



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 115-03/2017

Stanovení výchozí ceny akcie společnosti

GARDEA, a.s.

při veřejné dražbě obchodníkem cennými papíry

Zpracoval: **Ing. Petr Šmíd** *(dále též jako „Zpracovatel“)*
Semická 3291/8, Modřany
143 00 Praha 12
IČ 635 39 551

Zadavatel: **Atomenergomash Cyprus Limited** *(dále též jako „Zadavatel“)*
Kypr, Nicosia, CY-1066, 2nd Floor
5 Themistokli Dervi Street, Elenion Building
IČ HE 239379 HE 44

Znalecký posudek obsahuje celkem 23 stran textu včetně titulní strany (bez příloh).
Zadavateli se předává ve třech výtiscích.



Souhrnná zpráva k ocenění společnosti GARDEA, a.s.

Předmět a účel ocenění

Stanovení tržní hodnoty předmětu nedobrovolné veřejné dražby – souboru akcií společnosti **GARDEA, a.s.**, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 264 26 129, zapsané do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 6993 (dále jen „Společnost“).

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.

Zpracovatel

Ing. Petr Šmíd, se sídlem Semická 3291/8, Modřany, 143 00 Praha 12, IČ 635 39 551. (dále jako „Zpracovatel“).

Zadavatel

Atomenergomash Cyprus Limited, se sídlem Kypr, Nicosia, CY-1066, 2nd Floor, 5 Themistokli Dervi Street, Elenion Building, IČ HE 239379 HE 44 (dále jako „Zadavatel“).

Rozhodné datum ocenění

Za rozhodné datum ocenění Společnosti bylo Zadavatelem tohoto znaleckého posudku stanoveno datum **31. května 2017**.

Rekapitulace

Vlivem toho, že hodnota Společnosti vyšla na úrovni záporné hodnoty, ocenil jsem hodnotu jedné akcie Společnosti k rozhodnému datu ocenění na částku symbolické **1 Kč**.



Závěrečný výrok

Na základě požadavku Zadavatele jsem stanovil hodnotu jedné kmenové akcie společnosti **GARDEA, a.s.**, IČ: 264 26 129, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 6993, k datu **31. 5. 2017** v dále uvedeném textu jako podklad pro účely nedobrovolné veřejné dražby na částku:

1,- Kč

(slovy: jedna koruna česká).



Obsah

1	Úvod.....	6
1.1	Účel ocenění.....	6
1.2	Datum ocenění – rozhodný den.....	6
1.3	Zdroje informací a použité informace.....	6
1.3.1	Předané podklady zadavatelem.....	6
1.3.2	Použitá literatura.....	6
1.3.3	Obchodní rejstřík.....	6
1.3.4	Internetové zdroje.....	7
1.3.5	Další informace.....	7
1.4	Předpoklady a omezující podmínky ocenění.....	7
1.5	Specifikace pojmu hodnoty, pro účely tohoto dokumentu.....	7
1.5.1	Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů.....	8
2	Popis předmětu ocenění.....	9
2.1	Identifikace Společnosti.....	9
2.2	Obchodní popis Společnosti.....	9
2.3	Statutární orgán Společnosti.....	9
2.4	Dozorčí rada Společnosti.....	10
2.5	Historie a popis obchodní činnosti Společnosti.....	11
3	Metody ocenění podniku.....	12
3.1	Metody majetkové.....	12
3.1.1	Metoda účetní hodnoty.....	12
3.1.2	Metoda substanční hodnoty.....	12
3.1.3	Majetkové ocenění na principu tržních cen.....	13
3.1.4	Metoda likvidační hodnoty.....	13
3.2	Metody výnosové.....	13
3.2.1	Metody diskontovaných peněžních toků (Discounted cash flow - DCF).....	14
3.2.2	Metoda kapitalizovaných čistých výnosů.....	14
3.2.3	Metoda ekonomické přidané hodnoty (economic value added - EVA).....	14
3.3	Metody založené na analýze trhu.....	14
3.4	Metody kombinované.....	15
4	Oceňování nemovitostí.....	15
4.1	Porovnávací metoda.....	15
4.2	Výnosový způsob.....	15
4.3	Nákladový způsob.....	16
5	Analýza hodnoty.....	17
5.1	Volba metody.....	17
6	Stanovení hodnoty neúplnou substanční metodou.....	17
6.1.1	Dlouhodobý majetek.....	17
6.1.2	Oběžná aktiva.....	17



6.1.3	Cizí zdroje	18
6.1.4	Rekapitulace dosažených hodnot a stanovení výsledného ocenění	19
6.2	Stanovení hodnoty účetní metodou	20
7	Rekapitulace	20
8	Závěrečný výrok.....	21
9	Znalecká doložka.....	22
10	Přílohy	23



1 Úvod

1.1 Účel ocenění

Stanovení tržní hodnoty předmětu nedobrovolné veřejné dražby – souboru akcií společnosti **GARDEA, a.s.**, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 264 26 129, zapsané do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 6993 (dále jen „Společnost“).

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.

Podrobnější vymezení předmětu ocenění je provedeno v kapitole č. 2 (Popis předmětu ocenění).

1.2 Datum ocenění – rozhodný den

Dle vyjádření Zadavatele je rozhodným dnem, tedy dnem, ke kterému je ocenění prováděno **31. 5. 2017**. Pro volbu ocenění není relevantní, zda od rozhodného dne do data vypracování Posudku došlo k významným změnám, či skutečnostíem.

1.3 Zdroje informací a použité informace

Tento dokument je zpracován na základě údajů poskytnutých Zadavatelem v rámci zadání. Zadavatel poskytl při zpracování dokumentu zpracovateli potřebné informace a součinnost, zejména v rámci vysvětlení (například ke struktuře a obsahu majetku a závazků Společnosti, podstatě podnikatelských aktivit a historii Společnosti) a umožnění místního šetření. Dále je tento dokument zpracován na základě informací dostupných z veřejných informačních zdrojů (převážně internet).

1.3.1 Předané podklady zadavatelem

- Účetní výkazy Společnosti k 31. 5. 2017
- Účetní výkazy Společnosti k 31. 12. 2016

1.3.2 Použitá literatura

- MAŘÍK, Miloš a kol. *Metody oceňování podniku: Proces ocenění – základní metody a postupy*. 3. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2011. ISBN: 978-80-86929-67-5.
- MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku pro pokročilé*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2011. ISBN: 978-80-86929-80-4.
- KISLINGEROVÁ, Eva. *Oceňování podniku*. Praha: C. H. Beck, 2001. ISBN: 81-7179-529-1.

1.3.3 Obchodní rejstřík

- Aktuální výpis z obchodního rejstříku Společnosti



1.3.4 Internetové zdroje

Použité Internetové stránky: www.cnb.cz; www.mpo.cz; www.justice.cz;

1.3.5 Další informace

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 37/1967 Sb., o provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

1.4 Předpoklady a omezující podmínky ocenění

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Předpokládá se pravost a správnost podkladů předaných objednatel.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví a které bylo eventuálně sděleno zpracovateli.
3. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
4. Tento Posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto Posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání oceňované společnosti plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
8. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
9. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na vlastnictví cílové společnosti, které jsou předmětem Posudku, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
10. Analýzy, názory a závěry uvedené v Posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v Posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zpracovatele.
11. Údaje o skutečnostech obsažených v Posudku jsou pravdivé a správné.

1.5 Specifikace pojmu hodnoty, pro účely tohoto dokumentu

Pojmem „**hodnota**“ se v rámci tohoto dokumentu rozumí „**tržní hodnota**“. Následující dva body zdůvodňují volbu kategorie hodnoty (tržní hodnota) a definují ji v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy.



1.5.1 Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu 1 IVS 2005, kde:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS¹:

- *„...odhadnutá částka...“* – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- *„...by měl být majetek směněn...“* – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- *„...k datu ocenění...“* – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- *„...mezi ochotným kupujícím...“* – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- *„...ochotným prodávajícím...“* – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- *„...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“* – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- *„...po náležitém marketingu...“* – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- *„...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“* – kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informovány o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- *„...a bez nátlaku“* – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

¹ MAŘÍK, Miloš a kol. *Metody oceňování podniku: Proces ocenění – základní metody a postupy*. 3. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2011. ISBN 978-80-86929-67-5. s. 22–24.



2 Popis předmětu ocenění

2.1 Identifikace Společnosti

Název: GARDEA, a.s.
Datum zápisu: 8. ledna 2001
Identifikační číslo: 264 26 129
Sídlo: Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1
Právní forma: Akciová společnost
Základní kapitál: 3 000 000,- Kč

Akcie

Počet: 1 000 ks
Druh: na jméno v listinné podobě
Jmenovitá hodnota: 3 000,- Kč

2.2 Obchodní popis Společnosti

Předmět podnikání

- poradenská činnost v oblasti investic
- zprostředkovatelská činnost v oblasti investic, obchodu a průmyslu
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
- činnost realitní kanceláře
- organizační a ekonomické poradenství
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Tabulka 1 Charakteristika činnosti dle Klasifikace ekonomických činnosti CZ-NACE

702	Poradenství v oblasti řízení
471	Maloobchod v nesespecializovaných prodejnách
68310	Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur
74	Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti

Tabulka 2 Statistické údaje

institucionální sektor: podle ESA2010	11003 - Nefinanční podniky pod zahraniční kontrolou
velikostní kat. dle počtu zam.	Neuvedeno

2.3 Statutární orgán Společnosti

Představenstvo:

Mgr. JIŘÍ MAŘAS, dat. nar. 21. července 1968
Lidická 1000, 295 01 Mnichovo Hradiště
den vzniku členství: 25. ledna 2012

Ing. TOMÁŠ HABRYCH, dat. nar. 10. dubna 1976
Na viničních horách 665/39a, Dejvice, 160 00 Praha 6
den vzniku členství: 25. ledna 2012



SERGEY YOURIEVICH BITKIN, dat. nar. 5. dubna 1971
Moskva, Rimskogo-Korsakova 14, Ruská federace
den vzniku funkce: 25. ledna 2012

Předseda představenstva:

ALEXEY KIMOVICH ANTROPOV, dat. nar. 27. ledna 1962
Moskva, Muranovskaja č.p. 8, byt 227, Ruská federace
den vzniku funkce: 18. září 2013

Člen představenstva:

KIRILL GENNADEVICH GAVRILOV, dat. nar. 10. listopadu 1967
Elektrostal, Moskevská oblast, třída Lenina č.p. 6, byt 70, Ruská
federace
den vzniku členství: 18. září 2013

Za představenstvo jedná navenek jménem společnosti předseda představenstva samostatně nebo tři členové představenstva společně.

2.4 Dozorčí rada Společnosti

Předseda:

ALEXANDER LEONIDOVICH LEVENSHTeyN, dat. nar. 27. dubna 1969
Moskva, Krasnogo Mayaka 7/2, Ruská federace
den vzniku funkce: 25. ledna 2012

Členové:

NATALIA IVANOVNA KISLAYA, dat. nar. 24. srpna 1958
Sankt-Petěrburg, Kuznecovskaya 11, Ruská federace
den vzniku členství: 25. ledna 2012

PAVEL PÁSEK, dat. nar. 23. května 1967
Psohlavců 1696/56, Braník, 147 00 Praha 4
den vzniku členství: 25. ledna 2012



2.5 Historie a popis obchodní činnosti Společnosti

Společnost Gardea, a.s., jež je stoprocentním majitelem východoevropského výrobce chladicích věží pro jaderné a tepelné elektrárny Chladicí věže Praha, a.s. Chladicí věže Praha, a.s., byla založena v roce 1951 a byla dodavatelem celého spektra služeb a zboží pro průmyslové chlazení energetických objektů, celkový počet systémů, které postavila, převyšuje 80 kusů. Společnost měla jako jediná ve střední a východní Evropě vlastní výrobu mikrochladičů, ventilátorových věží a věží s přirozeným tahem, a originálních materiálů a komponent (chladicí výplně, rozstříkovací trysky a odlučovače). Chladicí věže Praha vlastnila unikátní technologii a zařízení pro stavbu hyperbolických železobetonových věží a ocelových chladicích věží včetně speciálních bednění, a jeřábů pro výstavbu chladicích věží až do výšky 180 metrů.²

Kromě podílu ve společnosti Chladicí věže Praha, a.s. drží společnost Gardea, a.s. podíl ve společnosti HVCom, s.r.o., která je držitelem jediného aktiva a sama další podnikatelskou činnost (vyjma správy a údržby držené nemovitosti) nevyvíjí.

