsíňkou a po pravé straně vstup do chodby, vedoucí středem do dvou místností na pravé straně s okny na sever do sousedního dvora a směrem k parkovišti a čtyř po levé

straně s okny do dvora směrem k Lidické. Za vstupem do chodby další WC s předsíňkou a na druhé straně kuchyňk bez oken. Místnosti na konci chodby jsou spojeny dveřmi se sousedními objekty v jejich 2.NP.

3. NP – stejná dispozice jako ve 2.NP – pouze místo úzké chodby a kanceláře vedle schodiště hala, ze které je přístup do 5 místností s okny směrem k Lidické a na opačnou stranu.

Technické řešení:

Budova je zděná z plných cihel 45 a 30cm, středem dvoutraktové budovy jsou stropy vynášené průvlaky na sloupech 50 x 50cm, dělicí příčky mezi kanceláři jsou dřevěné příčky omítnuté tl. 50mm. Budova je založena na pasech s hydroizolací. Stropy betonové nad 1.PP trémové bez podhledu, ostatní s rovným podhledem. Schody betonové monolitické s cementovým potěrem. Střecha rovná, krytina živičná krytina, v minimálním spádu směrem k parkovišti. Oplechování úplně z pozinkovaného plechu, fasáda hladká vápenocementová. Vnitřní omítky štukové, obklad kuchyňk a WC. Okna ocelová zdvojená, dveře hladké do ocelových zárubní. Podlahy PVC na prknech nebo dlažba. Topení ústřední teplovodní, radiátory litinové žebrové. Elektroinstalace 220/380V. TUV - elektrické průtokové ohřivače. Napojení na inženýrské sítě z hlavní budovy. V objektu jsou požární hydranty, EZS, rozvody telefonu.

Technický stav:

Objekt je dobře udržovaný, jeho stáří nelze přesně stanovit cca r. 1930. Poslední úprava v roce 1993 –fasáda a střecha. Nebyly zjištěny žádné technické závady.

Obestavěný prostor: (bez základů)

o	1.PP	délka	šířka	výška
	Část	m	m	m
	Základní část	9,60	4,9	3,80
	schodiště	5,00	3,90	3,50
	Celkem 1.PP			

o	1.NP	délka	šířka	výška
	Část	m	m	m
	Základní část	11,30	15,52	4,16
	schodiště	3,25	3,90	4,16
	Celkem 1.NP			

o	2.NP	délka	šířka	výška
	Část	m	m	m
	Základní část	11,30	15,52	3,96
	schodiště	3,25	3,90	3,90
	Celkem 2.NP			

o	3.NP	délka	šířka	výška
	Část	m	m	m
	Základní část	11,30	15,52	3,65
	schodiště	3,25	3,90	3,65
	Celkem 3.NP			

Rekapitulace	ZP m ²	OP m ³
1. podzemní podlaží	66,54	247,00
podezdívka		0,00
1. nadzemní podlaží	188,06	782,29
2. nadzemní podlaží	188,06	743,92
3.nadzemní podlaží	188,06	686,38
4. nadzemní podlaží	0,00	0,00
zastřešení		0,00
dílčí OP		0,00
Celkem	630,72	2 459,59

C.1.7 Objekt č. pop. 1869 (dvoupodlažní objekt s valbovou střechou)

Tento zděný objekt je situován po levé straně jako poslední objekt č.pop. 1869 a k němu byl přistavěn asi později směrem k Lidické ulici objekt o 3 podlažích a směrem k parkovišti za ulicí Kapitána Jaroše přízemní objekt jako součást vedlejší stavby skladové haly . Objekt je zděný, podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a pultovou střechu s valbami na bocích. Střecha je nezateplená.

Dispoziční řešení:

1.PP – schodiště do L z 1.NP a dílny se sklady prosvětlené sklepními okny nad úrovní chodníku.

1.NP – vstup vedle třípodlažního objektu na levé straně objektu do chodby a na zatočené schodiště do ostatních podlaží. Podél dvora velká místnost a mezi ní a schodištěm je světlík s WC a šatna. Směrem doprava oddělena menší kancelář. Za silnou zdí pokračuje přízemní část další objekt, který je zahrnut do skladové haly na parc.č. 3682/2.

2.NP – po zatočeném schodišti do chodby s oknem do dvora a na WC do světlíku. Vstup do haly a dále do předsíně podél zadní stěny prosvětlené luxferami směrem ke skladové hale. Z předsíně je vstup do 3 místností(kanceláří) a do koupelny po levé straně předsíně. Z haly vedou dveře do skladu bez oken.

Půda je přístupná po dalším schodišti do L. Je uzavřená dveřmi bez využití, nezateplená, se sloupky stojaté stolice uprostřed rozpětí.

Technické řešení:

Zděná budova podél severní hranice pozemku za třípodlažním dvorním objektem po levé straně. Obvodové podélné zdivo masivní cihelné 50 cm, příčky zděné 20cm. Strop nad 1.PP cihelný klenutá do obvodových zdí bylo zpevněno rovným stropem se sv. výškou 2,6m. Další dva stropy s rovným podhledem asi dřevěné trámové- 1.PP sv. v. 3,70m, 2.NP sv.v. 3,07m. Střecha s valbami pultová, krov vaznicový, krytina na latích pálená taška. Podlahy prkenné s PVC, na chodbě a příslušenství dlažba. Oplechování z pozinkovaného plechu úplné. Schody betonové s potěrem. Okna ocelová zdvojená, dveře hladké do ocelových zárubní. Elektroinstalace 220/380V. TUV - elektrické průtokové ohřivače. Napojení na inženýrské sítě z hlavní budovy včetně vytápění.

Technický stav:

Objekt je dobře udržovaný, jeho stáří nelze přesně stanovit asi před rokem 1930. Poslední úprava v roce 1993 –fasáda. Nebyly zjištěny žádné technické závady.

Obestavěný prostor: (bez základů)

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	17,71	6,78	3,00		
Celkem 1.PP						

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	17,71	6,78	4,05		
Celkem 1.NP						

o	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	17,71	6,78	3,42		
Celkem 2.NP						

o	zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	6,00	6,78	(0,5+3,7/2)		
	valby	11,71	6,78	(0,5+3,7/3)		
zastřešení						

Rekapitulace	ZP m ²	OP m ³
1. podzemní podlaží podezdívka	120,07	360,22 0,00
1. nadzemní podlaží	120,07	486,30
2. nadzemní podlaží	120,07	410,65
3. nadzemní podlaží	120,07	232,95
4. nadzemní podlaží zastřešení	0,00	0,00 0,00
dílčí OP		0,00
Celkem	480,28	1 490,12

C.1.8. Přízemní zázemí sousední skladové haly na parc.č. 3680/1

Přízemní nepodsklepený objekt s rovnou střechou.

Dispozice objektu:

Vstupní chodba z jižní strany vedle sousedního dvoupodlažního objektu se šikmou střechou s valbami vede do haly z jižní strany. Po pravé straně jsou dvě kanceláře (po př. prodejny). Po levé kuchyňka a WC pro muže a ženy.

Napojení inženýrských sítí ze sousedního objektu po levé straně.

Technické řešení dtto dvorní přízemní přístavba za hlavním objektem u Lidické ulice.

Obestavěný prostor:

$$17,00 \times 7,00 \times 3,85 = 458,15\text{m}^2$$

C.1.9 Průmyslový objekt na parc.č. 3682/2

Hala má půdorys 16m x 46m s přístavbou 6m rampy se sklady.

Ocelové příhradové sedlové vazníky jsou uloženy na podélných zdech a na ocelových sloupech a mají rozpětí 15m. Hala je prosvětlena sedlovými světlíky v 7 polích a mezi nimi 8 polí je plných. Šířka polí je 3m. Hala nemá vnitřní členění. Rampa je obezděna částečně zdí a na ní je uložen jiný typ vazníku s nižším zastřešením než má vlastní hala a s podlahou cca 2m nad zpevněnou plochou z východní štítové strany. Část obezdění je nahrazeno igelitovou plachtou a otvorem, do kterého vedou ocelové schody ze zpevněné plochy pod rampou.

Hala má jednoduchá okna ocelová - směrem na jih ve třech polích a jedno okno na sever. Vnitřní i venkovní omítky jsou vápenocementové. Podlaha betonová. Podél haly vede potrubí na temperování haly.

Stáří haly 40let. Údržba běžná, bez technických poruch.

Obestavěný prostor:

o	Podezdívka	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část (výška od * do * m)	5,85	15,7	1,80	91,85	165,32
		4,5	3,85	1,80	17,33	31,19
	Podezdívka celkem				109,18	196,51

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	46,25	15,7	3,9	726,13	2831,89
		5,85	15,7	2,9	91,85	266,35
		4,5	3,85	2,4	17,33	41,58
	světlíky	488,00	1,00	1,00	488,00	488,00
	Celkem 1.NP				1 323,31	3 627,82

Venkovní úpravy – zámková dlažba v průchodu směrem od Lidické ulice, štěrkový povrch, litý asfalt podél zadních budov, betonové panely a betonová vozovka parkoviště. Přípojky všech inženýrských sítí.

C.1.10.Pozemky

Pozemky leží v k.ú. Černá Pole a jsou napojeny na inženýrské sítě – voda, plyn, el.energie a kanalizace.

Dle cenové mapy stavebních pozemků města Brna platné od 1.1. 2014 je cena pro danou oblast 9 180 Kč.




Ocenění pozemku				
Parcela číslo	druh pozemku	umístění	výměra m ²	
3680/1	zastavěná plocha a nádvoří	pod objektem s průchodem do dvorních částí k parkovišti	1094	
3680/2	ostatní plocha	komunikace podél objektů za třípodlažní střední budovou	282	
3681/1	ostatní plocha	zeleň pod komunikací směrem na východ za přístavbou haly	177	
3681/2	ostatní plocha	dtto	130	
3681/3	ostatní plocha	dtto	15	
3681/4	ostatní plocha	chodník přes parkovou úpravu na parc.č. 3681/1,2,3	64	
3682/2	zastavěná plocha a nádvoří	pod skladovou halou a rampou	873	
3683/1	zahrada	parkoviště podél jižní hranice parcely na které je skladová hala	503	
3685	ostatní plocha	parkoviště vedle severní hranice parkoviště na parc.č. 3683/1	585	
Zaokrouhleno			3723m²	

Oceňovaný objekt se nachází v centrální části města s dobrou docházkovou polohou vzhledem k MHD, je umístěn v klidné ulici. Má dnes již standardní estetické a technické vybavení. Parkování je v této lokalitě pro veřejnost problematické (mimo placená vyhrazená místa). V současné době je v městě Brně velký převis v nabídce kancelářských ploch v centrální části města. U pronájmu bytu je důležité umístění, vybavení a velikost bytové jednotky včetně možnosti parkování a zda li má možnost klidové soukromé venkovní plochy (terasa, balkon a pod.) S velikostí podlahové plochy jednotkové nájemné klesá.