Celkově lze tedy prohlásit, že společnost Gardea, a.s. je možné označit jako holdingovou společnost, jejíž předmět podnikání spočívá k datu ocenění ve správě držených aktiv.

² *ATOMinfo* [online]. [cit. 2017-02-14]. Dostupné z: <http://atominfo.cz/2011/09/rusky-atomenergomas-ziskal-51-podil-ve-spolecnosti-chladici-veze-praha-a-s/>



3 Metody ocenění podniku

V teorii i praxi oceňování podniků se využívá velké množství metod pro stanovení hodnoty společnosti, které lze sdružit do tří základních skupin: metody majetkové, metody výnosové a metody založené na tržním porovnání. V následujícím textu se budu stručně zabývat popisem základních charakteristik jednotlivých metod.

Hodnotu podniku lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Volba metody je závislá na jedné straně účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována) a na straně druhé je také nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované společnosti (např. v jaké fázi rozvoje se firma nachází, jaké je její postavení na trhu a jaké jsou výhledy na budoucí prosperitu).

3.1 Metody majetkové

Při tomto přístupu k oceňování podniku je určitým způsobem oceněna každá majetková složka. Součtem těchto cen pak získáme souhrnné ocenění aktiv podniku. Odpočteme-li všechny dluhy a závazky, dostaneme hodnotu vlastního kapitálu. Rozlišujeme tyto majetkové metody:

- Ocenění převážně na bázi historických cen
- Ocenění na bázi reprodukčních cen
- Ocenění na bázi uspořené nákladů
- Ocenění na bázi tržních hodnot
- Metoda likvidační hodnoty

První čtyři metody předpokládají další fungování podniku, zatímco poslední likvidační metoda počítá s ukončením činnosti a likvidací podniku.

3.1.1 Metoda účetní hodnoty

Účetní hodnota podniku vyplývá z účetní evidence, která minimálně obsahuje následující informace:

- hodnota podniku celkem = aktiva (pasiva)
- hodnotu vlastního kapitálu = aktiva (pasiva) – cizí zdroje

Účetní hodnota jednotlivých položek majetku vychází z historických cen neboli cen, za které byl majetek pořízen v minulosti. Výsledná hodnota je dále ovlivněna i účetní metodikou, podle které se daná společnost řídí. Použití této metody je jednoduché a rychlé, avšak neodráží současné tržní podmínky a výsledná hodnota by měla hrát pouze doplňkovou úlohu.

3.1.2 Metoda substanční hodnoty

Substanční hodnota podniku je základním oceněním založeným na analýze jednotlivých složek majetku a rozumíme jí souhrn relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek podniku. Tyto složky přitom oceňujeme k datu ocenění a za předpokladu, že podnik bude pokračovat ve své činnosti (tzn. při splnění principu *going concern*). Ve většině případů se tedy snažíme zjistit reprodukční hodnoty jednotlivých aktiv snížené o patřičné opotřebení.

Substanční metoda nechává stranou ocenění nekvantifikovatelných nehmotných složek – goodwill, pracovní síla, organizační struktura, vybudovaná síť odběratelů a dodavatelů. Výslednou hodnotu tedy označujeme jako neúplnou substanční hodnotu. Tato skutečnost je slabým článkem metody.



3.1.2.1 Substanční hodnota na principu reprodukčních cen

Tato hodnota vyjadřuje, kolik by stálo daný podnik/majetek znovu vybudovat nebo nakoupit. Rozlišujeme zde hodnotu brutto a netto, kdy hodnota brutto představuje aktuální reprodukční hodnotu majetku sníženou a případné opotřebení. Hodnota netto je hodnota vlastního kapitálu, kterou získáme, když od hodnoty brutto odečteme celkové dluhy.

Stejný majetek je možno chápat dvojím způsobem

- Může se jednat o majetek, který je konstrukčně podobný. To znamená stejný design, materiál atd. V tomto případě se jedná o **reprodukční náklady**.
- V druhém případě se nejedná o stejnou konstrukci ale o stejnou funkci nebo užitečnost s tím že konstrukce, design a použité materiály mohou být odlišné. Ocenění má pak podobu **nákladů náhrady**.

3.1.2.2 Substanční hodnota na principu úspory nákladů

Tato metoda je založena na principu, že budoucí výnosy z podniku uvažovaného ke koupi nahradí výdaje, které bychom museli vynaložit při výstavbě nového podniku. Problém spočívá v tom, že nezjistíme hodnotu jednotlivých částí majetku, ale pouze hodnotu podniku jako celku.

3.1.3 Majetkové ocenění na principu tržních cen

Jak uvádí prof. Mařík: „*Tento přístup spočívá v ocenění každé majetkové položky podniku jejími tržními hodnotami. Hodnota vlastního kapitálu podniku by pak byla stanovena jako součet tržních hodnot majetkových položek snížený o závazky.*“

Často se tento přístup využívá u investičních společností nebo u holdingových struktur, protože tyto společnosti nic nevyrábí, s ničím neobchodují ani neposkytují služby, ale pouze drží aktiva.

3.1.4 Metoda likvidační hodnoty

Podstata metody likvidační hodnoty spočívá ve zjištění hodnoty majetku k určitému časovému okamžiku, kdy se předpokládá, že podnik ukončí svoji činnost a jednotlivá aktiva budou rozprodána a splaceny veškeré závazky podniku včetně odměny likvidátora.

Konečný nárok vlastníků v případě likvidace podniku = hodnota podniku – hodnota závazků

Na rozdíl od metody substanční hodnoty klíčovou roli hraje faktor času, likvidátor musí v určitém čase rozprodat jednotlivé majetkové části. Protože se předpokládá prodej po částech, mohou některé specializované součásti ztratit na své hodnotě a jen obtížně se bude hledat kupec.

3.2 Metody výnosové

Metody výnosové představují skupinu metod, kde základem pro stanovení tržní hodnoty podniku je stanovení reálného výnosu pro vlastníka. Ocenění zahrnuje stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů za předpokladu nepřetržité ekonomické existence podniku (tj. při splnění principu going-concern). Mezi výnosové metody patří tyto metody:

- metody diskontovaných peněžních toků (discounted cash flow – DCF)
- metoda kapitalizovaných čistých výnosů
- metoda ekonomické přidané hodnoty (economic value added - EVA)

Při hledání tržní hodnoty si musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňovaného podniku očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.



3.2.1 Metody diskontovaných peněžních toků (Discounted cash flow - DCF)

Metoda je alespoň z pohledu teorie považována za základní metodu oceňování. Lze dokonce vyslovit názor, že většina ostatních výnosových oceňovacích metod jsou především deriváty metody DCF. V praxi se nejčastěji uplatňují dvě varianty výpočtu peněžních toků:

- metoda „entity“ (entity = jednotka, zde označuje podnik jako celek)
- metoda „equity“ (equity = vlastní kapitál)

Při použití metody DCF entity probíhá výpočet ve dvou krocích. Nejprve vyjdeme z peněžních toků, které byly k dispozici jak pro vlastníky, tak pro věřitele, a jejich diskontováním získáme hodnotu podniku jako celku. Od ní pak v druhém kroku odečteme hodnotu cizího kapitálu ke dni ocenění, a získáme tak hodnotu vlastního kapitálu.

S použitím metody DCF equity vyjdeme z peněžních toků, které jsou k dispozici pouze vlastníkům podniku. Jejich diskontováním získáme přímo hodnotu vlastního kapitálu.

3.2.2 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů představuje nejjednodušší výnosovou metodu založenou na výkonnosti podniku, tj. na historické úrovni zisku. Základní myšlenkou je, že hodnotu podniku lze odvodit právě od hodnoty tzv. trvale udržitelné úrovně zisku podniku.

Časová řada minulých hospodářských výsledků se upravuje na srovnatelnou reálnou úroveň a je základem pro výpočet tzv. odnímatelného čistého výnosu. Odnímatelný čistý výnos je třeba chápat jako velikost prostředků, které je možno rozdělit vlastníkům. Tyto prostředky mohou být rozděleny, aniž by byla dotčena podstata podniku.

3.2.3 Metoda ekonomické přidané hodnoty (economic value added - EVA)

Metoda EVA na rozdíl od modelů DCF nepracuje s cash flow, nýbrž s ukazatelem ekonomické přidané hodnoty (tzv. „EVA“). Myšlenkový základ metody EVA staví na očekávaném výnosu, který musí pokrýt nejen náklady na cizí kapitál ale i náklady na kapitál vlastní a proto zahrnuje tzv. oportunitní náklady (tj. náklady ušlé příležitosti), které odečítá od operačního výsledku hospodaření.

Za jistých okolností má metoda EVA schopnost vyjadřovat stejné výsledky jako metoda DCF. Metoda DCF však musí splnit tyto podmínky:

- použít v metodě stejné průměrné vážené náklady kapitálu,
- výpočet volných peněžních toků musí vycházet z čistého provozního zisku po zdanění (NOPAT),
- investovaný provozně nutný kapitál musí být stejný jako u metody EVA.

3.3 Metody založené na analýze trhu

Metody ocenění podniku založené na analýze trhu vycházejí z informací o konkrétních cenách či tržních hodnotách obdobných podniků. Pro správné stanovení je nezbytné, aby mezi jednotlivými porovnávanými podniky existovaly malé či nepatrné rozdíly ať již z hlediska odvětví, produktů, právní formy, velikosti apod. Metody založené na analýze trhu jsou uplatňovány v těchto rovinách:

- srovnání s podobnými podniky, u nichž je hodnota známá
- odvození hodnoty podniku ze srovnatelných transakcí
- odvození hodnoty podniku z údajů o podnicích uváděných na burze

Využití předností metod založených na analýze trhu je vázáno na rozvinutý kapitálový trh, časté a průhledné transakce s podniky a dostatek spolehlivých dat.



3.4 Metody kombinované

- metoda střední hodnoty
- metoda vážené střední hodnoty
- metoda nadzisku a superzisku

Pro stanovení hodnoty lze využít nejen substanční a výnosové metody ale i další, které jsou od nich odvozeny nebo jsou jejich kombinací. Tyto metody pracují s výsledky dříve uvedených metod a jsou užívány k syntéze výsledků ocenění.

4 Oceňování nemovitostí

Při stanovení hodnoty nemovitosti je nutno nejen zohlednit technický stav daného objektu, ale také ekonomické, právní faktory a relevantní informace o trhu nemovitostí. I u oceňování nemovitostí je nutno rozlišovat účel ocenění a vzhledem k účelu zvolit odpovídající metodu ocenění. V praxi se můžeme setkat s těmito účely ocenění:

- ocenění nemovitost související s provozní činností
- oceňování neprovozních nemovitostí, či samostatných nemovitostí za účelem prodeje nebo vkladu
- ocenění nemovitosti podle zákona o oceňování
- ocenění nemovitosti k zajištění poskytovaného úvěru

4.1 Porovnávací metoda

Porovnávací způsob nebo též srovnávací, komparativní vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné a jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání.

4.2 Výnosový způsob

Výnosová hodnota přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovité věci. Porovnávají se dosažitelné zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené na určitý úrok. Ziskem z nemovité věci bude hlavně nájemné. Dosažené nájemné se sníží o náklady na jeho dosažení, jako jsou daň z nemovitosti, pojištění, náklady na údržbu a opravy, správu, amortizaci. Výnosová hodnota nemovité věci je tedy součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu.



4.3 Nákladový způsob

Jedním z hledisek pro stanovení hodnoty staveb jsou náklady potřebné na postavení stavby. Pokud tyto náklady stanovujeme k datu postavení stavby, tak se jedná o cenu pořizovací. Pokud tyto náklady stanovujeme k datu ocenění, pak výsledkem je cena (hodnota) reprodukční po snížení o opotřebení. Tento způsob se v nyní platném oceňovacím předpisu nazývá ocenění nákladovým způsobem. Cenu nové stavby (reprodukční hodnotu) lze zjistit různě přesnými metodami, jako individuální cenovou kalkulací, podrobným položkovým rozpočtem, metodou agregovaných položek, propočtem ceny podle technicko-hospodářských ukazatelů nebo např. podle Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.



5 Analýza hodnoty

Jelikož je účelem zamýšlená dražba akcií Společnosti, je nutné stanovit tržní hodnotu, neboť neznáme konkrétního investora, ale bude se jednat o běžného zájemce na trhu.