Výše tohoto předpokládaného v místě obvyklého nájemného pro danou oblast a kvalitu prostoru odpovídá reálnému stavu v objektu. Vytíženost objektu v průběhu kalendářního roku je uvažována 95 %. Předpokládá se pronájem více nájemcům. Jedná se o objekt v dobrém interiérovém standardu v krajském městě Brně, kanceláře jsou jen malé části klimatizovány.

V současné době je zřetelný pokles nájmu kancelářských ploch v centrální části města a to zejména bez zajištěného parkovacího prostoru.



Pronájem, kancelář, 77 m²

Celková cena 12 000 Kč za měsíc

Cena za m² 156 Kč za měsíc

Poplatek a cest. + 5000,- Kč zálohy na služby a energie

Adresa Hládko, Černá Pole

Datum aktualizace 23.10.2013

ID prohlášení 1602779

Stavba Čižbáry

Stav objektu Velmi dobrý

Vybavení Období

Typ domu Patrový

Podlaží počet 6


Podlaží umístění 5. podlaží

Plocha užitná 77 m²

Typ Topení Ústřední plynové

Výhled Ano

Popis
Nabízíme pronájem kanceláře s vlastním sociálním zázemím a kuchyňkou o výměře celkem 77 m², která se nachází v 5. /5. patře domu s výhledem v Brně, ul. Hládko (v blízkosti centra). Dostupné možnosti s kuchyňským koutkem, kancelář, kopírka, samostatná toaleta, zvlášť. Kancelář má samostatný plynový kotel sloužící k ohřevu vody a vytápění. Regulace vytápění je samostatná. Prohlášení je možná po domluvě.



Pronájem, kancelář, 122 m²

Celková cena 18 000 Kč za měsíc

Cena za m² 148 Kč za měsíc

Poplatek a cest. + energie

Adresa Hládko, Černá Pole

Datum aktualizace 20.10.2013

ID prohlášení 1602603

Stavba Čižbáry

Stav objektu Čižbáry

Umístění objektu Centrum obce

Typ domu Plochý

Podlaží počet 4 podlaží

Plocha užitná 122 m²

Plocha zastavěná 122 m²

Voda Dálkový odvod

Typ Topení Ústřední plynové


Ústředí Veliká kanalizace

Elektrika 230V

Záložní Ne

Výhled Ano

Popis
Nabízíme Vám k pronájmu kompletně osazenou kancelářskou prostor 3 velkých kancelář o velikosti 122 m², 3 vedlejší kancelář parti 3 místnosti (2x 20 m², kuchyňka, kupa 20 m², kopírka, VPC a možnost pro umístění serveru. Možnost připojení k počítači). Kanceláře se nachází v celkem pronajatém domě s vlastní výtahem. Jarda a hospodářské blízkosti samostatného centra. Kanceláře jsou umístěny ve 4 NP domu s výhledem, byly kompletně osazené, na podlažích jsou parkovací stánky zvlášť svým kolečkem. Topení je ústřední plynové kotel, čímž jsou zajištěny nízké provozní náklady. Všechno má na elektriku, plyn, vodu. Takto kancelářské prostory doporučuji pro své podniky, velmi dobrou cenu a reprezentativní prostředí.



Pronájem, kancelář, 81 m²

Celková cena 20 000 Kč za měsíc

Cena za m² 247 Kč za měsíc

Poplatek a cest. Zálohy na služby, dle sml. spotřeba. Ceny jsou bez DPH, neplatím není DPH účtována.

Adresa Moravské náměstí, Etno-střed

Datum aktualizace 25.10.2013

ID prohlášení 16011100342

Stavba Čižbáry

Stav objektu Velmi dobrý

Umístění objektu Centrum obce

Typ domu Patrový

Podlaží počet 6

Podlaží umístění 2. podlaží

Plocha užitná 81 m²

Funkční stav Ano

Voda Dálkový odvod

Typ Topení Lokální plynové

Ústředí Veliká kanalizace

Telekomunikace Telefon, Internet, Kabelové rozvody

Elektrika 230V

Doprava Vlak, Dálnice, MHD, Autobus

Popis
Nabízíme reprezentativní kancelář o CP 81m² sestávající ze dvou samostatných místností plus kuchyňským koutkem v zádní části místnosti. Ke kancelářům náleží samostatné sociální zázemí o CP 14m². Kanceláře nabízí příhodné místo pro setkání s vysokým celoplošným výhledem a jsou klimatizované. Objekt je záležen elektronicky zabezpečeným začleněním nabízí smekčenou kabeláž, telefonní linky, připojení k rychlému internetu. Naše nabídky jsou bonus možnost využití skvrnitého skautu a squash.



Pronájem, kancelář, 315 m²

Celková cena	76 125 Kč za měsíc
Cena za m ²	2 900 Kč za m ² rok
Poznámka k ceně:	plus služby
Adresa	Lidická, Černá Pole
Datum aktualizace:	04.10.2013
ID zakázky	101401200
Budova	Skalníková
Stav objektu	Novostavba
Typ domu	Patrový
Plocha užitná	315 m ²

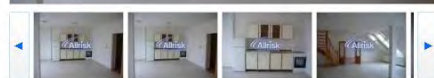
Popis:
Nabízíme pronájem kancelářských prostor v moderní administrativní budově na ulici Lidická v centru města Brna. Prostory se nachází v horní podlaží o výměře 315 m² (v rámci celého podlaží, možnost pronájmu i polovina podlaží tj. cca 150 m²). Původní prostor je přílohou této nabídky. Prosklená fasáda dodává objektu světlý, moderní vzhled a přináší novou architektonickou kvalitu pro Lidickou třídu. Administrativní objekt má celkem osm nadzemních podlaží. Prostory a plochy jsou připraveny pro nájemce v systému Úkol OPEN SPACE - š je již vybudovaných dispozicích variant a možností úpravy do požadavků nájemce. Všechny plochy jsou plně klimatizovány a automatickou regulací. Objekt je pod stálým bezpečnostním dohledem a nabízí dostatečné kapacity pro telekomunikační připojení. Za vlastním objektem je umístěno více než 70 parkovacích míst pro nájemce a návštěvníky objektu, kde je možnost pronájmu. Přístup do objektu je průjezdem z ulice Lidické, kde v blízkosti budovy se nachází recepce sloužící pro obstarání návštěvních. Pronájem rezervačního parkování je v výši 1.500 Kč/měsíc + příslušná DPH. Záloha na služby činí 865,- Kč/m²rok. Dostupnost do 100 m od budovy: hotel, restaurace, bankovní služby, divadlo, zastávky MHD (tramvaj), restaurace, potravinový pošta KANCELÁŘE - SPECIFIKACE - nová osmi podlažní administrativní budova - strukturované rodový (pánební systém) v celé budově - parkovací plochy v areálu přilehlém k budově (příjezd přes přístupovou kartu a závoru) - ochrana budovy - recepce, CCTV 24 hodin monitorovací bezpečnostní systém - přístupový kartový magnetický systém - EPS, EPS - chlazení a klimatizace v kancelářích - možnost manuální regulace a nastavení teploty jednotkových kanceláří - autoplášina + osobní výtah - sociální zázemí na každém podlaží. Uvedené prostory jsou



Pronájem, byt 5+kk, 200 m²

Celková cena	24 000 Kč za měsíc
Popis apartmánu	- 400,- Kč služby
Adresa	Černá Pole
Datum aktualizace:	01.10.2013
ID zakázky	1021401
Budova	Černá
Stav objektu	Velmi dobrý
Vlastnictví	Osobní
Užitková plocha	200 m ²
Plocha užitná	200 m ²
Plocha zastavěná	200 m ²
Terakota	Ano
Obloha	Ano
Obstýlka	Ano
Datum aktualizace:	03.10.2013
Popis	Lokální plynová
Typ	Plynová
Rekonstrukce	inimas
Dotace	Vlak, Dálnice, Síťové MHD, Autobus
Číslo	Číslo
Výhled	Ano

Se souhlasem majitele nabízíme k dlouhodobému pronájmu krásný mezonetový byt 5+kk, CP 200m², ul. 15.10.1918, zast. č. 1515/1518, Černá Pole. Byt se nachází v 5. a 5. patře ohroženého domu a výtahem. Byt se nachází v krásné zateplené a moderně upravené vile v přízemí. Všechny plochy jsou plně klimatizovány a automatickou regulací. Objekt je pod stálým bezpečnostním dohledem a nabízí dostatečné kapacity pro telekomunikační připojení. Za vlastním objektem je umístěno více než 70 parkovacích míst pro nájemce a návštěvníky objektu, kde je možnost pronájmu. Přístup do objektu je průjezdem z ulice Lidické, kde v blízkosti budovy se nachází recepce sloužící pro obstarání návštěvních. Pronájem rezervačního parkování je v výši 1.500 Kč/měsíc + příslušná DPH. Záloha na služby činí 865,- Kč/m²rok. Dostupnost do 100 m od budovy: hotel, restaurace, bankovní služby, divadlo, zastávky MHD (tramvaj), restaurace, potravinový pošta KANCELÁŘE - SPECIFIKACE - nová osmi podlažní administrativní budova - strukturované rodový (pánební systém) v celé budově - parkovací plochy v areálu přilehlém k budově (příjezd přes přístupovou kartu a závoru) - ochrana budovy - recepce, CCTV 24 hodin monitorovací bezpečnostní systém - přístupový kartový magnetický systém - EPS, EPS - chlazení a klimatizace v kancelářích - možnost manuální regulace a nastavení teploty jednotkových kanceláří - autoplášina + osobní výtah - sociální zázemí na každém podlaží. Uvedené prostory jsou



Pronájem, byt 4+kk, 217 m²

Celková cena	20 000 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	+ 4.000,- inkaso a služby
Adresa	Pekařská, Staré Brno
Datum aktualizace:	21.10.2013
ID zakázky	BM10024
Budova	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý
Vlastnictví	Osobní
Podlaží umístění	4. podlaží
Plocha užitná	217 m ²
Plocha podlahová	217 m ²
Parkovací stání	Ano
Garáž	Ano

Popis:
Nabízíme k pronájmu mezonetový byt 4+kk na ul. Pekařská v Brně - centru, ve 4.NP/4 cihlového domu s výtahem o celkové ploše 217m². Byt je zařízený pouze KL, disponuje dvěma koupelnami - ve spodní části bytu (rohová vana, sprchový kout a 2x umyvadlo) na galerii (sprchový kout, zvlášť WC s bidetem). Byt má vlastní kombinovaný plynový kotel. V ceně nájemného - parkovací stání a garáž ve dvoře. Byt lze využít jako kanceláře. Dům je uzamykatelný se slušnými nájemníky a vchod do domu je možný i z ulice Pellicova. Pro více informací a prohlídku kontaktujte uvedené makléře.

Strategická analýza

Stručná makroekonomická analýza

Makroekonomická analýza byla zpracována s využitím materiálu „Makroekonomická predikce České republiky, 04/2014“ vydaným Ministerstvem financí ČR, odborem Finanční politiky.

V makroekonomické analýze jsem se zaměřila na odhad hodnot klíčových makroekonomických ukazatelů ČR do roku 2014 resp. 2015 (včetně).

Podle aktuálních dat ČSÚ se reálný HDP za celý rok 2013 snížil o 0,9 %. Překvapivě silný mezičtvrtletní růst o 1,8 % ve 4. čtvrtletí 2013 byl sice z větší části dán jednorázovými faktory (předzásobením se cigaretovými kolkami v souvislosti se zvýšením spotřební daně z cigaret k 1. 1. 2014), což se negativně promítne do růstu zejména v 1. čtvrtletí tohoto roku, pozvolné oživování ekonomické aktivity by ale mělo pokračovat. HDP by tak v letošním roce mohl vzrůst o 1,7 %, v roce 2015 by se růst mohl zrychlit na 2,0 %. V tomto i příštím roce by k růstu ekonomiky měly všechny výdajové složky přispívat kladně, přičemž růst by zhruba ze dvou třetin měl být dán domácí poptávkou a z jedné třetiny saldem zahraničního obchodu.

Navzdory oslabení koruny vlivem devizových intervencí ČNB by se rok 2014 měl vyznačovat velmi nízkou inflací. Na rozdíl od předchozích let by totiž během celého letošního roku měly administrativní vlivy (zejména pokles cen elektřiny) působit protiinflačně. Míra inflace by tak letos mohla dosáhnout 1,0 %. V roce 2015 by se růst spotřebitelských cen mohl v souvislosti s oživením ekonomiky a zpožděným působením oslabené koruny zrychlit na 2,3 %. Předpokládané zavedení třetí sazby DPH ve výši 10 % na vybrané zboží a služby od roku 2015 bude spolu se zrušením poplatků za návštěvu lékaře působit mírně protiinflačně.

Snaha zaměstnavatelů o zvyšování produktivity práce by měla vést k jen minimálnímu růstu zaměstnanosti v tomto i příštím roce. Dopad předpokládáme též na míru nezaměstnanosti (VŠPS), která by se v obou letech měla i přes pozvolný růst ekonomiky snižovat jen nepatrně.

Objem mezd a platů by se letos mohl zvýšit o 1,8 %, pro rok 2015 pak počítáme se zrychlením růstu na 3,5 %.

Deficit vládního sektoru dosáhl v roce 2013 podle předběžného odhadu ČSÚ 1,4 % HDP. Fiskální úsilí dosáhlo i přes zápornou produkční mezeru 1,3 p. b. Pro rok 2014 je očekávána expanzivní fiskální politika s deficitem kolem 1,8 % HDP. Dluh vládního sektoru v roce 2013 v poměru k HDP mírně poklesl na 46 %, pro letošní rok přitom počítáme s jeho dalším snížením na 44 %, a to z důvodu změn v řízení likvidity.

Očekáváme, že zejména díky příznivému vývoji salda zahraničního obchodu bude v letech 2014 i 2015 deficit běžného účtu platební bilance zanedbatelný.

Přehled hlavních ukazatelů

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2013	2014	2015
		Aktuální predikce		Minulá predikce						
Hrubý domácí produkt	růst v %, s.c.	2,5	1,8	-1,0	-0,9	1,7	2,0	-1,4	1,4	2,0
Spotřeba domácností	růst v %, s.c.	0,9	0,5	-2,1	0,1	0,6	1,5	-0,2	0,6	1,5
Zaměstnanost (VŠPS)	růst v %	-1,0	0,4	0,4	1,0	0,2	0,2	0,9	0,1	0,1
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	průměr v %	7,3	6,7	7,0	7,0	6,8	6,6	7,0	7,0	6,9
Objem mezd a platů (dom. koncept)	růst v %, b.c.	0,8	2,2	1,8	-0,9	1,8	3,5	-0,2	2,2	4,3
<i>Předpoklady:</i>										
Směnný kurz CZK/EUR		25,3	24,6	25,1	26,0	27,3	27,2	26,0	27,3	27,2
Dlouhodobé úrokové sazby	% p.a.	3,7	3,7	2,8	2,1	2,4	2,6	2,1	2,4	2,5
Ropa Brent	USD/barel	80	111	112	109	105	101	109	104	101
HDP eurozóny (EA12)	růst v %, s.c.	1,9	1,6	-0,6	-0,4	1,1	1,5	-0,4	0,9	1,5

Tabulka 1: Hlavní makroekonomické indikátory

S ohledem na vývoj konjunkturálních statistik, zahraničního obchodu i výše uvedených pozitivních signálů v oblasti spotřeby domácností a tvorby hrubého kapitálu předpokládáme, že domácí i zahraniční poptávka působily v 1. čtvrtletí 2014 prorůstově. Současně je však potřeba zohlednit již zmíněný jednorázový faktor v podobě předzásobenosti se cigaretovými kolkami, který naopak dynamiku HDP na mezičtvrtletní bázi snížil. Konkrétně odhadujeme, že HDP mezičtvrtletně klesl o 0,5 % (*proti stagnaci*). Od 2. čtvrtletí 2014 by se měl mezičtvrtletní růst HDP mírně zrychlovat až na 0,5 % (*proti 0,6 %*) v posledním čtvrtletí letošního roku. Odhadujeme, že HDP v 1. čtvrtletí 2014 meziročně reálně vzrostl o 2,0 % (*proti 1,0 %*). S ohledem na revizi dat o vývoji spotřeby domácností ve 3. čtvrtletí 2013 upravujeme odhad růstu v 1. čtvrtletí 2014 o 0,3 p. b. na 0,3 %. Nemějíme odhad růstu spotřeby vlády o 1,0 %. Naopak s ohledem na překvapivý vývoj investic a rovněž s ohledem na čerpání prostředků z projektů EU, které dále rozvádíme níže, odhadujeme, že tvorba hrubého fixního kapitálu meziročně reálně vzrostla o 3,4 % (*proti poklesu o 1,1 %*). S ohledem na oživení zahraničního obchodu odhadujeme, že se vývoz reálně meziročně zvýšil o 4,2 % (*proti 3,8 %*) a dovoz o 3,7 % (*proti 3,2 %*). Ve srovnání s lednovou predikcí pro rok 2014 počítáme s nepatrně příznivějším vývojem vnějšího okolí, což se promítá do mírně vyššího tempa růstu exportních trhů. Předpokládáme také, že se zlepšující se konjunkturální ukazatele postupně promítnou do rozhodování domácností a firem o spotřebě, resp. investicích. To v jisté míře potvrzují statistiky z jednotlivých odvětví ekonomiky. Letos by reálný HDP mohl vzrůst o 1,7 % (*proti 1,4 %*). Za změnou oproti minulé predikci stojí zejména zvýšení prognózy růstu tvorby hrubého fixního kapitálu. Pro rok 2015 pak počítáme s růstem HDP o 2,0 % (*beze změny*). Růst HDP by měl být v obou letech přibližně ze dvou třetin dán domácí poptávkou. Domácnosti budou i v roce 2014 relativně více důchodově omezeny. Predikujeme pouze limitovaný růst reálného disponibilního důchodu, což je dáno primárně nízkou dynamikou nominálních důchodů, neboť růst cenové hladiny bude i přes devizové intervence ČNB nízký. Míra nezaměstnanosti se bude snižovat jen velmi pozvolně a ve srovnání s rokem 2013 dojde pouze k nepatrnému růstu zaměstnanosti. Proti těmto faktorům však stojí rapidně se snižující pesimismus českých domácností, který by mohl tlumit tvorbu opatrnostních úspor. Pro rok 2014 predikujeme růst spotřeby domácností o 0,6 % (*beze změny*). Relativně znatelné snížení predikce růstu reálných příjmů tak bude z velké části kompenzováno růstem spotřebního apetitu domácností. V roce 2015 by se růst spotřeby domácností mohl zrychlit na 1,5 % (*beze změny*). Nominální HDP by měl v roce 2014 vzrůst o 3,6 % (*proti 3,1 %*). Pro rok 2015 predikujeme růst nominálního HDP o 3,7 % (*proti 3,3 %*).