5.1 Volba metody

Metodou, která se v oceňovací praxi velmi často používá k nalezení tržní hodnoty, je výnosová metoda DCF entity. Za často používanou lze označit i metodu DCF equity, či jinou výnosovou metodu. V tomto konkrétním případě, však nelze využít k ocenění metodu založenou na diskontování budoucích výnosů, protože společnost je dlouhodobě ztrátová a zároveň se jedná v době ocenění o víceméně holdingovou společnost. Odborná literatura pro tento typ společností (holdingy, investiční fondy) doporučuje pro stanovení tržní hodnoty zvolit metodu založenou na majetkové bázi, kde základem ocenění je přecenění jednotlivých položek majetku a závazků oceňované společnosti na úrovni tržní hodnoty.

Z hlediska odborné terminologie se jedná o ocenění neúplnou substanční metodou v širším smyslu.

6 Stanovení hodnoty neúplnou substanční metodou³

Pro ocenění metodou neúplné substanční v širším smyslu slova je nezbytné individuálně přecenit každou položku majetku a závazků Společnosti.

6.1.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek je tvořen podíly v ovládaných a řízených osobách v účetní hodnotě 11 612 tis. Kč. Jedná se o

- 100% podíl ve společnosti **Chladící věže Praha, a.s.**, se sídlem Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1, IČ 452 73 651, zapsané do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 1559

Ocenění tohoto podílu je uvedeno v příloze č. 1. Hodnota společnosti Chladící věže Praha, a.s. je stanovena na symbolickou 1,- Kč.

- 100% podíl ve společnosti **HVCom, s.r.o.**, se sídlem Psohlavců 322, 140 00 Praha 4, IČ 276 07 542, zapsané do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 118517

Ocenění tohoto podílu je uvedeno v příloze č. 2. Hodnota společnosti HVCom, s.r.o. je stanovena na 6 647 000,- Kč.

Tržní hodnota dlouhodobého majetku je stanovena na 6 647 001,- Kč.

6.1.2 Oběžná aktiva

Oběžná aktiva jsou tvořena pouze dlouhodobými pohledávkami a krátkodobým finančním majetkem.

³ MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy. 2. upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. ISBN 978-80-86929-32-3. Substanční hodnota na principu reprodukčních cen – zde autor popisuje použití tzv. substanční metody v užším smyslu slova, což znamená, že se jedná o reprodukční hodnotu. V daném případě uvažuji s pojmem substanční hodnoty (metody) v širším smyslu slova, tedy, že nebude hledána hodnota znovupořízení.



6.1.2.1 Dlouhodobé pohledávky

Dlouhodobé pohledávky činí v účetní hodnotě 23 843 000,- Kč. Jedná se o pohledávku ve splatnosti a její hodnota je ponechána na úrovni účetní hodnoty.

Hodnota dlouhodobých pohledávek je 23 843 000,- Kč.

6.1.2.2 Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek se skládá z hotovosti a peněžních prostředků na běžném účtu. Celková účetní hodnota činí 268 000,- Kč. Jelikož se jedná o velice likvidní prostředky, je jejich účetní hodnota shodná s tržní hodnotou.

Hodnota krátkodobého finančního majetku je 268 000,- Kč.

Tabulka 3 Ocenění aktiv (v tis. Kč)

GARDEA, a.s.		k 31.5.2017	přecenění
AKTIVA		35 723	30 758
B.	Dlouhodobý majetek	11 612	6 647
II.	Dlouhodobý hmotný majetek	0	0
3.	<i>Samostatné hmotné movité věci a jejich soubory</i>	0	0
III.	Dlouhodobý finanční majetek	11 612	6 647
1.	<i>Podíly v ovládaných a řízených osobách</i>	11 612	6 647
C.	Oběžná aktiva	24 111	24 111
II.	Dlouhodobé pohledávky	23 843	23 843
2.	<i>Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba</i>	23 843	23 843
IV.	Peněžní prostředky	268	268
1.	<i>Hotovost</i>	1	1
2.	<i>Bankovní účty</i>	267	267

Aktiva Společnosti jsou oceněna na celkovou hodnotu ve výši 30 758 tis. Kč.

6.1.3 Cizí zdroje

Společnost má ke dni ocenění v účetní evidenci cizí zdroje ve výši 75 900 tis. Kč.

6.1.3.1 Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky jsou v účetní hodnotě ve výši 75 900 tis. Kč.

6.1.3.1.1 Závazky z obchodních vztahů

Zde se jedná o závazky z obchodních vztahů ve výši 33 643 000,- Kč. Oceněny jsou ve výši účetní hodnoty.

Hodnota krátkodobých závazků z obchodních vztahů činí 33 643,- tis. Kč.

6.1.3.1.2 Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba

V případě závazku vůči ovládané nebo ovládající osobě ve výši 27 793 000,- Kč, je závazek ve splatnosti



a je plně uznán. Přeceněná hodnota je ponechána ve výši účetní hodnoty, neboť jej v budoucnu považují za 100% splatný.

Hodnota závazku vůči ovládané nebo ovládající osobě je stanovena na částku 27 793 000,- Kč.

6.1.3.1.3 Závazky – podstatný vliv

V případě závazku – podstatný vliv ve výši 11 337 000,- Kč, je závazek ve splatnosti a je plně uznán. Přeceněná hodnota je ponechána ve výši účetní hodnoty, neboť jej v budoucnu považují za 100% splatný.

Hodnota závazku – podstatný vliv je stanovena na částku 11 337 000,- Kč.

6.1.3.1.4 Jiné závazky

Účetní hodnota jiných závazků je 3 127 000,- Kč. Položka je oceněna v nominální hodnotě

Hodnota krátkodobých jiných závazků po přecenění činí 3 127 000,- Kč.

Tabulka 4 Ocenění cizích zdrojů (v tis. Kč)

GARDEA, a.s.		k 31.5.2017	přecenění
B.	Cizí zdroje	75 900	75 900
III.	Krátkodobé závazky	75 900	75 900
1.	Závazky z obchodních vztahů	33 643	33 643
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	27 793	27 793
8.	Závazky - podstatný vliv	11 337	11 337
11.	Jiné závazky	3 127	3 127

Celková výše cizích zdrojů je oceněna ve výši 75 900 tis. Kč.

6.1.4 Rekapitulace dosažených hodnot a stanovení výsledného ocenění

Hodnota vlastního kapitálu Společnosti stanovena na základě ocenění jednotlivých položek aktiv a cizích zdrojů je vypočtena v následující tabulce. Jelikož tato hodnota pro vlastníky nemůže být záporná, stanovují ji na 1,- Kč.

Tabulka 5 Hodnota Společnosti stanovena neúplnou substanční metodou k 31. 5. 2017 (v tis. Kč)

neúplná substanční hodnota	
Redukovaná (oceněná) výše celkových aktiv	30 758
BRUTTO HODNOTA	30 758
Celková výše cizích a ostatních pasiv	75 900
NETTO HODNOTA (Tržní hodnota Společnosti)	-45 142

Hodnota Společnosti stanovena metodou neúplné substanční hodnoty k datu ocenění (tj. k 31. 5. 2017) vykazuje zápornou hodnotu.



6.2 Stanovení hodnoty účetní metodou

Stručný popis této metody je obsahem 3. kapitoly Posudku (3.1.1 Metoda účetní hodnoty)

Východiskem pro stanovení účetní hodnoty vlastního kapitálu společnosti **GARDEA, a.s.** byla účetní závěrka k 31. 5. 2017 poskytnutá představiteli Společnosti (viz příloha č. 3). Dle těchto výkazů k 31. 5. 2017 vykazala společnost GARDEA, a.s. účetní hodnotu vlastního kapitálu, což představuje hodnotu pro vlastníky (hodnotu netto), ve výši **-40 177 000,- Kč**. Jelikož výsledná hodnota pro vlastníky nemůže být záporná, stanovují ji na **1,- Kč**

Tabulka 6 Hodnota Společnosti stanovená metodou účetní hodnoty k 31. 5. 2017 (v tis. Kč)

účetní hodnota	
Účetní hodnota aktiv (BRUTTO)	35 723
Účetní hodnota cizích zdrojů a časového rozlišení	75 900
Hodnota vlastního kapitálu (NETTO HODNOTA)	-40 177

Hodnota vlastního kapitálu Společnosti stanovená metodou účetní hodnoty (historické ceny) vykazuje k datu 31. 5. 2017 zápornou hodnotu.

7 Rekapitulace

Vlivem toho, že hodnota Společnosti byla oběma metodami stanovena na úrovni záporné hodnoty, ocenil jsem hodnotu jedné akcie Společnosti k rozhodnému datu ocenění na částku symbolické **1 Kč**.



8 Závěrečný výrok

Na základě požadavku Zadavatele jsem stanovil hodnotu jedné kmenové akcie společnosti **GARDEA, a.s.**, IČ: 264 26 129, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 6993, k datu **31. 5. 2017** v dále uvedeném textu jako podklad pro účely nedobrovolné veřejné dražby na částku:

1,- Kč

(slovy: jedna koruna česká).

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitele.



9 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný dekretem Krajského soudu v Plzni ze dne 10. listopadu 1998, č.j. Spr 1421/98

pro obor **EKONOMIKA -**

odvětví: **ceny a odhady**

specializace: oceňování cenných papírů a kapitálový trh

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 115-03/2017 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené fakturace.

Otisk znalecké pečeti:



V Praze dne 15.9.2017

Ing. Petr ŠMÍD
Semická 3291/8
143 00 Praha 4



10 Přílohy

Příloha č. 1: Stanovení tržní hodnoty společnosti Chladící věže Praha, a.s.

Příloha č. 2: Stanovení tržní hodnoty společnosti HVCom, s.r.o.

Příloha č. 3: Účetní výkazy Společnosti k 31. 5. 2017

Příloha č. 4: Výpis z obchodního rejstříku Společnosti

Příloha č. 1: Stanovení tržní hodnoty společnosti Chladící věže Praha, a.s.



PŘÍLOHA č. 1

Ke znaleckému posudku č. 115-03/2017

Stanovení tržní hodnoty společnosti

Chladící věže Praha, a.s.



Obsah

1	Úvod.....	3
1.1	Účel ocenění.....	3
1.2	Datum ocenění – rozhodný den.....	3
1.3	Zdroje informací a použité informace.....	3
1.3.1	Předané podklady zadavatelem.....	3
1.3.2	Použitá literatura.....	3
1.3.3	Obchodní rejstřík.....	3
1.3.4	Internetové zdroje.....	4
1.3.5	Další informace.....	4
1.4	Předpoklady a omezující podmínky ocenění.....	4
2	Popis předmětu ocenění.....	5
2.1	Identifikace Společnosti.....	5
2.2	Statutární orgán Společnosti.....	6
2.3	Dozorčí rada Společnosti.....	6
2.4	Historie a popis obchodní činnosti Společnosti.....	7
3	Skutečnosti ovlivňující volbu metody.....	8
3.1	Insolvenční návrh.....	8
3.2	Prohlášení konkurzu.....	8
3.3	Rozkrádání majetku.....	9
3.4	Volba metody.....	9
3.5	Stanovení hodnoty účetní metodou.....	11
4	Rekapitulace.....	12
5	Přílohy – přílohy 1.....	13



1 Úvod

1.1 Účel ocenění

Stanovení tržní hodnoty předmětu nedobrovolné veřejné dražby – souboru akcií společnosti GARDEA, a.s., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 264 26 129, zapsané do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 6993 (dále jen „mateřská Společnost“), která je 100% vlastníkem oceňované společnosti **Chladicí věže Praha, a.s.**, se sídlem Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1, IČ 452 73 651, zapsané do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 1559 (dále jen „Společnost“).

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.

Podrobnější vymezení předmětu ocenění je provedeno v kapitole č. 2 (Popis předmětu ocenění).

1.2 Datum ocenění – rozhodný den

Dle požadavku Zadavatele je rozhodným dnem pro ocenění 31. 5. 2017. Společnost Chladicí věže Praha, a.s. předložila pro ocenění pouze účetní data ke dni 31. 12. 2016, což je datum, ke kterému byla sestavena poslední oficiální účetní závěrka. Tento den je proto současně dnem, ke kterému je ocenění prováděno, tedy **31. 12. 2016**.