Ceny zboží a služeb (inlace)

Rok 2014 by se i přes oslabení koruny vlivem devizových intervencí ČNB měl vyznačovat velmi nízkou inflací. Jak je patrné z rozkladu meziroční inflace na tržní a administrativní vlivy, administrativní opatření by v průběhu letošního roku měla působit protiinflačně. Záporný příspěvek regulovaných cen totiž převáží nad kladným příspěvkem změn nepřímých daní. Z nepřímých daní počítá predikce inflace na rok 2014 se zvýšením spotřebních daní z cigaret. Úhrnný příspěvek do prosincového meziročního růstu cen by mohl činit 0,3 p. b., z čehož přibližně třetina případně na zvýšení spotřebních daní účinné od 1. 1. 2014. Zbýlé 0,2 p. b. pak připadají na očekávané zvýšení spotřebních daní vyplývající z transpozice evropské směrnice, které však ještě neprošlo legislativním procesem. Promítání těchto daňových úprav do spotřebitelských cen by mělo být postupné a mělo by se projevovat převážně ve 2. pololetí 2014. Na základě uvedených předpokladů očekáváme, že příspěvek administrativních opatření k meziročnímu růstu spotřebitelských cen bude v prosinci 2014 nulový (*proti -0,1 p. b.*), z čehož by na elektřinu mělo připadat -0,4 p. b. Administrativní opatření budou na rozdíl od předchozích let významným protiinflačním faktorem. Protiinflačně bude působit i záporná produkční mezera, a to i přes solidní mezičtvrtletní růst HPH ve 4. čtvrtletí 2013. Dalším činitelem, který by měl působit slabě protiinflačně, je uvažovaný vývoj jednotkových nákladů práce. Nepříliš významně by na inflaci měla působit dolarová cena ropy, u které je předpokládán mírný pokles o 3,8 %. Naopak významným proinflačním faktorem je oslabení koruny dané devizovými intervencemi ČNB. Předpokládané meziroční oslabení koruny o 4,8 % proti euru a o 3,2 % proti americkému dolaru představuje poměrně citelný proinflační impuls, který vedle příspěvků administrativních opatření stojí za očekávanou akcelerací meziroční inflace v průběhu roku 2014. Ta v 1. čtvrtletí patrně dosáhla jen 0,2 %, avšak ve 4. čtvrtletí by měla činit již 1,9 %. Přes značně uvolněnou měnovou politiku jak v kurzové, tak úrokové složce, by **průměrná míra inflace v roce 2014** měla být velmi nízká a dosáhnout pouze 1,0 % (*beze změny*), při prosincovém meziročním růstu cen o 2,0 % (*proti 1,9 %*). V **roce 2015** by již administrativní opatření měla působit obvyklým proinflačním směrem, a to i přes zavedení třetí sazby DPH ve výši 10 % a zrušení poplatků za návštěvu lékaře, což by dohromady mělo inflaci snížit o 0,2 p. b. Proinflačně by na rozdíl od letošního roku měly působit jednotkové náklady práce. Inflace by měla nadále být nepříliš významně tlumena mírným poklesem ceny ropy, vliv oslabeného kurzu koruny by měl doznívat, záporná produkční mezera by již měla růst cen tlumit méně intenzivně než letos. Očekáváme, že průměrná míra inflace v roce 2015 dosáhne 2,3 % (*proti 2,4 %*) a prosincový meziroční růst spotřebitelských cen 2,0 % (*beze změny*).

Zaměstnanost

Míra zaměstnanosti ve věku 15–64 let vykazuje od poloviny roku 2010 nepřetržitý růst. Ve 4. čtvrtletí 2013 se zejména kvůli zvyšování podílu částečných úvazků meziročně dále zvýšila o 1,2 p. b. (*proti 1,0 p. b.*).

Míra ekonomické aktivity (15–64 let) ve 4. čtvrtletí 2013 meziročně vzrostla o 1,0 p. b. (*proti 0,9 p. b.*). Tento nárůst nadále odráží zejména zvýšenou motivaci domácností formálními i neformálními výdělečnými aktivitami kompenzovat pokles reálného disponibilního důchodu. Ke zvyšování míry participace vedle nárůstu pracovní aktivity významně přispívá, a v nejbližších letech ještě připívá bude, změna demografické struktury (viz kapitola A.5).

Nezaměstnanost

V kontextu EU je sice míra nezaměstnanosti (VŠPS) v ČR jedna z nejnižších, na druhou stranu však v roce 2013 počet uchazečů o zaměstnání registrovaných úřady práce dosáhl nejvyšší úrovně v historii ČR. Další nárůst přitom předpokládáme i v roce 2014.

Stručný závěr z makroekonomické analýzy ČR

- česká ekonomika má ve střednědobém horizontu těžko predikovatelný výkonový potenciál díky stále probíhající finanční krizi ve světě, z krátkodobého hlediska se přikláním k hodnocení ekonomiky jako mírně stagnující s výhledem ke zvýšení výkonu ekonomiky ČR v roce 2014,
- v roce 2013 by se průměrná míra inflace měla pohybovat na úrovni 3,3 %, tedy v blízkosti inflačního cíle ČNB, pro následující rok 2014 odhaduji průměrnou míru inflace ve výši 2,3%,
- rovněž cenový vývoj a vývoj sazeb na finančních a kapitálových trzích se může pohybovat podle aktuálního vývoje, v nejbližší době se předpokládá určitá stabilita pohybu úrokových sazeb s projekcí jejich postupného snižování pod tlakem udržení inflačních cílů ČNB.

Nezaměstnanost

Počet nezaměstnaných na celém světě vzrostl o 5 milionů v roce 2013 na téměř 202 milionů. Toto číslo zároveň vyjadřuje míru nezaměstnanosti v globálním měřítku 6 procent. Tento trend je bohužel neudržitelný a v budoucnu se dostaneme do ne zrovna příjemné situace. Ostatně určitě stojí zato se podívat i na některá další čísla, která se nezaměstnanosti jako takové přímo týkají. Všechna data jsou fakticky závěry konference Světové trendy zaměstnanosti 2014. Očekává se, že počet uchazečů o zaměstnání se zvýší o více než 13 milionů do roku 2018. Míra nezaměstnaných ve věku od 15 do 24 let bude bohužel také poměrně strmě stoupat. Dostane se až na nějakých 13,1% u nezaměstnanosti u těchto mladých lidí.

Tab. 1 Podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu a neumístění uchazeči o zaměstnání podle krajů k 31. 12. 2013

	Podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu (%)			Uchazeči o zaměstnání			Volná pracovní místa	Počet uchazečů na 1 místo
	celkem	ženy	muži	celkem	z toho			
					dosažitelní	ženy		
Česká republika	8,17	8,02	8,33	596 833	583 081	289 501	35 178	17,0
v tom kraje:								
Hl. m. Praha	5,14	5,09	5,19	44 922	43 803	22 238	7 299	6,2
Středočeský	6,90	6,97	6,83	61 681	60 772	30 796	4 040	15,3
Jihočeský	7,10	7,02	7,18	31 551	30 565	15 439	2 338	13,5
Plzeňský	6,45	6,64	6,26	25 709	25 008	13 057	2 575	10,0
Karlovarský	9,33	8,75	9,89	19 600	19 231	9 053	1 275	15,4
Ústecký	11,47	11,50	11,43	65 820	64 396	32 497	2 345	28,1
Liberecký	8,46	8,71	8,21	25 909	25 097	13 286	2 549	10,2
Královéhradecký	7,31	7,07	7,55	27 678	26 966	13 225	1 299	21,3
Pardubický	7,45	7,28	7,62	26 371	25 955	12 674	2 393	11,0
Vysočina	8,05	8,04	8,06	28 304	27 759	13 799	1 203	23,5
Jihomoravský	8,94	8,74	9,13	71 970	70 624	34 775	2 262	31,8
Olomoucký	9,79	9,29	10,27	43 364	42 130	20 386	1 103	39,3
Zlínský	8,34	7,88	8,78	33 978	33 149	15 900	2 217	15,3
Moravskoslezský	10,47	9,97	10,96	89 976	87 626	42 376	2 280	39,5

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR

Plocha vhodná k pronájmu:

Bytové plochy		Plocha V m ²
Bytová jednotka č.	1	62,58
Bytová jednotka č.	2	66,88
Bytová jednotka č.	3	62,58
Bytová jednotka č.	4	66,78
Bytová jednotka č.	5	69,3
Bytová jednotka č.	6	69,3
Celkem		397,42

Popis ploch	Plocha v m ²
Prodejní plochy	47,72
	312,9
	795,4
	83,4
	89,8
	25,7
	1354,92
Kancelářské plochy	143,1
	187
	126,2
	79,85
	68,5
	604,65
Celkem	1959,57

Poznámka : Do čisté užité plochy nejsou započteny plochy pro nutnou technologii a prostor schodišti.

C.2 Porovnání s realizovanými prodeji

Ocenění nemovitostí má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti má být použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle Prof. Ing. Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodeji podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m^3 obestavěného prostoru, za m^2 zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé a čisté). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Protože však není k dispozici dostatečný počet (větší než 15) co nejpodobnějších nemovitostí a tak podrobně definovaných objektů (viz výše) jak předpokládá tato metoda, zejm. pro odvození jednotkových srovnávacích cen (za m^3 obestavěného prostoru, za m^2 zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé a čisté), bude porovnání provedeno dle dostupných údajů realitní inzerce a inzerce realitních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v rámci zákona o oceňování majetku (viz část A. bod 1.1 Základní pojmy tohoto posudku).

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozd. předpisů, je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*

Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovení obvyklé ceny (hodnoty) nemovitostí, pokud jsme si však vědomi jejich specifik. Zejména je důležité uvědomit si, že **ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší**, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité kritérium:

cena (jednotková cena) odhadované nemovitosti **nemůže být vyšší** než cena (jednotková cena) stejné nemovitosti inzerované k prodeji.

Z inzerce (realitní časopisy, realitní inzerce na Internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu objektů. V posudku se veškeré tyto informace uvedou. U každé nemovitosti, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z Internetu, je-li dostupná).

Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované objekty dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem $0,75 \pm$. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů, které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovitosti, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, podlažnost a údržbu nabízené nemovitosti v porovnání s oceňovanými nemovitostmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní). U cen nabídkových, nabídkových cen upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna maximální, minimální a průměrná, je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jedná se o prodejně – administrativně - obytný objekt na vlastním pozemku v centru Statutárního města Brna v dobrém technickém stavu.

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jako celku.

Uvedený objekt má tyto kladné stránky :

- umístění v centrální části města
- dobrý technický stav,
- možnost pronájmu několika různým subjektům
- možnost parkování na vlastních pozemcích (8 míst)

Uvedený objekt má tyto slabší stránky :

- do jednotlivých objektů č.pop. 1869 není možný vjezd z Lidické a pouze na parkoviště z ul. Kapitána Jaroše
- chybí výtahy v patrových objektech
- u Lidické ulici je problém i krátkodobého zaparkování

Pro analýzu trhu v daném místě a širším okolí byly sledovány převody majetků od roku 2012 do roku 2013.

Oceňovaný objekt se nachází v centrální části krajského města Brna. V současné době jsou v městě Brně rozvíjející se business oblasti Brno – jih, Modřice, které mají rychlý přístup na dálniční síť. Předmětem ocenění je administrativní budova a u tohoto typu je požadavkem, který ovlivňuje hodnotu podstatnou skutečností možnost parkování, dále pak umístění, technický stav a vybavení objektu, ale i jeho dispoziční řešení. V daném případě se jedná o objekt umístěný v centrální části města – dobré umístění, vybavení je z dnešního pohledu standardní (klimatizace, dobrý estetický stav), parkování pro veřejnost problematické, dobrý technický stav.

Při průzkumu převodů vlastních práv k majetkům byly zjišťovány převody přibližně obdobných stavebně-technicky srovnatelných administrativních objektů s pozemky ve městě a v okolí města Brna.

Ze zjištěných skutečností lze konstatovat, že od propadu začátku roku 2009 se trh s nemovitostmi výrazněji neměnil, a to i s nemovitostmi užívanými pro administrativu. V dané lokalitě dlouhodobě přetrvává vyrovnaný stav nabídka – poptávka, firmy mají stabilizovanou situaci, nenakupují ani neprodávají.

Posuzované nemovitosti z hlediska rozsahu jsou spíše nemovitostmi středního rozsahu (kancelářských a prodejních ploch 2000m² a bytových cca ploch 400m²).

Při výběru reprezentantů pro porovnání je potřeba vymezit z nabízených realit co nejbližší segment což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

1. ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádová vesnice, předměstí, město, centrum, městské aglomerace, apod.),
2. typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (rodinný dům venkovského typu, zemědělská usedlost, rodinný dům městského typu, řadový rodinný dům, dům nové satelitní lokalitě, bungalov a pod.),
3. velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, apod.),
4. kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. určené k zásadní rekonstrukci, po celkové přestavbě a modernizaci, revitalizované a pod.),

V rozhodování o výběru nemovitosti může též často hrát svou roli mimo vlastní technické parametry určitá transparentnost, respektive viditelnost areálu z přiléhajících komunikací, typ okolní zástavby (objekty konkurenčních firem a podobně). Při tomto hodnocení je nutné si uvědomit, že dále posuzovaná srovnávací hodnota stejně jako obvyklá cena jsou zcela oproštěny od jakýchkoli účelových faktorů, nemovitost je ve smyslu metodiky oceněna jako taková bez dalších provozně obchodních vazeb. V tomto smyslu je však nutné uvést, že tzv. účelové přisuzování většího významu hodnotě majetku než jaký ve skutečnosti má, je z tržním prostředím možné, a je jen otázkou vlastní kalkulace, zda-li nákup s přiměřeným navýšením oproti obvyklé ceně může podnikatelskému subjektu přinést očekávaný rentabilní efekt s následného provozu.

Reprezentant č : 1

Objekt na parc. č. 807/2 – 894 m² a příjezd – rampa ze zámkové dlažby

Parcela 806 – město parkoviště

Parcela 807/1 – ČSTV

Není věcné břemeno přístupu

Objem : 4 991,30m²

Pronajímatelné plochy –

Kanceláře 371,60m²

Sklady 15,00m²

Prodejny 218,00m²

Servis na motorky 63,00m²

Ostatní – chodby a pod 219,00m²

Objekt z roku 1991, ocelový skelet s vyzdívkami, dispozice je dělena skříněmi jako stěnami, po vybourání dost volné, celá jedna stěna ocelová okna, objekt má velké tepelné ztráty, topení je na teplárnu – výměník v budově, zelené střechy, objekt snese nadstavění o 3 patra, plyn naproti v ulici.

Prodáno 28.4.2009 za 21 000 000 Kč



Zdroj : vlastní databáze

Reprezentant č : 2

	UP m ²	Pozemky m ²	Prodejní cena Kč
Brno – Vinařská 3	729,00	1568	18 500 000

Volný kancelářský objekt Vinařská 460/3 se nachází v dostupné a klidné lokalitě městské části Pisárky s okolní stabilizovanou zástavbou. Je dobře dopravně dostupný. Objekt je umístěn na parc. č. 374/3 a okolní pozemky jsou parc. č. 374/1 a 377/13, které jsou vymezeny ulicí Vinařská a spodní částí areálu Masarykovy univerzity. Vstupem z pozemku parc. č. 374/1 je orientován na jih.

Na sousední parcele, na kterou objekt navazuje je nově postaven polyfunkční pětipodlažní dům s byty a kancelářemi. Nový bytový dům je umístěn pozemkově v nárožní poloze. Nový bytový dům má čtyři nadzemní podlaží a jedno podzemní.

Přístup bez rizika z veřejné komunikace ul. Vinařská.

Nemovitosti jsou umístěny mimo záplavové oblasti.

Vstup do objektu je na úrovni 1. NP a to dvěma vstupy vždy do podélné chodby vedoucí na celkovou délku objektu. Mezi vstupy je umístěn garáž. V levé části při čelním pohledu je umístěno 5 kanceláří s okny do dvora, v konci dispozice je umístěna kotelna a před ní další kancelář. Ve středu dispozice je hala s tříramenným schodištěm do 2. NP. Za schodištěm ve středu dispozice bez přímého osvětlení je sociální uzel, který je tvořen vždy z jedné strany buď WC ženy nebo WC muži (vždy 2 x kabina, sprcha, předsíňka), z levé strany je pak sklad, z pravé úklidová místnost a kuchyňka. V pravé části dispozice s okny do ulice Vinařská je 5 kanceláří. Ve 2. NP se nachází v levé části s okny do dvora 5 kanceláří a do jižní stany je umístěna jednací místnost s krbem. Pravá část s okny do ulice je tvořena 5 kancelářemi a vstupem na lávku z ulice Vinařská. Na jižní fasádu je ve střední části umístěna větší kancelář, vedle ní je chodba na balkon, zleva pak sociální uzel tvořen koupelnou s WC, chodbičkou, kuchyňkou a 2 sklady. Za schodištěm ve středu dispozice bez přímého osvětlení je opět sociální uzel, který je tvořen vždy z jedné strany buď WC ženy nebo WC muži (vždy 2 x kabina, sprcha, předsíňka), z levé strany je pak sklad, z pravé úklidová místnost a kuchyňka.



Reprezentant č : 3

Lokalita : Palackého č. or.26, Brno

Obec : Brno

Okres : Brno – město

Popis :

Administrativní budova č. 265 se nachází ve městě Brně, městské části Královo Pole při ulici Palackého třída č.or. 26. Objekt je třípodlažní se sedlovou střechou, podsklepený jen v uliční části, na kterou navazuje spojovacím krčkem část dvorní, která je dvoupodlažní, nepodsklepená s plochou střechou. Objekt pochází z roku 1920, v průběhu životnosti byla prováděna jen běžná údržba, rekonstrukce proběhla v roce 1979 a poslední v roce 2001 - viz. analytická metoda opotřebení. Objekt je postaven v uliční části ve svažitém terénu s napojením na veškeré inženýrské sítě, přístup do suterénu ze dvora je na úrovni terénu, za objektem je zahrada, zpevněné plochy a trvalé porosty. Jedná se řadový třípodlažní objekt v uliční části podsklepený se sedlovou střechou, ve dvorní části nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažními a plochou střechou. Objekt je přibližně půdorysného tvaru do písmene L.

Dispoziční řešení:

- 1.PP – skladovací prostory, kotelna, spojovací chodby, schodiště, vstup na dvůr a zahradu,
- 1.NP (uliční část) – kancelářské prostory se zázemím, sociální zařízení, spojovací chodby, schodiště,
- 1.NP (dvorní část) - kancelářské prostory, spojovací chodba, sociální zařízení,
- 2.NP (uliční část) - kancelářské prostory se zázemím, spojovací chodby, schodiště,
- 2.NP (dvorní část) - kancelářské prostory, spojovací chodba, sociální zařízení,
- 3.NP (uliční část) - kancelářské prostory se zázemím, sociální zařízení, chodba, schodiště.

Stáří a opotřebení:

Objekt pochází z roku 1920, v průběhu životnosti byla prováděna jen běžná údržba, rekonstrukce proběhla v roce 1979 a poslední v roce 2001.

Výměry : ZP domu je 190 m², obestavěný prostor je 3 730,67m³, celková užitná plocha je 500m², uliční část -výška domu je 10,60m+4,50m/2, šířka domu je 15,42m, hloubka domu je 12,45m, dům je podsklepený, pozemek celkem 695 m².

Kupní cena 28.06.2012

14 400 000 Kč



Zdroj : vlastní databáze

Poznámka : Kopie kupních smluv jsou uloženy v archivu znalce.

Reprezentant č : 4



Zvětšit obrázek



Prodej, kancelář, 4 360 m²

Celková cena 59 500 000 Kč za nemovitost
 Cena za m² 13 647 Kč za m²
 Poznámka k ceně + provize RK
 Adresa: Zábřovice
 Datum aktualizace: 20.10.2013
 ID zakázky: NRSB/11524/13
 Budova: Cihlová
 Stav objektu: Dobrý
 Typ domu: Písemní
 Plocha zastavěná: 4 360 m²
 Plocha užitná: 4 360 m²
 Plocha pozemku: 4 360 m²
 Energetická náročnost budovy: Třída D - Méně úsporná podle vyhlášky č. 148/2007 Sb.
 Ukazatel energetické náročnosti budovy: 216,0 kWh/m² za rok
 Příklad energetické náročnosti budovy: [Zobrazit příkaz energetické náročnosti budovy](#)

Popis
 Ojedinelá příležitost koupě souboru několika nemovitostí s vlastním dvorem a parkováním na viditelné a frekventované místě Brna. Jedná se o soubor 3 hlavních budov a dalších menších staveb. Hlavní budova je situována do ulice Koliště, má tři nadzemní a jednu podzemní podlaží. Ve dvorní části je nájemní dům s 11 bytovými jednotkami, které jsou obsazeny platícími nájemci. Další stavy ve dvoře jsou garáže a třípodlažní výrobní kancelářský objekt. Dispozice: Celková užitná plocha budov 4360 m². Výměra pozemku 1809 m². Hlavní kancelářská budova: 2474 m² - má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží, v současné době bez nájemníků s nutností rekonstrukce do zvýšení standardu kancelářských ploch. Objekt je přístupný ze dvorní části i z ulice Koliště. Nájemní dům ve vnitrobloku: 1155 m² - má deset bytových jednotek, jejich podrobný popis Vám rádi zašleme. Objekt výroby a kancelář ve vnitrobloku: 537 m² - je po kompletní rekonstrukci, pronajatý jednomu nájemníkovi do konce roku 2014 za tržní nájemné. V prvním nadzemním podlaží jsou dílny a sklady, ve druhém a třetím podlaží je zázemí a kancelářské prostory. Parkování a garáže: v areálu je celkem 20 parkovacích míst a 5 garáží. Rádi Vám poskytneme podrobný popis jednotlivých budov a další doplňující informace k nemovitostem.