1.3 Zdroje informací a použité informace

Tento dokument je zpracován na základě údajů poskytnutých Zadavatelem v rámci zadání. Zadavatel poskytl při zpracování dokumentu zpracovateli potřebné informace a součinnost, zejména v rámci vysvětlení (například ke struktuře a obsahu majetku a závazků Společnosti, podstatě podnikatelských aktivit a historii Společnosti) a umožnění místního šetření. Dále je tento dokument zpracován na základě informací dostupných z veřejných informačních zdrojů (převážně internet).

1.3.1 Předané podklady zadavatelem

- Účetní výkazy Společnosti k 31. 12. 2016
- Účetní výkazy Společnosti k 31. 12. 2015
- Soupis majetkové podstaty k 23. 3. 2015

1.3.2 Použitá literatura

- MAŘÍK, Miloš a kol. *Metody oceňování podniku: Proces ocenění – základní metody a postupy*. 3. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2011. ISBN: 978-80-86929-67-5.
- MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku pro pokročilé*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2011. ISBN: 978-80-86929-80-4.
- KISLINGEROVÁ, Eva. *Oceňování podniku*. Praha: C. H. Beck, 2001. ISBN: 81-7179-529-1.

1.3.3 Obchodní rejstřík

- Aktuální výpis z obchodního rejstříku Společnosti



1.3.4 Internetové zdroje

Použité Internetové stránky: www.cnb.cz; www.mpo.cz; www.justice.cz;

https://isir.justice.cz/isir/ueu/evidence_upadcu_detail.do?id=8c06ebcf-b410-482f-8c12-cb8caffa2b93

1.3.5 Další informace

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 37/1967 Sb., o provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

1.4 Předpoklady a omezující podmínky ocenění

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných objednatelem.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví a které bylo eventuálně sděleno zpracovateli.
3. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
4. Tento Posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto Posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání oceňované společnosti plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
8. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
9. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na vlastnictví cílové společnosti, které jsou předmětem Posudku, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
10. Analýzy, názory a závěry uvedené v Posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v Posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zpracovatele.
11. Údaje o skutečnostech obsažených v Posudku jsou pravdivé a správné.



2 Popis předmětu ocenění

2.1 Identifikace Společnosti

Název: Chladicí věže Praha, a.s.
Datum zápisu: 5. května 1992
Identifikační číslo: 452 73 651
Sídlo: Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1
Právní forma: Akciová společnost
Základní kapitál: 112 157 000,- Kč

Akcie

Počet: 112 157 ks
Druh: kmenové akcie v listinné podobě
Jmenovitá hodnota: 1 000,- Kč

Akcionář je oprávněn převést své akcie na třetí osobu, avšak pouze za předpokladu vyslovení souhlasu s převodem akcií valnou hromadou.

Předmět podnikání

- silniční motorová doprava
 - o nákladní vnitrostátní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně
 - o nákladní vnitrostátní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny
 - o nákladní mezinárodní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně
 - o nákladní mezinárodní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- projektová činnost ve výstavbě
- montáž, opravy, revize a zkoušky zdvihacích zařízení
- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení
- zámečnictví, nástrojářství
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Tabulka 1 Charakteristika činnosti dle Klasifikace ekonomických činností CZ-NACE

28290	Výroba ostatních strojů a zařízení pro všeobecné účely j. n.
711	Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství
461	Výroba plastových výrobků
25720	Výroba zámků a kování
49410	Silniční nákladní doprava
221	Výroba pryžových výrobků
25110	Výroba kovových konstrukcí a jejich dílů
46900	Nespecializovaný velkoobchod
5590	Ostatní ubytování
772	Pronájem a leasing výrobků pro osobní potřebu a převážně pro domácnost
471	Maloobchod v nespecializovaných prodejnách
43210	Elektrické instalace
273	Výroba optických a elektrických kabelů, elektrických vodičů a elektroinstalačních zařízení

Tabulka 2 Statistické údaje

institucionální sektor: podle ESA2010	11003 – Nefinanční podniky pod zahraniční kontrolou
velikostní kat. dle počtu zam.	6 - 9 zaměstnanců



2.2 Statutární orgán Společnosti

Předseda představenstva:

Sergey Yurievich Bitkin: dat. nar. 5. dubna 1971
Moskva, Rimskogo-Korsakova 14, byt č. 30, Ruská federace
den vzniku funkce: 15. června 2015

Člen představenstva:

Kirill Gennadevich Gavrilov: dat. nar. 10. listopadu 1967
Elektrostal, Moskevská oblast, třída Lenina č.p. 6, byt 70, Ruská federace
den vzniku funkce: 15. června 2015

Za Společnost jedná v celém rozsahu každý člen představenstva samostatně.

2.3 Dozorčí rada Společnosti

Předseda:

Alexander Leonidovich Levenchteyn: dat. nar. 27. dubna 1969
Moskva, Krasnogo Mayaka 7/2, byt č. 39, Ruská federace
den vzniku funkce: 1. února 2012

Člen:

Natalia Ivanovna Kislaya: dat. nar. 24. srpna 1958
Sankt-Petěrburg, Kuznecovskaya 11, byt č. 282, Ruská federace
den vzniku funkce: 26. ledna 2012



2.4 Historie a popis obchodní činnosti Společnosti

Společnost Chladicí věže Praha, a.s., byla založena v roce 1951 a byla dodavatelem celého spektra služeb a zboží pro průmyslové chlazení energetických objektů, celkový počet systémů, které postavila, převyšuje 80 kusů. Společnost měla jako jediná ve střední a východní Evropě vlastní výrobu mikrochladičů, ventilátorových věží a věží s přirozeným tahem, a originálních materiálů a komponent (chladičí výplně, rozstřikovací trysky a odlučovače). Chladicí věže Praha vlastnila unikátní technologii a zařízení pro stavbu hyperbolických železobetonových věží a ocelových chladičích věží včetně speciálních bednění, a jeřábů pro výstavbu chladičích věží až do výšky 180 metrů.¹

V roce 2015 společnost Chladicí věže Praha plánovala reorganizaci. Hlavním důvodem bylo, že se v posledních letech potýkala s neustálým úbytkem zakázek, což její hospodaření přivedlo do ztráty. Nepomohlo ani opakované snižování počtu pracovníků, což zapříčinilo, že je společnost Chladicí věže Praha, a.s. v úpadku řešeným konkursem.

Většinový podíl v Chladicích věžích Praha prostřednictvím společnosti Gardea drží ruská Atomenergomaš, což je strojírenská divize ruského státního podniku Rosatom.²

¹ *ATOMinfo* [online]. [cit. 2017-02-14]. Dostupné z: <http://atominfo.cz/2011/09/rusky-atomenergomas-ziskal-51-podil-ve-spolecnosti-chladici-veze-praha-a-s/>

² *Svět průmyslu* [online]. [cit. 2017-02-14]. Dostupné z: <http://www.svetprumyslu.cz/chladici-veze-praha-kvuli-ubytku-zakazek-planuji-reorganizaci/>



3 Skutečnosti ovlivňující volbu metody

3.1 Insolvenční návrh

Jedná o společnost, která na sebe navrhla zahájení insolvenčního řízení spojené s návrhem na povolení reorganizace (dále jen „Návrh“) 20. března 2015, protože se v posledních letech potýkala s neustálým úbytkem zakázek, v důsledku čehož se dostala do ztráty. Restrukturalizační opatření spočívající především v opakovaném snižování počtu zaměstnanců tento problém nevyřešilo a Společnost se ke dni podání tohoto Návrhu nacházela ve finanční situaci, která odpovídala jejímu úpadku přinejmenším ve formě platební neschopnosti podle § 3 odst. 1 insolvenčního zákona.

Společnost měla ke dni podání tohoto návrhu více věřitelů, za kterými měla peněžité závazky po lhůtě jejich splatnosti více jak 3 měsíce a tyto pohledávky nebyla zcela objektivně schopna v plné výši uhradit. Je tak dána domněnka úpadku podle § 3 odst. 2 písm. b) insolvenčního zákona. Neschopnost plnit své závazky vyplývá dále i z toho, že ke dni podání tohoto Návrhu zastavila platby podstatné části svých peněžitých závazků.

Dalším důvodem je předlužení Společnosti. Kdy je v Návrhu uvedeno, že se Společnost rovněž nachází ve formě předlužení ve smyslu § 3 odst. 3 insolvenčního zákona, neboť má více věřitelů a souhrn závazků převyšuje hodnotu jejího majetku, a to i s přihlédnutím k další správě majetku Společnosti a k dalšímu provozování podniku. Stav předlužení vyplývá zejména ze skutečnosti, že Společnost má záporný vlastní kapitál (k 20.3.2015 -294,244 milionů Kč), výsledek hospodaření před zdaněním za poslední účetní období před datem podání Návrhu činí -124,462 milionů Kč, přičemž majetek Společnosti by nepostačoval ke krytí dluhů. Značná část majetku je předmětem zajištění a nezanedbatelná část pohledávek Společnosti za třetími osobami není v plné výši dobytá. Dále lze podotknout, že značná část dluhů tvoří i bankovní úvěry s úroky, které Společnost není schopna splácet.³

Dle vyhlášky MSPH 96 INS 7425/2015-A-2 vydané městským soudem v Praze 23. 3. 2015 bylo zahájeno insolvenční řízení.

3.2 Prohlášení konkurzu

Vzhledem ke skutečnostem, že Společnost před podáním návrhu již několik měsíců neprovozovala žádnou činnost, tak možnost reorganizace se insolvenčnímu správci nejeví jako reálná, neboť významní věřitelé, kteří přistoupili k insolvenčnímu návrhu žádají, aby na majetek dlužníka byl prohlášen konkurz. Předjednaná reorganizace tedy nepřichází v úvahu a faktický stav a majetková situace dlužníka reorganizaci neumožňuje. Speciální technologie, které dlužník využíval při své činnosti vyžaduje i speciálně školený počet pracovníků, kteří již u dlužníka nepracují, proto ani účast v jakékoliv zakázce není možná.⁴

³ Návrh dlužníka na zahájení insolvenčního řízení spojený s návrhem na povolení reorganizace, Praha, 20. 3. 2015, dostupné z https://isir.justice.cz/isir/ueu/evidence_upadcu_detail.do?details=15&id=8c06ebcf-b410-482f-8c12-cb8caffa2b93

⁴ Zpráva o hospodářské situaci dlužníka, Praha, 15. 7. 2015, dostupné z https://isir.justice.cz/isir/ueu/evidence_upadcu_detail.do?details=15&id=8c06ebcf-b410-482f-8c12-cb8caffa2b93



Díky těmto skutečnostem bylo vydáno Městským soudem v Praze usnesení č.j. MSPH 96 INS 7425/2015-B-2, kde bylo rozhodnuto o zamítnutí návrhu na povolení reorganizace. Dále o prohlášení konkurzu na majetek dlužníka Chladicí věže Praha, a. s., IČ: 452 73 651, se sídlem Politických vězňů 912/10, 110 00 Praha 1, toto rozhodnutí o prohlášení konkurzu je účinné od 19. října 2015.