Č.	Lokalita	Velikost (užitková plocha m ²)	Počet podlaží	Velikost pozemků (m ²)	Popisy
Oceň. objekt	Lidická 28	2400	4	3723	Administrativně – obytné - prodejní objekt, centrální část, dobrý tech., možnost parkování na vl. pozemcích
(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	(5)
1	Palackého	500	4	695	administrativní objekt, starší po rek., hlavní třída, pozemek 695m2, bez klimatizace
2	Drobného	886	2	894	administrativní objekt, průměrný tech. stav, pozemek pod objektem, není právně ošetřen přístup, širší centrum, bez klimatizace
3	Vinařská	729	2	1 568	administrativní objekt, dobrý tech. stav, pozemek 1586m2, u výstaviště, jen část klimatizována
4	Koliště	4 360	5	1 809	soubor několika objektů - kanceláře, sklady, byty, garáže, starší objekt dobrý stav, vl. Parkování a garáže: v areálu je celkem 20 parkovacích míst a 5 garáží. Rádi Vám poskytneme podrobný popis jednotlivých budov a další doplňující informace k nemovitostem.

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost užitkové plochy	K3 tech. Stav	K4 stav a vybavení	K5 pozemky	K6 úvaha znalce	IO K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	14 400 000	1,00	14 400 000	0,95	0,21	1,00	1,00	0,878	0,98	0,17	84 705 900
2	21 000 000	1,00	21 000 000	0,95	0,37	1,05	1,00	0,798	0,90	0,26	80 769 200
3	18 500 000	1,00	18 500 000	0,95	0,30	1,35	1,25	0,850	0,90	0,37	50 000 000
4	59 500 000	0,80	47 600 000	1,00	1,82	1,00	1,00	0,798	1,00	1,45	32 827 600

Celkem průměr	Kč	62 075 700	
Zaokrouhлено	Kč	62 000 000	
Minimum	Kč	32 827 600	
Maximum	Kč	84 705 900	
Směrodatná výběrová odchylka	s	24 918 847	
Pravděpodobná spodní hranice	zaokrouhлено	průměr - s	37 156 900
Pravděpodobná horní hranice	zaokrouhлено	průměr + s	86 994 500

K1	Koeficient úpravy na polohu objektu	
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu	
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu	
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší – horší)	
K5	Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší – horší)	
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší – horší)	
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší		
KC	Koeficient celkový	$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00.		

Pro účely účetní evidence je celková určená obvyklá cena staveb a pozemků rozdělena na hodnotu staveb a hodnotu pozemků a to následujícím způsobem

Hodnota pozemků :

Dle cenové mapy staveních pozemků města Brna platné od 1.1. 2014 je cena pro danou oblast 9 180 Kč.



Ocenění pozemku					
Parcela číslo	druh pozemku	umístění	výměra m ²		
3680/1	zastavěná plocha a nádvoří	pod objektem s průchodem do dvorních částí k parkovišti	1094		
3680/2	ostatní plocha	komunikace podél objektů za třípodlažní střední budovou	282		
3681/1	ostatní plocha	zeleň pod komunikací směrem na východ za přístavbou haly	177		
3681/2	ostatní plocha	dtto	130		
3681/3	ostatní plocha	dtto	15		
3681/4	ostatní plocha	chodník přes parkovou úpravu na parc.č. 3681/1,2,3	64		
3682/2	zastavěná plocha a nádvoří	pod skladovou halou a rampou	873		
3683/1	zahrada	parkoviště podél jižní hranice parcely na které je skladová hala	503		
3685	ostatní plocha	parkoviště vedle severní hranice parkoviště na parc.č. 3683/1	585		
Celkem			3723m² x 9 180		34 177 140 Kč

Hodnota staveb : 62 000 000 Kč – 34 177 140 = **27 822 860 Kč**

D. Závěr

Cílem bylo provést odhad obvyklé ceny výše uvedených staveb a pozemků. Na základě provedené analýzy s použitím uvedených metod ocenění, je námi odhadnutá obvyklá cena

objekt Lidická 1869/28 na parc.č. 3680/1 a průmyslový objekt bez čp/če na parc.č. 3682/2, včetně součástí a příslušenství a pozemky 3680/1, 3680/2, 3681/1, 3681/2, 3681/3, 3681/4, 3682/2, 3683/1 a 3685, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Černá Pole, obec Brno, okres Brno - město zapsané na LV č. 1427 pro k.ú. Černá Pole

k datu 31.12.2013 stanovena na :

62 000 000,00 Kč

slovy : Šedesátdvamilionů korun českých

V Brně, dne 14.02.2014

Vypracoval :
ZAO s.r.o.
Ing. Šárka Švancarová
Brigádnická 65, Brno 621 00
+420 602 755 296



ZAO s.r.o.
Brigádnická 241/65, 621 00 Brno
IČ: 25511840, DIČ: CZ25511840

Přílohy :
List vlastnictví
Mapová část
Fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2013 00:00:00

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 1427

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

GAUTE Investment, a.s., Lidická 1869/28, Veveří, 60200 Brno	26918943	
--	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3680/1 1094 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Černá Pole, č.p. 1869, bydlení

3680/2 282 ostatní plocha ostatní
komunikace

3681/1 177 ostatní plocha zeleň

3681/2 130 ostatní plocha zeleň

3681/3 15 ostatní plocha zeleň

3681/4 64 ostatní plocha ostatní
komunikace

3682/2 873 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, prům.obj

3683/1 503 zahrada zemědělský půdní
fond

3685 585 ostatní plocha jiná plocha

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Černá Pole, č.p. 1869	bydlení	3680/1
bez čp/če	prům.obj	3682/2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

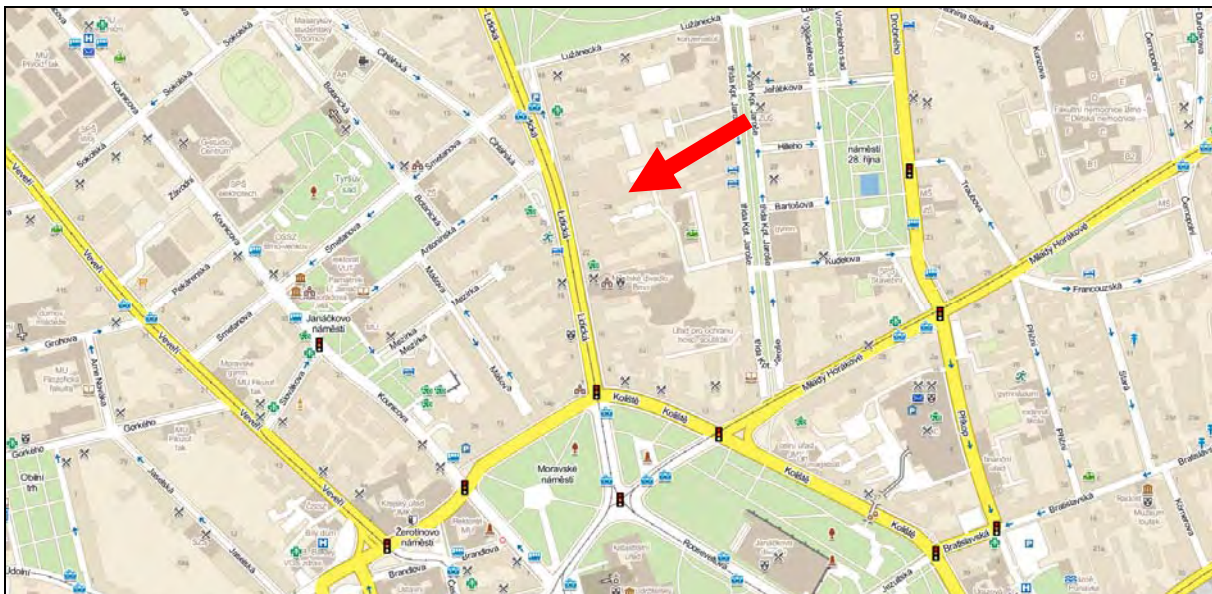
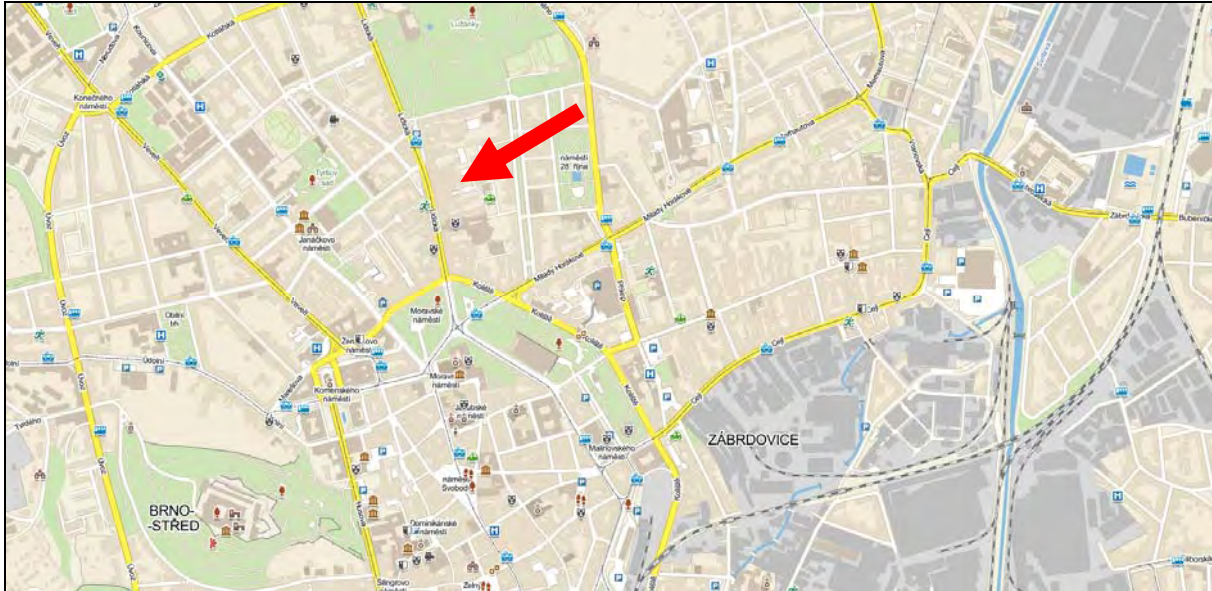
Oprávnění pro