3.3 Rozkrádání majetku

Ve zprávě insolvenčního správce ze dne 7.3.2016 uvádí Mgr. Barbora Novotná Opltová (insolvenční správkyň) následující „V rámci zjišťování majetkové podstaty dlužníka učinil insolvenční správce opakované místní šetření v areálech dlužníka ve Slaném a Moravské Ostravě. Rozsah majetkové podstaty umístěný v areálu dlužníka v Moravské Ostravě je zcela minimální, když lze konstatovat, že většina movitého majetku, dá-li se to s ohledem na jeho současný stav takto označit, se nachází v areálu dlužníka ve Slaném. V tomto areálu však vzhledem k jeho lokaci panuje poměrně neutěšený stav související zejména s obdobím, kdy zde dlužník přestal fakticky vykonávat činnost, dále se nacházel dlouhodobě v úpadku, kdy insolvenční správce neměl zcela aktivní možnost se s tímto stavem vypořádávat, a proto jsou i dnes zaznamenávány známky násilného vniknutí a ztrát na majetku, zejména toho, který je lehce zpeněžitelný ve sběrných surovinách a výkupnách či bazarech. Z fotodokumentace je zcela patrné, že jsou odcizovány z areálu bohužel i stroje, nářadí a další majetek, který tvoří sepsanou majetkovou podstatu, některé stroje jsou již rozebrány a ponechány na místě pouze torza, či jsou stroje znehodnoceny odebráním kabelů a části elektrických zařízení, v nemovitostech chybí elektroinstalace, jsou demontována topná tělesa, sanitární vybavení, vytápění hal apod. Do prostor vnikají třetí osoby násilným způsobem (rozbitá okna, vypáčené dveře apod.) přestože se správce opakovaně snaží areál zabezpečit. Pokud by nedošlo k rychlému prodeji, správce by musel zajistit nepřetržitou ostrahu majetkové podstaty bezpečnostní agenturou, kde se dají předpokládat měsíční náklady cca 100 000 Kč. V této fázi se tento krok jeví insolvenčnímu správci již jako ekonomicky neefektivní, a proto navrhuje rychlý prodej nezajištěného majetku tak jak leží a tím přenesení zodpovědnost za majetek na kupujícího.“

3.4 Volba metody

V případě rozhodnutí soudu o prohlášení konkursu s vysokou pravděpodobností nelze očekávat, že po zpeněžení všech aktiv, uhrazení dluhů a nákladů řízení, zůstane nějaký majetek k rozdělení mezi vlastníky. Protože jak je v zákoně 182/2006 Sb. Insolvenční zákon, ČÁST DRUHÁ, HLAVA I, Díl 1, § 244 uvedeno:

„Konkurs je způsob řešení úpadku spočívající v tom, že na základě rozhodnutí o prohlášení konkursu jsou zjištěné pohledávky věřitelů zásadně poměrně uspokojeny z výnosu zpeněžení majetkové podstaty s tím, že neuspokojené pohledávky nebo jejich části nezanikají, pokud zákon nestanoví jinak.“

Neboli nelze očekávat kladnou likvidační hodnotu, protože se jedná pouze o poměrné uspokojení, čili ne všech věřitelů v plné výši. Tento závěr je potvrzen i výrokem insolvenční správkyň o rozkrádání majetku Společnosti, čímž klesá hodnota aktiv, avšak celková hodnota závazků se nemění. Tím pádem klesá tržní hodnota Společnosti a je záporná.

Vzhledem k dalším okolnostem jako je nedostatek informací o majetkové struktuře Společnosti k datu ocenění a obtížné komunikaci s insolvenční správkyň, jsem přistoupil k ocenění pomocí účetní metody. Hodnota vlastního kapitálu získaná účetní metodou je díky výše uvedeným skutečnostem záporná



obdobně jako u metody likvidační.

Při ocenění Společnosti jsem vycházel z údajů poskytnutých k datu 31. 12. 2016. Dle prohlášení Zadavatele nedošlo do data vydání posudku k žádné významné události, která by měla podstatný vliv na ocenění společnosti.



3.5 Stanovení hodnoty účetní metodou

Stručný popis této metody je obsahem 3. kapitoly Posudku (3.1.1 Metoda účetní hodnoty)

Východiskem pro stanovení účetní hodnoty vlastního kapitálu společnosti **Chladící věže Praha, a.s.** byla účetní závěrka k 31. 12. 2016 poskytnutá insolvenční správce (viz příloha č. 1). Dle těchto výkazů k 31. 12. 2016 vykazala společnost Chladící věže Praha, a.s. účetní hodnotu vlastního kapitálu, což představuje hodnotu pro vlastníky (hodnotu netto), ve výši – 480 375 000,- Kč.

Tabulka 3 Hodnota Společnosti stanovená metodou účetní hodnoty k 31. 12. 2016 (v tis. Kč)

účetní metoda	
Účetní hodnota aktiv (BRUTTO)	113 134
Účetní hodnota cizích zdrojů	593 509
Hodnota vlastního kapitálu (NETTO HODNOTA)	-480 375

Hodnota vlastního kapitálu Společnosti stanovená metodou účetní hodnoty (historické ceny) k 31. 12. 2016 je rovna 1,- Kč.



4 Rekapitulace

Hodnotu vlastního kapitálu Společnosti k rozhodnému datu ocenění jsem ocenil následovně:

- Metodou účetní hodnoty na: **1,- Kč**

Hodnota vyjádřena účetní metodou představuje výsledek na bázi tzv. historických cen, což znamená, že nezohledňuje reálnou hodnotu aktiv. Přecenění jednotlivých aktiv a závazků na tržní hodnotu a odečtením nákladů na likvidaci bychom získali hodnotu likvidační metodou, která by v daném případě byla přesnější. Vzhledem k výše uvedenému závěru insolvenční správkyňě (rozkrádání majetku) a prohlášením představenstva, že nedošlo k žádným skutečnostem, které by výrazně ovlivnily hodnotu, kterou jsem získal účetní metodou, jsem dospěl k závěru že i hodnota získaná likvidační metodou musí být záporná.

Vzhledem ke všem skutečnostem jsem ocenil Společnost na 1,- Kč.



5 Přílohy – přílohy 1

Příloha č. 1: Rozvaha Společnosti k 31. 12. 2016

Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku Společnosti

Příloha č. 1: Rozvaha Společnosti k 31. 12. 2016

ROZVAHA (v tisících)

v plném rozsahu k

31.12.2016

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

Chladicí věže Praha, a. s.

Politických vězňů 912/10

110 00 Praha 1

Účetní období

2016

45273651

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

označ. a	AKTIVA b	řad. č. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+74)	001	266 851	153 717	113 134	108 532
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04+14+27)	003	140 678	107 609	33 069	34 068
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05+06+09+10+11)	004	5 955	5 955	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	5 955	5 955	0	0
B.I.2.1.	Software	007	5 955	5 955	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	009	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehm. maj. a nedokončený dl. nehm. maj. (ř. 12+13)	011	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15+18+19+20+24)	014	125 530	99 621	25 909	26 907
B.II.1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	25 165	6 513	18 652	19 651
B.II.1.1.	Pozemky	016	3 485	0	3 485	4 484
B.II.1.2.	Stavby	017	21 680	6 513	15 167	15 167
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	90 792	85 541	5 251	5 250
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 až 23)	020	9 063	7 567	1 496	1 496
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	9 063	7 567	1 496	1 496
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hm. maj. (ř. 25+26)	024	510	0	510	510
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	025	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dl. hmotný majetek	026	510	0	510	510
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	9 194	2 033	7 161	7 161
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	7 161	0	7 161	7 161
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	2 033	2 033	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 až 36)	034	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+68+71)	037	126 173	46 108	80 065	74 464
C.I.	Zásoby (ř. 39+40+41+44+45)	038	10 042	0	10 042	10 042
C.I.1.	Materiál	039	10 042	0	10 042	10 042
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
C.I.3.	Výrobky a zboží (ř. 42 až 43)	041	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	042	0	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží	043	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky (ř. 47+57)	046	103 197	46 108	57 089	57 515
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	0	0	0	0

C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	0	0	0	0
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	103 197	46 108	57 089	57 515
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	65 042	46 108	18 934	18 957
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	28 289	0	28 289	28 289
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	9 866	0	9 866	10 269
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	0	0	0	0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	8 362	0	8 362	8 363
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	1 504	0	1 504	1 906

C.III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 69+70)	068	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		069	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		070	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 72+73)	071	12 934	0	12 934	6 907
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně		072	23	0	23	22
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech		073	12 911	0	12 911	6 885
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 75 až 77)	074	0	0	0	0
D.1.	Náklady příštích období		075	0	0	0	0
D.2.	Komplexní náklady příštích období		076	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období		077	0	0	0	0

Označ.	a	PASIVA	b	řád. č. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
		PASIVA CELKEM	(ř. 79+101+141)	078	113 134	108 532
A.		Vlastní kapitál	(ř. 80+84+92+95+99+100)	079	-480 375	-483 661
A.I.		Základní kapitál	(ř. 81 až 83)	080	112 157	112 157
	A.I.1.	Základní kapitál		081	112 157	112 157
	A.I.2.	Vlastní podíly (-)		082	0	0
	A.I.3.	Změny základního kapitálu		083	0	0
A.II.		Ážio a kapitálové fondy	(ř. 84 až 85)	084	0	0
	A.II.1.	Ážio		085	0	0
	A.II.2.	Kapitálové fondy	(ř. 87 až 91)	086	0	0
	A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		087	0	0
	A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		088	0	0
	A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		089	0	0
	A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací		090	0	0
	A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací		091	0	0
A.III.		Fondy ze zisku	(ř. 93 až 94)	092	12 231	12 231
	A.III.1.	Rezervní fond		093	12 142	12 142
	A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		094	89	89
A.IV.		Výsledek hospodaření minulých let	(ř. 96 až 98)	095	-608 076	-447 288
	A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let		096	21 068	21 068
	A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let		097	-629 117	-468 356
	A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření z minulých let		098	-27	0
A.V.		Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-		099	3 313	-160 761
A.VI.		Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku +/-		100	0	0
B. + C.		Cizí zdroje	(ř. 102+107)	101	593 509	592 193
B.		Rezervy	(ř. 103 až 106)	102	0	0
	B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103	0	0
	B.2.	Rezerva na daň z příjmů		104	0	0
	B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105	0	0
	B.4.	Ostatní rezervy		106	0	0
C.		Závazky	(ř. 108 + 123)	107	593 509	592 193
C.I.		Dlouhodobé závazky	(ř. 112 až 119 včetně 109)	108	0	0
	C.I.1.	Vydané dluhopisy	(ř. 110+111)	109	0	0
	C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110	0	0
	C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111	0	0
	C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	0	0
	C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113	0	0
	C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114	0	0
	C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115	0	0
	C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		116	0	0
	C.I.7.	Závazky - podstatný vliv		117	0	0
	C.I.8.	Odložený daňový závazek		118	0	0
	C.I.9.	Závazky - ostatní	(ř. 120 až 122)	119	0	0
	C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120	0	0
	C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121	0	0
	C.I.9.3.	Jiné závazky		122	0	0
C.II.		Krátkodobé závazky	(ř. 127 až 152 včetně 143)	123	593 509	592 193
	C.II.1.	Vydané dluhopisy	(ř. 125 až 126)	124	0	0
	C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125	0	0
	C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		126	0	0
	C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127	56 266	56 267
	C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	16 608	16 381

C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	105 186	106 247
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	295 175	295 175
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	132	0	0
C.II.8.	Závazky - ostatní (ř. 134 až 140)	133	120 274	118 123
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	382	165
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	109	58
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	4 400	2 531
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139	14	0
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	115 369	115 369
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 142 až 143)	141	0	0
D.1.	Výdaje příštích období	142	0	0
D.2.	Výnosy příštích období	143	0	0

Sestaveno dne:

3.4.2017

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky:

Podpisový záznam:

Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku Společnosti

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 1559

Datum vzniku a zápisu:	5. května 1992
Spisová značka:	B 1559 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Chladicí věže Praha, a. s.
Sídlo:	Praha 1, Politických vězňů 912/10, PSČ 11000
Identifikační číslo:	452 73 651
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny, - nákladní mezinárodní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní mezinárodní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny provádění staveb, jejich změn a odstraňování projektová činnost ve výstavbě montáž, opravy, revize a zkoušky zdvihacích zařízení montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení zámečnictví, nástrojářství výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán - představenstvo:	
člen představenstva:	KIRILL GENNADEVICH GAVRILOV, dat. nar. 10. listopadu 1967 Elektrostal, Moskevská oblast, třída Lenina č.p. 6, byt 70, Ruská federace Den vzniku členství: 18. září 2013
předseda představenstva:	SERGEY YOURIEVICH BITKIN, dat. nar. 5. dubna 1971 Moskva, Korsakova 14 - Rimskogo, Ruská federace Den vzniku funkce: 24. dubna 2017 Den vzniku členství: 24. dubna 2017
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Za Společnost jedná v celém rozsahu každý člen představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
předseda dozorčí rady:	ALEXANDER LEONIDOVICH LEVENSHTeyN, dat. nar. 27. dubna 1969 Moskva, Krasnogo Mayaka 7/2, byt č. 39, Ruská federace Den vzniku funkce: 1. února 2012 Den vzniku členství: 26. ledna 2012
člen dozorčí rady:	NATALIA IVANOVNA KISLAYA, dat. nar. 24. srpna 1958 Sankt-Petěrburg, Kuznecovskaya 11, byt č. 282, Ruská federace Den vzniku členství: 26. ledna 2012
Počet členů:	2
Jediný akcionář:	GARDEA, a.s., IČ: 264 26 129 Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1

Akcie:

112 157 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Akcionář je oprávněn převést své akcie na třetí osobu, avšak pouze za předpokladu vyslovení souhlasu s převodem akcií valnou hromadou dle čl. 5 stanov a respektování předkupního práva ostatních akcionářů dle čl. 4.2 stanov.

Základní kapitál: 112 157 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

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

Valná hromada obchodní společnosti Chladicí věže Praha, a.s., která se konala v provozovně společnosti na adrese 147 00 Praha 4, Psohlavců 322/4, přijala dne 31.1.2008 (třicátého prvního ledna roku dvoutisícíhoosmého) toto rozhodnutí: Všechny ostatní účastnické cenné papíry obchodní společnosti Chladicí věže Praha, a.s., jež nejsou ve vlastnictví hlavního akcionáře, kterým je obchodní společnost GARDEA, a.s., se sídlem 110 00 Praha 1, Královská 1081/16, IČ 264 26 129, a který je k okamžiku tohoto rozhodnutí majitelem 109.113 ks (jednostodevěttisícjednostotřináct kusů) akcií obchodní společnosti Chladicí věže Praha, a.s., tj. kmenových akcií listinné podoby znějících na majitele, z nichž každá má jmenovitou hodnotu 1.000, Kč (jedentisíc korun českých), tedy akcií, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota činí 97,29 % (devadesát sedm celých a dvacetdevět setin procent) základního kapitálu obchodní společnosti Chladicí věže Praha, a.s., přejdou uplynutím lhůty stanovené v ustanovení § 183l obchodního zákoníku na obchodní společnost GARDEA, a.s., jakožto osobu hlavního akcionáře.

Obchodní společnost GARDEA, a.s., je majitelem 109.113 ks (jednostodevěttisícjednostotřináct kusů) akcií obchodní společnosti Chladicí věže Praha, a.s., a tuto skutečnost doložila dnešního dne, tj. 31.1.2008 (třicátého prvního ledna roku dvoutisícíhoosmého), předložením všech těchto akcií orgánům obchodní společnosti Chladicí věže Praha, a.s., jakož i orgánům valné hromady.

Výše protiplnění se podle návrhu obchodní společnosti GARDEA, a.s., jakožto hlavního akcionáře určuje v souladu se znaleckým posudkem znalce - společnosti NOVOTA a.s. se sídlem 110 00 Praha 1, Klimentská 1652/36, IČ 256 40 046, ze dne 28.11.2007 (dvacátéhoosmého listopadu roku dvoutisícíhoosmého) č. 1804AB4732/07 částkou 2.220,- Kč (dvatisícdevětdvacet korun českých) na jednu akcii obchodní společnosti Chladicí věže Praha, a.s.

Účastnický cenný papír je nutno předat obchodní společnosti Chladicí věže Praha, a.s., do třiceti (30) dnů po přechodu vlastnického práva. Nepředloží-li dosavadní majitelé účastnických cenných papírů tyto cenné papíry ani v dodatečné lhůtě čtrnácti (14) dnů, bude obchodní společnost Chladicí věže Praha, a.s., postupovat podle ustanovení § 214 odst. 1 až 3 obchodního zákoníku. Protiplnění bude poskytnuto bez zbytečného odkladu, nejdéle však do pěti (5) pracovních dnů od splnění podmínky předání účastnického cenného papíru (akcie) jeho dosavadním majitelem obchodníkovi s cennými papíry, jímž je obchodní společnost BH Securities a.s. se sídlem 110 00 Praha 1, Na Příkopě 583/15, IČ 601 92 941, která je obchodní společností Chladicí věže Praha, a.s., pověřena přebíráním akcií od akcionářů společnosti a poskytováním protiplnění oprávněným osobám. Předání účastnického cenného papíru lze uskutečnit v pracovní dny v době od 9,00 hod. do 15,00 hod.

Zakladatel splatil 100 % základního jmění společnosti, které je

představováno cenou vkládaného hmotného a dalšího majetku uvedeného v zakladatelské listině. Ocenění tohoto majetku je obsaženo ve schváleném privatizačním projektu státního podniku Chladicí věže Praha.

Založení společnosti:

Akciová společnost byla založena podle § 172 Obchodního zákoníku. Jediným zakladatelem společnosti je Fond národního majetku České republiky se sídlem v Praze 1, Gorkého náměstí 32, na který přešel majetek státního podniku Chladicí věže Praha. V zakladatelské listině, učiněné ve formě notářského zápisu, bylo rozhodnuto o schválení jejích stanov a jmenování členů představenstva a dozorčí rady.

Údaje o insolvencích:

Údaje o insolvenční správce:

Insolvenční správce: Insolvenční správci v.o.s., IČ: 228 00 085
Vlašimská 1925, 256 01 Benešov

Údaje o konkurech:

Údaje o konkursu:

Prohlášení konkursu: Na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 96 INS 7425/2015-B-32 ze dne 19.10.2015 bylo rozhodnuto o prohlášení konkursu na majetek dlužníka.

**Příloha č. 2: Stanovení tržní hodnoty společnosti
HVCom, s.r.o.**



PŘÍLOHA č. 2

Ke znaleckému posudku č. 115-03/2017

Stanovení tržní hodnoty společnosti

HVCom, s.r.o.



Obsah

1	Úvod.....	3
1.1	Účel ocenění.....	3
1.2	Datum ocenění – rozhodný den.....	3
1.3	Zdroje informací a použité informace.....	3
1.3.1	Předané podklady zadavatelem.....	3
1.3.2	Použitá literatura.....	3
1.3.3	Obchodní rejstřík.....	3
1.3.4	Internetové zdroje.....	3
1.3.5	Další informace.....	4
1.4	Předpoklady a omezující podmínky ocenění.....	4
2	Popis předmětu ocenění.....	5
2.1	Identifikace Společnosti.....	5
2.2	Statutární orgán Společnosti.....	5
2.3	Společníci.....	5
3	Analýza hodnoty.....	6
3.1	Stanovení hodnoty likvidační metodou.....	6
3.1.1	Přecenění majetku Společnosti.....	6
3.1.2	Výpočet likvidační hodnoty.....	8
3.1.3	Likvidační hodnota nemovitého majetku.....	9
3.1.4	Platy zaměstnanců a sociální a zdravotní pojištění.....	9
3.1.5	Diskontní sazba.....	9
3.2	Stanovení hodnoty účetní metodou.....	12
4	Rekapitulace.....	13
5	Přílohy – přílohy 2.....	14



1 Úvod

1.1 Účel ocenění

Stanovení tržní hodnoty předmětu nedobrovolné veřejné dražby – souboru akcií společnosti GARDEA, a.s., se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 264 26 129, zapsané do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 6993 (dále jen „mateřská Společnost“), která je 100% vlastníkem oceňované společnosti **HVCom, s.r.o.**, se sídlem Psohlavců 322, 140 00 Praha 4, IČ 276 07 542, zapsané do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 118517 (dále jen „Společnost“). *Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům. Podrobnější vymezení předmětu ocenění je provedeno v kapitole č. 2 (Popis předmětu ocenění).*

1.2 Datum ocenění – rozhodný den

Dle požadavku Zadavatele je rozhodným dnem pro ocenění 31. 5. 2017. Společnost Chladící věže Praha, a.s. předložila pro ocenění pouze účetní data ke dni 31. 12. 2016, což je datum, ke kterému byla sestavena poslední oficiální účetní závěrka. Tento den je proto současně dnem, ke kterému je ocenění prováděno, tedy **31. 12. 2016**.

1.3 Zdroje informací a použité informace

Tento dokument je zpracován na základě údajů poskytnutých Zadavatelem v rámci zadání. Zadavatel poskytl při zpracování dokumentu zpracovateli potřebné informace a součinnost, zejména v rámci vysvětlení (například ke struktuře a obsahu majetku a závazků Společnosti, podstatě podnikatelských aktivit a historii Společnosti) a umožnění místního šetření. Dále je tento dokument zpracován na základě informací dostupných z veřejných informačních zdrojů (převážně internet).

1.3.1 Předané podklady zadavatelem

- Účetní výkazy Společnosti k 31. 5. 2017

1.3.2 Použitá literatura

- MAŘÍK, Miloš a kol. *Metody oceňování podniku: Proces ocenění – základní metody a postupy*. 3. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2011. ISBN: 978-80-86929-67-5.
- MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku pro pokročilé*. Praha: Ekopress, s.r.o., 2011. ISBN: 978-80-86929-80-4.
- KISLINGEROVÁ, Eva. *Oceňování podniku*. Praha: C. H. Beck, 2001. ISBN: 81-7179-529-1.

1.3.3 Obchodní rejstřík

- Aktuální výpis z obchodního rejstříku Společnosti

1.3.4 Internetové zdroje

Použité Internetové stránky: www.cnb.cz; www.justice.cz; <http://www.info.mfcr.cz/ares/ares.html> cz



1.3.5 Další informace

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 37/1967 Sb., o provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

1.4 Předpoklady a omezující podmínky ocenění

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných objednatelem.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví a které bylo eventuálně sděleno zpracovateli.
3. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
4. Tento Posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto Posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání oceňované společnosti plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
8. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
9. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na vlastnictví cílové společnosti, které jsou předmětem Posudku, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
10. Analýzy, názory a závěry uvedené v Posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v Posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zpracovatele.
11. Údaje o skutečnostech obsažených v Posudku jsou pravdivé a správné.



2 Popis předmětu ocenění

2.1 Identifikace Společnosti

Název: HVCom, s.r.o.
Datum zápisu: 4. října 2006
Identifikační číslo: 276 07 542
Sídlo: Psohlavců 322, 140 00 Praha 4
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Základní kapitál: 200 000,- Kč

Předmět podnikání

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Tabulka 1 Charakteristika činnosti dle Klasifikace ekonomických činností CZ-NACE

22	Výroba pryžových a plastových výrobků
25110	Výroba kovových konstrukcí a jejich dílů
25610	Povrchová úprava a zušlechťování kovů
28	Výroba strojů a zařízení j. n.
26110	Výroba elektronických součástek
431	Demolice a příprava stavenišť
461	Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení
469	Nespecializovaný velkoobchod
7490	Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti j. n.
711	Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství
7120	Technické zkoušky a analýzy
81290	Ostatní úklidové činnosti

Tabulka 2 Statistické údaje

institucionální sektor: podle ESA2010	11002 – Národní soukromé nefinanční podniky
velikostní kat. dle počtu zam.	neuvedeno

2.2 Statutární orgán Společnosti

Jednatel:

Ing. Blahoslav Fajmon: dat. nar. 10. února 1960
Nad zbrojnicí 155/13, Kolovraty, 103 00 Praha 10
den vzniku funkce: 20. května 2014

Jednatel zastupuje společnost samostatně.

2.3 Společníci

Gardea, a.s.: IČ 264 26 129
Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1
Vklad: 200 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 100 %



3 Analýza hodnoty

Metodou, která se v oceňovací praxi velmi často používá k nalezení tržní hodnoty, je výnosová metoda DCF entity. Za často používanou lze označit i metodu DCF equity, či jinou výnosovou metodu. V tomto konkrétním případě, však nelze využít k ocenění metodu založenou na diskontování budoucích výnosů, protože společnost je dlouhodobě ztrátová a není možné stanovit reálný budoucí peněžní tok, na jehož základě, by bylo možné ocenění sestavit. V takovém případě je nutné zvolit metodu založenou na majetkové bázi, kde základem ocenění je přecenění jednotlivých položek majetku a závazků oceňované společnosti na tržní hodnotu. V daném případě je však situace komplikovaná i skutečností, že společnost neprokazuje předpoklad trvání v budoucnu (tzv. going concern princip), a to právě z důvodu generované ztráty podnikání a neexistence reálného podnikatelského plánu na vyřešení této situace. Z tohoto důvodu je podle ustálené oceňovací praxe nutné ocenit společnost na základě likvidační metody, která modeluje likvidaci společnosti a rozprodej jejích aktiv za tržní hodnoty a úhradu závazků. Oceněním je pak převod těchto peněžních toků z likvidace na současnou hodnotu, která zároveň vyjadřuje likvidační zůstatek.

Podle oceňovacích zvyklostí je nutné stanovit pro kontrolu ocenění i na bázi další metody.

První použitou metodou je metoda likvidační, která vychází z přecenění jednotlivých položek majetku a závazků oceňované společnosti na tržní hodnotu, ale upravuje je o náklady vynaložené při likvidaci.