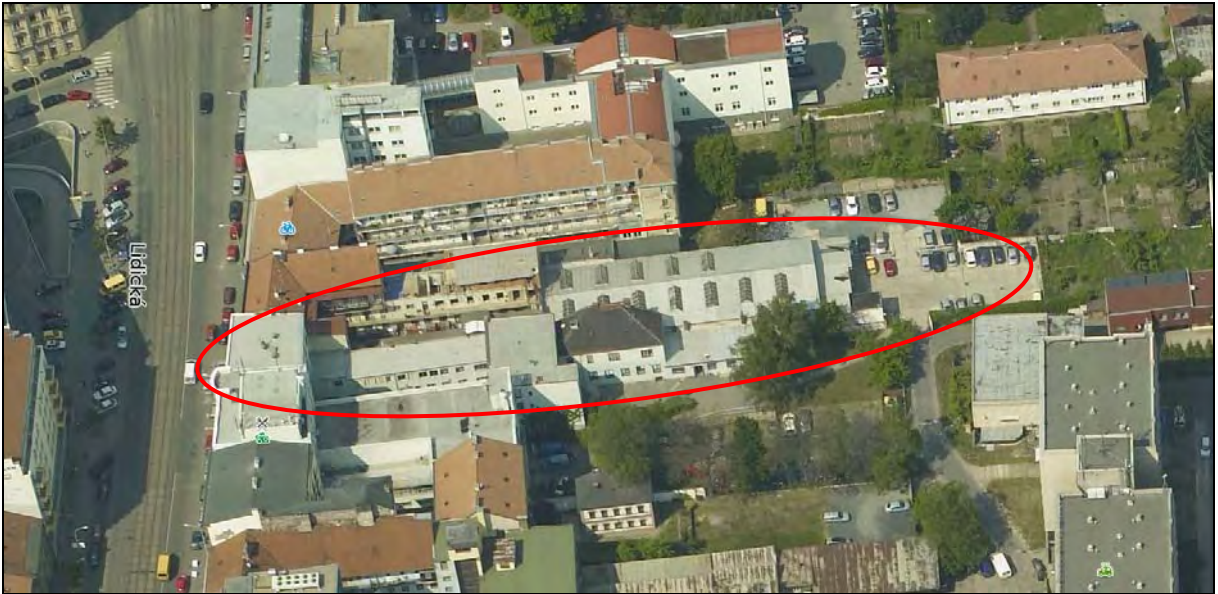
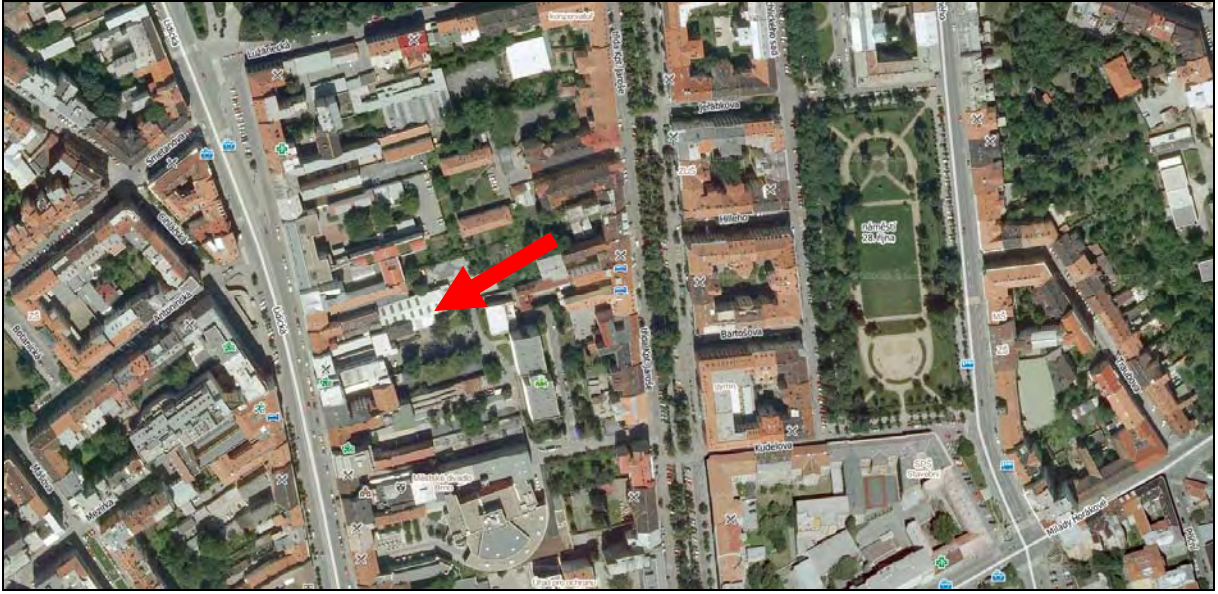
Povinnost k

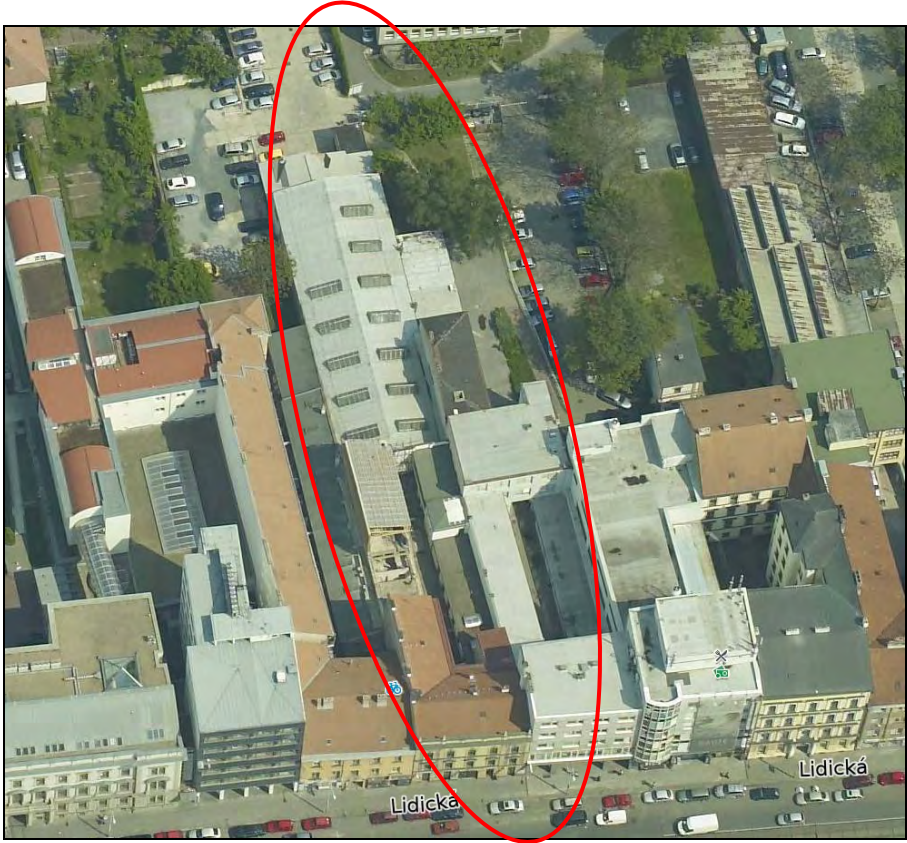
o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 3680/1	Z-31384/2004-702
Parcela: 3682/2	Z-31384/2004-702
Parcela: 3681/1	Z-31384/2004-702
Parcela: 3681/2	Z-31384/2004-702
Parcela: 3681/3	Z-31384/2004-702
Parcela: 3681/4	Z-31384/2004-702
Parcela: 3683/1	Z-31384/2004-702
Parcela: 3685	Z-31384/2004-702
Parcela: 3682/2	Z-31384/2004-702
Parcela: 3680/1	Z-31384/2004-702
Parcela: 3680/2	Z-31384/2004-702
Parcela: 3681/1	Z-31384/2004-702