Druhou metodou, jejíž funkce je spíše podpůrná při ocenění je metoda účetní hodnoty, která vychází z účetních hodnot jednotlivých položek aktiv a závazků.

3.1 Stanovení hodnoty likvidační metodou

K uvedenému datu nevykazuje podnik předlužení, proto následující postup bude proveden postupem likvidace podniku, nikoliv modelem simulace konkurzu. V návaznosti na přecenění majetku Společnosti uvedené v následující kapitole byla dále odhadnuta Doba potřebná pro modelovou likvidaci podniku, na 3 měsíce, během nichž je zpeněžen veškerý majetek, vyrovnány veškeré závazky, a to i mimobilanční související s likvidací podniku.

3.1.1 Přecenění majetku Společnosti

3.1.1.1 Aktiva

Účetní hodnota aktiv Společnosti, snížená o záporné krátkodobé pohledávky, byla k datu ocenění 23 463 160,- Kč.

3.1.1.1.1 Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek Společnosti je tvořen nemovitostí v účetní hodnotě 23 326 210,- Kč. Bližší informace o tomto nemovitém majetku jsou v příloze č. 3.

Tržní hodnota stavby činí po přecenění 28 280 000,- Kč

3.1.1.1.2 Oběžná aktiva

Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky jsou evidovány ve výši – 491 980,- Kč. Podle vyjádření zástupců Společnosti se jedná o závazky, které jsou obvykle účtovány na tomto účtu. V rámci salda těchto operací došlo k záporné hodnotě aktivní složky rozvahy Společnosti. Tato chyba v účetním zápisu je drobné povahy. Vzhledem k charakteru této položky se jedná o závazek a nikoli pohledávku. Proto jsem tuto položku převedl na pasivní stranu rozvahy a oceňuju ji jako závazek.



Tato položka bude zohledněna na straně pasiv.

Peněžní prostředky

Krátkodobý finanční majetek se skládá z hotovosti a peněžních prostředků na běžném účtu. Celková účetní hodnota činí 133 000,- Kč. Jelikož se jedná o velice likvidní prostředky je jejich hodnota shodná s tržní hodnotou, **a proto je hodnota po přecenění 133 450,- Kč.**

3.1.1.1.3 Časové rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv je ve výši 3 500,- Kč. Jedná se o zanedbatelnou částku vzhledem k bilanční sumě, a proto je tato položka oceněna na úrovni účetní hodnoty.

Hodnota časového rozlišení je rovna 3 500,- Kč.

3.1.1.1.4 Shrnutí hodnoty aktiv

Tabulka 3 Hodnota aktiv po přecenění (v tis. Kč)

HVCCom, s.r.o.		k 31.5.2017	přecenění
AKTIVA		23 463,160	28 417
B.	Dlouhodobý majetek	23 326	28 280
II.	Dlouhodobý hmotný majetek	23 326	28 280
C.	Oběžná aktiva	133	133
II.	Krátkodobé pohledávky	0	0
IV.	Peněžní prostředky	133	133
D.	Časové rozlišení aktiv	4	4

Účetní hodnota aktiv k datu ocenění je 23 463 160,- Kč. Hodnota aktiv na principu tržních cen je 28 416 950,- Kč, kde přecenění jednotlivých položek je součástí odpovídajících kapitol. V tabulce č. 3 je uvedeno souhrnné přecenění v podobě rozvahy Společnosti.

3.1.1.2 Cizí zdroje

Společnost má ke dni ocenění v účetní evidenci cizí zdroje ve výši 21 258 460,- Kč.

3.1.1.2.1 Krátkodobé závazky

Účetní hodnota krátkodobých závazků je 17 025 040,- Kč. Položka je oceněna v nominální hodnotě. Dále je ke krátkodobým závazkům připočtena hodnota uvedená v bodě 3.1.1.1.2 Oběžná aktiva – Krátkodobé pohledávky účtovaná původně na straně aktiv ve výši 491 980,- Kč.

Hodnota krátkodobých závazků po přecenění činí 17 517 020,- Kč.

3.1.1.2.2 Bankovní úvěry a výpomoci

Účetní hodnota bankovních úvěrů činí 3 741 440,- Kč. Tržní hodnota bankovních úvěrů odpovídá jejich účetní hodnotě, protože úroková sazba, kterou je daný úvěr úročen, odpovídá běžné úrokové sazbě, kterou by si vyjednal kdokoliv jiný na trhu.

Hodnota bankovních úvěrů po přecenění je 3 741 440,- Kč.

3.1.1.3 Časové rozlišení pasiv

Časové rozlišení pasiv je ve výši 1 000,- Kč. Jedná se o zanedbatelnou částku vzhledem k bilanční sumě, a proto je tato položka oceněna na úrovni účetní hodnoty.

Hodnota časového rozlišení je rovna 1 000,- Kč.



3.1.1.3.1 Shrnutí hodnoty cizích zdrojů a časového rozlišení

Tabulka 4 Ocenění cizích zdrojů (v tis. Kč)

HVCom, s.r.o.		k 31.5.2017	přecenění
B.	Cizí zdroje	21 258	21 258
II.	Krátkodobé závazky	17 517	17 517
III.	Bankovní úvěry a výpomoci	3 741	3 741
D.	Časové rozlišení pasiv	1	1

Celková hodnota cizích zdrojů a časového rozlišení pasiv je oceněna ve výši 21 259 460,- Kč.

3.1.2 Výpočet likvidační hodnoty

Obecně v rámci ocenění podniku likvidační metodou je třeba zvážit nejlepší možné zpeněžení majetku, zároveň však nelze opomíjet náklady související s likvidací podniku. Jde především o:

1. náklady spojené s ukončením pracovního poměru zaměstnanců, odstupné zaměstnancům je uvažováno 3 měsíce osobních nákladů,
2. technické a administrativní náklady spojené s likvidací, majetek je třeba připravit ke zpeněžení (hmotný maj. technicky připravit k transportu a inzerovat případným zájemcům, nabídnout nehmotný maj. - OZ, pohledávky výpomoci atd.),
3. odměna likvidátora,
4. daně, a to jak daň z příjmů, tak i daň z přidané hodnoty (zejména daň z přidané hodnoty u automobilů, u nichž byl na vstupu uplatněn odpočet podle znění zákona o DPH platného a účinného k datu ocenění), daň z převodu nemovitostí, zdanění likvidačního zůstatku, atd.

Nelze také opomenout ani časový horizont likvidace a **riziko (ne)dosažení určitého výnosu při likvidaci**, když toto riziko je zpravidla odlišné od rizika dosažení nebo nedosažení zisku při pokračování podniku v činnosti (s konečnou platností se lze vyjádřit po zjištění ocenění majetkových a závazkových položek).

V případě odhadu předpokládané likvidace v dohledně krátké době by měl být podrobně řešen harmonogram jejího průběhu, kdy je třeba obecně zvážit:

1. vliv výpovědních lhůt při ukončení pracovního poměru se zaměstnanci
2. vliv lhůt stanovených zákonem pro vyzoomění věřitelů o vstupu do likvidace
3. lhůty pro přihlášky nároků věřitelů vůči likvidované společnosti,
4. dobu, kterou bude trvat zpeněžení majetku, zahrnující v to dobu nutnou pro podání inzerátů a dobu potřebnou pro vystavení daného majetku na trhu.

Některé z výše uvedených úkonů mohou být činěny současně, resp. v době, kdy čekáme na skončení jiného úkonu nebo doběhnutí jiné lhůty.

Veškeré závazky uvedené v rozvaze k datu ocenění jsou pro účel tohoto výpočtu považovány za reálné závazky.

S ohledem na rozsah majetku, a z toho plynoucí vysoká pracnost, je plánována mzda likvidátora stanovena s ohledem na rychlou likvidaci Společnosti na 2 % z celkové hodnoty majetku. Přičemž je tato suma přepočítána na 3 měsíce po které bude probíhat likvidace. K nim je třeba připočítat odvody na sociální a zdravotní zabezpečení.

Náklady spojené se správou a zpeněžením majetku ve formě odměn a poplatků jsou odhadovány na



0,5 % z likvidační hodnoty zpeněženého majetku.

3.1.3 Likvidační hodnota nemovitého majetku

Prodej lze předpokládat do tří měsíců, a to z důvodu dobrého technického stavu a vhodné lokaci. Prodej nebude probíhat po částech, ale předpokládám prodej celého souboru nemovitých věcí za jejich tržní cenu, kterou jsem stanovil v předchozí kapitole.

3.1.4 Platy zaměstnanců a sociální a zdravotní pojištění

Společnost v posledních letech nevykazovala žádné mzdové náklady ani nezaměstnává žádné zaměstnance, a proto není nutné uvažovat náklady spojené s ukončením pracovního poměru zaměstnanců.

3.1.5 Diskontní sazba

Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu peněžního toku na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto peněžního toku. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

Diskontní sazba odpovídá váženým nákladům vlastního a cizího kapitálu (WACC).

Vzorec pro stanovení diskontní sazby (WACC):

$$WACC = N_{CK} * (1 - d) * \frac{CK}{K} + N_{VK} * \frac{VK}{K}$$

N_{CK}náklady cizího kapitálu

N_{VK} náklady vlastního kapitálu

dsazba daně z příjmu

CKúročený cizí kapitál

VK vlastní kapitál

Kcelkový zpoplatněný kapitál ($K = CK + VK$)

3.1.5.1 Náklady vlastního kapitálu

Při stanovení nákladů pro vlastní kapitál vycházím z modifikovaného modelu pro oceňování kapitálových aktiv (CAPM). Model oceňování aktiv stanovuje náklady vlastního kapitálu jako:

$$N_{VK} = R_f + beta * RPT + RPZ + SP$$

R_fbezriziková úroková sazba

$beta$míra systematického rizika

RPTriziková prémie trhu

RPZriziková prémie země

SPspecifické přírážky

Model CAPM ve své podstatě postihuje pouze systematická rizika, která jsou vyvolána faktory ovlivňující celý kapitálový trh (např. makroekonomické nebo politické vlivy) a není možné je eliminovat. Naproti tomu nesystematická rizika (resp. specifická) jsou spojena s konkrétní společností.

Podle odborné literatury¹ lze základní vzorec CAPM v případě potřeby modifikovat specifickými přírážkami:

¹ MAŘÍK, Miloš a kol. *Metody oceňování podniku: Proces ocenění – základní metody a postupy*. 3. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2011. ISBN 978-80-86929-67-5. s. 234.



- přírážka pro malé společnosti,
- přírážka pro společnosti s nejasnou budoucností,
- přírážka za nižší likviditu vlastnických podílů.

CAPM model nepopisuje specifická rizika, proto je nutné náklady vlastního kapitálu doplnit o přírážky, resp. srážky, vymezující rizikovost společnosti nad rámec rizika trhu.

V dalším textu vymezíme konkrétně jednotlivé komponenty modelu CAPM a stanovíme jejich hodnoty.

3.1.5.1.1 Bezriziková úroková míra (R_f)

Bezriziková úroková míra je založena na výnosnosti dlouhodobých státních dluhopisů, které se vyznačují nízkým rizikem a odrážejí dlouhodobé inflační očekávání.

Bezriziková úroková míra byla odvozena od výnosnosti amerických dlouhodobých státních dluhopisů (T-bonds – 30Y). Bezriziková úroková míra je stanovena jako aktuální výnosnost vládních dluhopisů USA k 31. 5. 2016 ve výši 2,87 %².

3.1.5.1.2 Odhad koeficientu beta

Koeficient beta hodnotí rizikovost odvětví relativně ve vztahu ke kapitálovému riziku celého trhu. Pokud je $\beta = 1$, je riziko, tedy i prémie za riziko daného odvětví, na úrovni průměru kapitálového trhu. Je-li β větší (nebo menší) než 1, je i riziková přírážka větší (nebo menší) než průměrná riziková prémie kapitálového trhu.

Při stanovení koeficientu beta byla opět východiskem data profesora Damodarana³. Předmětem byly koeficienty beta nezadlužených podniků působících na rozvíjejících se trzích tzv. „emerging markets“. Pro oceňovanou Společnost byl koeficient beta stanoven pro odvětví „Real Estate (Operations & Services)“. Výsledný nezadlužený koeficient beta má hodnotu 0,5.