Mapa města Brna

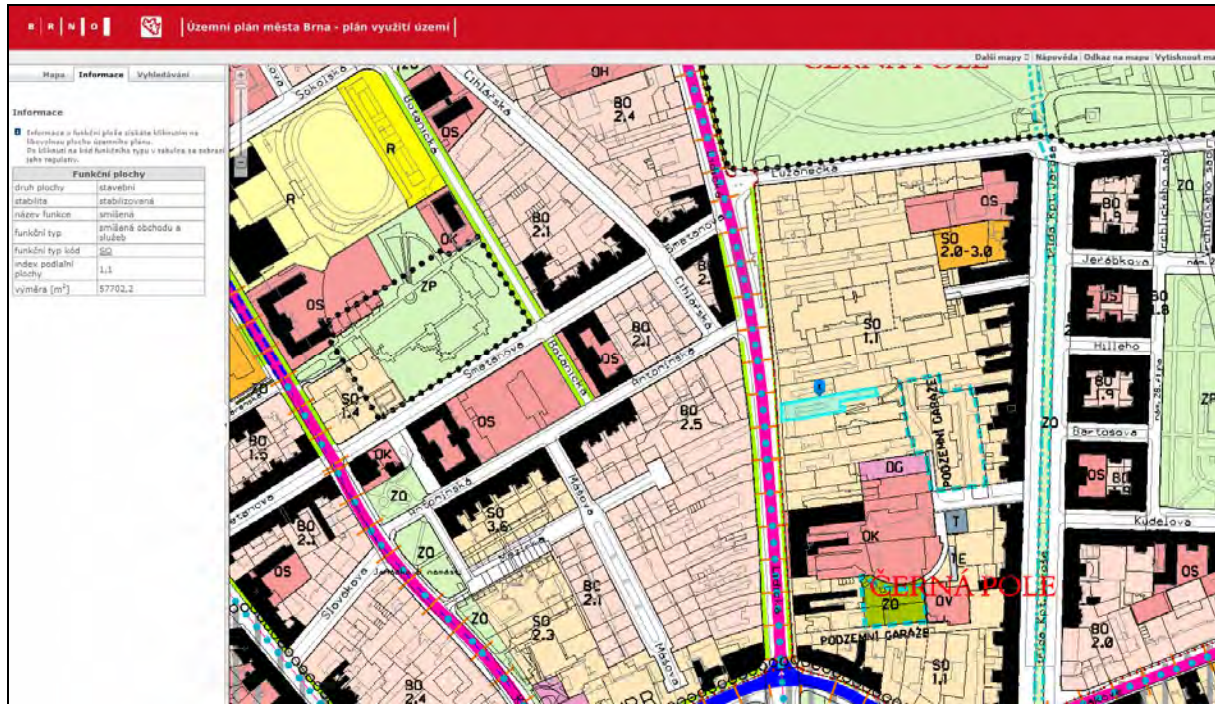






Platný územní plán města Brna

platný od 15.04.2014



Katastrální mapa

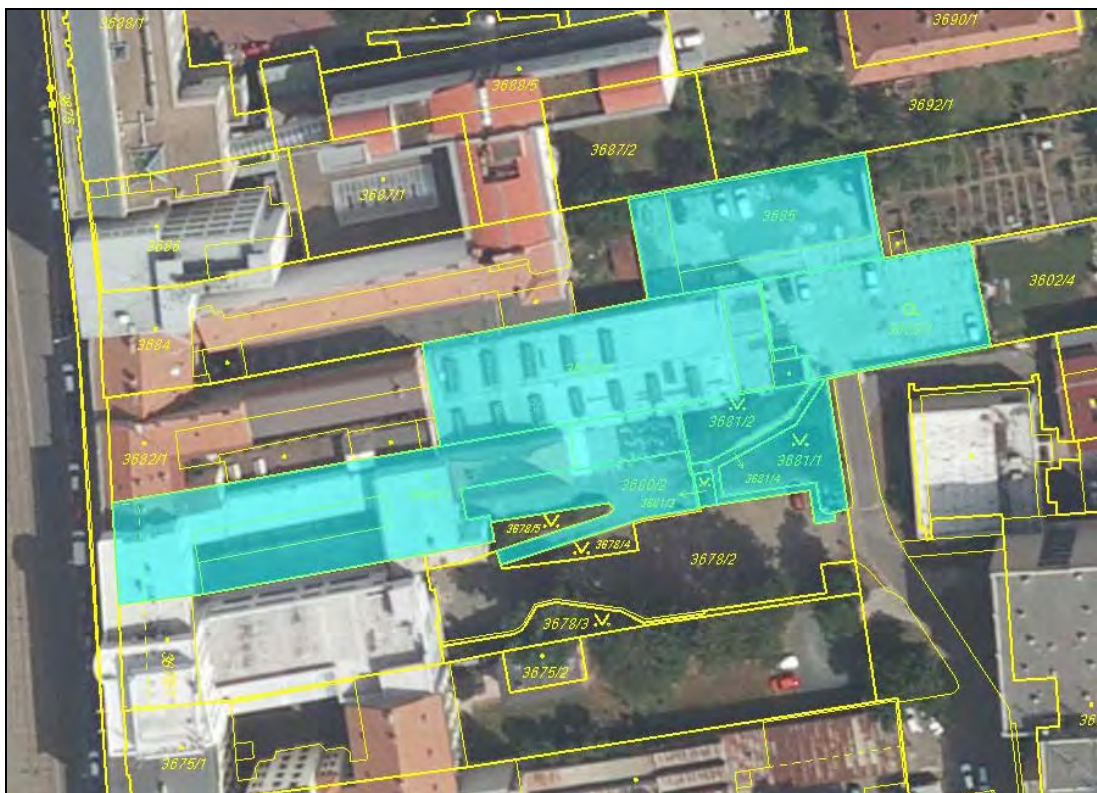
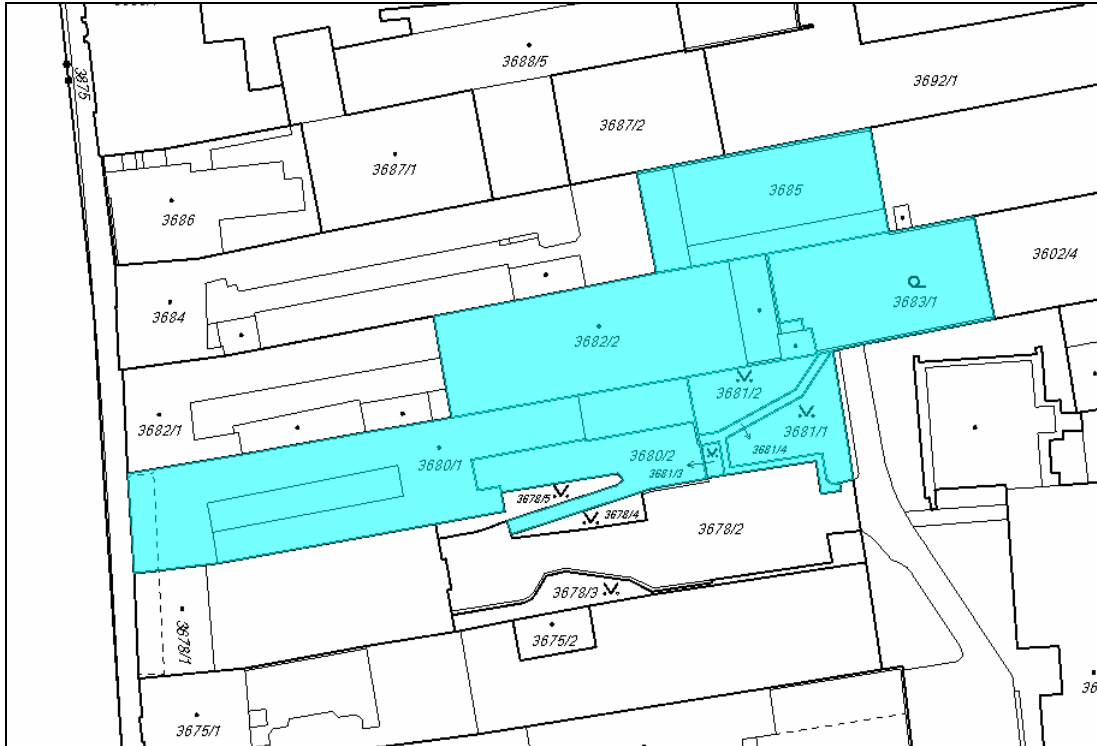




Foto č. 1 : Celkový pohled z ulice



Foto č. 2: Celkový pohled na nádvoří I



Foto č. 3 : Celkový pohled na nádvoří I



Foto č. 4 : Celkový pohled z nádvoří II



Foto č. 5 : Prodejní hala



Foto č. 6 : Koncová část



Foto č. 7 : Parkoviště



Foto č. 8 : Parkoviště



Foto č. 9 : Parkoviště



Foto č. 10 : Přjezd k parkovištím



Foto č. 11 : Interiér sociálních uzlů u kancelář



Foto č. 12 : Interiér kuchyňky



Foto č. 13 :Kanceláře

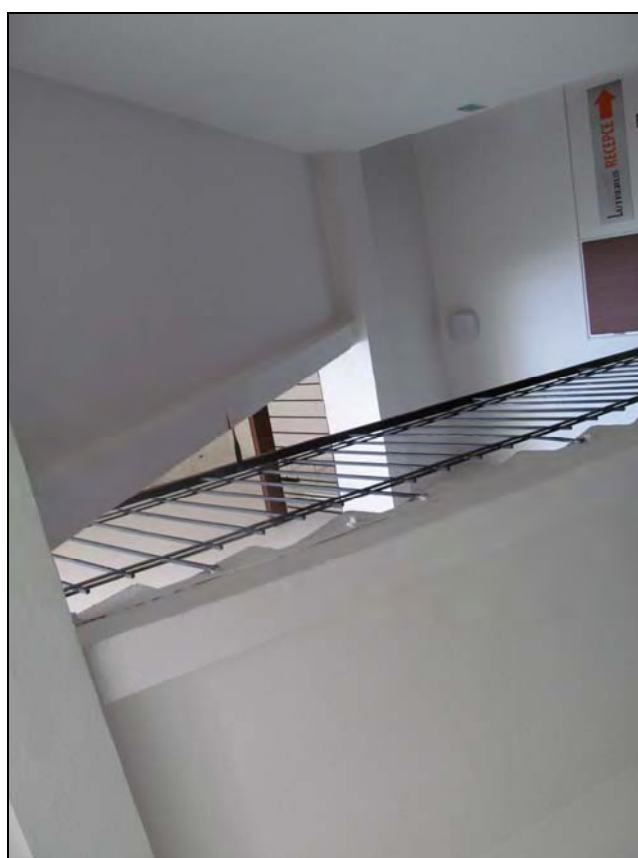


Foto č. 14 : Schodiště



Foto č. 15 :Vstup z ulice



Foto č. 16 : 1. PP

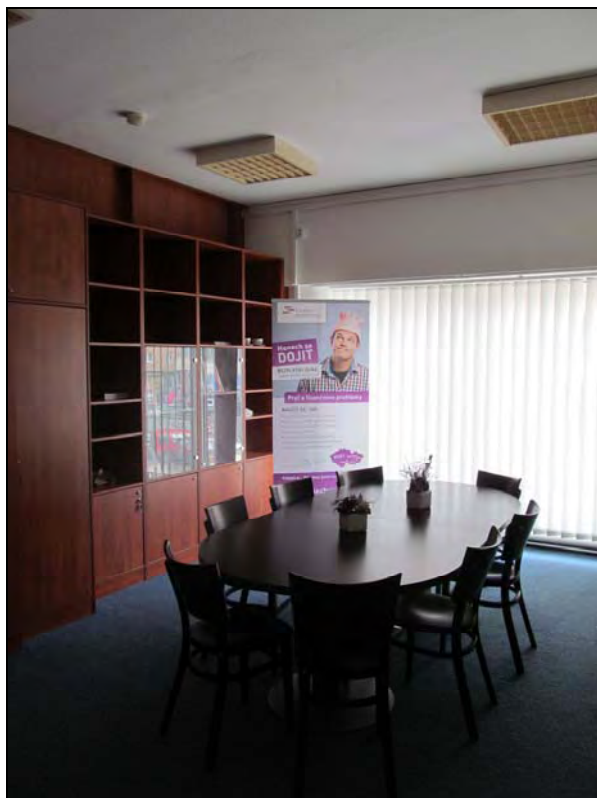


Foto č. 17 :Kanceláře



Foto č. 18 : Schodiště



Foto č. 19 : Sociální uzly



Foto č. 20 : Kanceláře