Vzhledem k tomu, že Společnost má cizí úročný kapitál k datu ocenění, je nutné přepočítávat nezadlužený koeficient beta na zadlužený. Zadlužený koeficient beta činí 0,73.

3.1.5.1.3 Riziková prémie trhu (RPT)

Riziková prémie oceňuje výnosnost tržního portfolia, převyšující bezrizikovou úrokovou sazbu. Výše rizikové premie vyjadřuje výnosové ocenění rizikovosti tržního portfolia.

Riziková prémie trhu byla odvozena na základě geometrického průměru výnosnosti tržního portfolia v USA za období 1928-2016 a geometrického průměru výnosnosti vládních dluhopisů USA za totéž období. Výše RPT je 4,62 %⁴.

3.1.5.1.4 Riziková prémie země (RPZ)

Riziková prémie země zohledňuje vyšší rizikovost národního trhu oproti trhu americkému, ze kterého byl převzat parametr výpočtu nákladů vlastního kapitálu RPT. Riziko selhání České republiky je dle

² U.S. Department of the Treasury: Daily Treasury Yield Curve Rates [online]. [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <https://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/Pages/TextView.aspx?data=yieldYear&year=2017>

³ DAMODARAN, Aswath. Levered and Unlevered Betas by Industry – Europe. In: Damodaran ONLINE. [online]. Update: January 5, 2017. [vid. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/betaemerg.xls>.

⁴ DAMODARAN, Aswath. Historical Returns on Stocks, Bonds and Bills – United States. In: Damodaran ONLINE. [online]. Update: January 5, 2017. [vid. 2017-09-05]. Dostupné z: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/histretSP.html.



zdrojů uvážených profesorem Damodaranem 1,00 %⁵. Tato hodnota je již upravena o rozdíl volatility trhu akcií a volatility vládních dluhopisů.

3.1.5.1.5 Specifické rizikové přírážky (SP)

Přirážka pro malé společnosti

Podle odborné literatury je doporučována přirážka orientačně do 3 %. Vzhledem k tomu, že se jedná o malou společnost, byla tato riziková přirážka uplatněna v plné výši, tzn. 3 %.

Přirážka pro společnosti s nejasnou budoucností

Podle odborné literatury je aplikace této přirážky doporučována pro společnosti, které se vyznačují vysokým podílem tržní a účetní hodnoty vlastního kapitálu (přirážka do 3 %). Tato přirážka byla uplatněna ve výši 3 %.

Přirážka za nižší likviditu oceňovaných vlastnických podílů

Výše této přirážky by se podle odborné literatury měla pohybovat na úrovni až do 3,0 %. Byla uplatněna ve výši 3 %.

3.1.5.2 Náklady cizího kapitálu

Společnost využívá pro financování svého majetku kromě vlastního kapitálu úročené cizí zdroje (bankovní úvěry). Výši úrokové sazby nelze z minulosti stanovit, a proto ji stanovují jako 3M PRIBOR k datu ocenění plus marže 2 %. PRIBOR 3M je k 31. 5. 2017 0,3 %⁶. Výsledná úroková sazba je 2,3 %.

3.1.5.3 Výsledná kalkulace diskontní míry

V následující tabulce je shrnut výpočet diskontní míry.

Tabulka 5: Výpočet diskontní míry

Bezriziková výnosová míra	2,87%
Riziková prémie	4,62%
Nezadlužená BETA	0,50
zadlužená BETA	0,73
Riziková prémie země upravená o inflaci	1,00%
Specifické rizikové přírážky	9%
Náklady vlastního kapitálu	16,23%
Náklady cizího kapitálu	2,30%
WACC	11,06%

⁵ DAMODARAN, Aswath. Risk Premiums for Other Markets. In: Damodaran ONLINE. [online]. Update: January 5, 2017. [vid. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xls>.

⁶ Česká národní banka: Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit - PRIBOR [online]. [vid. 2017-09-06]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/denni.jsp



Tabulka 6 Hodnota Společnosti stanovená likvidační metodou k 31. 5. 2017 (v tis. Kč)

LIKVIDAČNÍ HODNOTA	
Položka	1. rok
nemovitý majetek	28 280
krátkodobé závazky	-17 517
bankovní úvěry	-3 741
mzda likvidátora	-141
sociální a zdravotní poj. - likvidátor	-48
náklady spojené se správou a zpeněžením majetku	-141
náklady a výdaje příštích období	-4
CELKEM	6 688
diskont	0,97391
diskontovaná částka	6 513
krátkodobý finanční majetek	133
CELKEM	6 647

Hodnota Společnosti stanovená likvidační metodou k datu ocenění (tj. k 31. 5. 2017) činí 6 647 000,- Kč.

3.2 Stanovení hodnoty účetní metodou

Východiskem pro stanovení účetní hodnoty vlastního kapitálu společnosti **HVCom, s.r.o.** byla mimořádná účetní závěrka k 31. 5. 2017 poskytnutá představiteli Společnosti (viz příloha č. 1). Dle těchto výkazů k 31. 5. 2017 vykazala společnost HVCom, s.r.o. účetní hodnotu vlastního kapitálu, což představuje hodnotu pro vlastníky (hodnotu netto), ve výši 2 203 700,- Kč.

Tabulka 7 Hodnota Společnosti stanovená metodou účetní hodnoty k 31. 5. 2017 (v tis. Kč)

účetní hodnota	
Účetní hodnota aktiv (BRUTTO)	23 463
Účetní hodnota cizích zdrojů a časového rozlišení	21 259
Hodnota vlastního kapitálu (NETTO HODNOTA)	2 204

Hodnota vlastního kapitálu Společnosti stanovená metodou účetní hodnoty (historické ceny) k datu ocenění (tj. k 31. 5. 2017) je rovna 2 203 700,- Kč.



4 Rekapitulace

Hodnotu vlastního kapitálu Společnosti k rozhodnému datu ocenění jsem ocenil následovně:

- Likvidační metodou na: **6 647 000,- Kč**
- Metodou účetní hodnoty na: **2 205 000,- Kč**

Hodnota vyjádřena účetní metodou představuje výsledek na bázi tzv. historických cen, což znamená, že nezohledňuje reálnou hodnotu aktiv. Přeceněním jednotlivých aktiv a závazků na tržní hodnotu a odečtením nákladů na likvidaci jsem získal hodnotu likvidační, která je v daném případě přesnější. Vzhledem k výše uvedeným hodnotám se přikláním k hodnotě získané likvidační metodou, protože věrněji odráží hledanou tržní kategorii hodnoty.

Společnost jsem ocenil na 6 647 000,- Kč.



5 Přílohy – přílohy 2

Příloha č. 1: Účetní výkazy Společnosti k 31. 5. 2017

Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku Společnosti

Příloha č. 3: Stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku



Pražská
znalecká kancelář

Příloha č. 1: Účetní výkazy Společnosti k 31. 5. 2017

ROZVAHA

ve zkráceném rozsahu

ke dni 31.05.2017

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	I
2017	5	27607542

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky:

HVCom, s.r.o.

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

Psůhlavce 322/4

Praha

14700

Česká republika

Označení a	AKTIVA b	číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	32 199,16	-9 227,98	22 971,18	24 626,02
B.	Dlouhodobý majetek	003	32 554,19	-9 227,98	23 326,21	24 701,28
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	005	32 554,19	-9 227,98	23 326,21	24 701,28
C.	Oběžná aktiva	007	-358,53	0,00	-358,53	-75,26
C. III.	Krátkodobé pohledávky	010	-491,98	x	-491,98	-511,90
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	011	133,45	0,00	133,45	436,64
D. I.	asové rozlišení	012	3,50	x	3,50	0,00

Ozna ení	PASIVA	íslo ádku	B žné ú etní období	Minulé ú etní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	013	22 971,18	24 626,03
A.	Vlastní kapitál	014	2 203,70	3 442,51
A. I.	Základní kapitál	015	200,00	200,00
A. II.	Kapitálové fondy	016	6 000,00	6 000,00
A. III.	Rezervní fondy, ned litelný fond a ostatní fondy ze zisku	017	4,50	4,50
A. IV.	Výsledek hospoda ení minulých let	018	-3 477,08	-2 752,11
A. V.	Výsledek hospoda ení b žného ú etního období +/-	019	-523,72	-9,88
B.	Cizí zdroje	020	20 766,48	21 167,52
B. III.	Krátkodobé závazky	023	17 025,04	17 064,97
B. IV.	Bankovní úv ry a výpomoci	024	3 741,44	4 102,55
C. I.	asové rozlišení	025	1,00	16,00

Právní forma ú etní jednotky:	P edm t podnikání:	Pozn.:
Sestaveno dne:	Schváleno valnou hromadou dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu ú etní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je ú etní jednotkou

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.05.2017

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	I
2017	5	27607542

Obchodní firma nebo jiný název ú etní jednotky:

HVCom, s.r.o.

Sídlo nebo bydliště ú etní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště :

Psůhlavc 322/4

Praha

14700

eská republika

Ozna ení a	TEXT b	íslo řádku c	Skute nost v ú etním období	
			b řžném 1	minulém 2
II.	Výkony	004	337,19	337,19
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	337,19	337,19
B.	Výkonová spot eba.	008	444,52	68,40
B. 1.	Spot eba materiálu a energie	009	12,40	6,05
B. 2.	Služby	010	432,12	62,35
+	Přidaná hodnota	011	-107,33	268,79
D.	Dan a poplatky	017	5,63	5,00
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	404,43	0,00
H.	Ostatní provozní náklady	027	0,00	264,00
*	Provozní výsledek hospoda ení	030	-517,39	-0,21
O.	Ostatní finan ní náklady	045	6,33	9,67
*	Finan ní výsledek hospoda ení	048	-6,33	-9,67
**	Výsledek hospoda ení za b řžnou innost	052	-523,72	-9,88
***	Výsledek hospoda ení za ú etní období (+/-)	060	-523,72	-9,88

Právní forma ú etní jednotky:	Předmět podnikání:	Pozn.:
Sestaveno dne:	Schváleno valnou hromadou dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu ú etní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je ú etní jednotkou



Pražská
znalecká kancelář

Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku Společnosti

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 118517

Datum vzniku a zápisu:	4. října 2006
Spisová značka:	C 118517 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	HVCom, s.r.o.
Sídlo:	Praha 4 - Braník, Psohlavců 322, PSČ 14000
Identifikační číslo:	276 07 542
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
jednatel:	Ing. BLAHOSLAV FAJMON, dat. nar. 10. února 1960 Nad zbrojnicí 155/13, Kolovraty, 103 00 Praha 10 Den vzniku funkce: 20. května 2014
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jednatel zastupuje společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	GARDEA, a.s., IČ: 264 26 129 Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1
Podíl:	Vklad: 200 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní
Základní kapitál:	200 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.



Pražská
znalecká kancelář

Příloha č. 3: Stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku



PŘÍLOHA Č.3 PŘÍLOHY Č.2
Ke znaleckému posudku číslo 115-03/2017
STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

NEMOVITÉ VĚCI:	<ul style="list-style-type: none">- pozemek parc. č. 2222 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 271 m², jehož součástí je stavba s č. p. 322 rodinný dům,- pozemek parc. č. 2223/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 50 m², jehož součástí je stavba bez č. p. / č. e. jiná stavba,- pozemek parc. č. 2223/1 zahrada o výměře 1 027 m², Nemovité věci jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Braník.
Vlastník:	HVCom, s.r.o., IČ 276 07 542, se sídlem Praha 4, Psohlavců 322/4, PSČ 147 00 (výhradní vlastník)



ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí ke dni 31. 5. 2017
Zpracovatel:	Ing. Petr Šmíd, IČ 635 39 551 se sídlem Semická 3291/8, Modřany Praha 4



Obsah přílohy

1. ÚVOD	3
1.1. Zpracovatel	3
1.2. Provedené místní šetření	3
1.3. Základní údaje o oceňovaných nemovitých věcech	3
2. NÁLEZ.....	4
2.1. Úkol.....	4
2.2. Základní pojmy a metody ocenění.....	4
2.3. Přehled podkladů.....	5
3. OCENĚNÍ	6
3.1. Nemovité věci.....	6
Poloha.....	6
Evidence v KN	7
Územní plán.....	7
Využití	8
Cenová mapa	9
Popis předmětu ocenění	9
4. REKAPITULACE	22
5. ZÁVĚREČNÝ VÝROK.....	22



1. ÚVOD

Úkolem Zpracovatele je stanovit tržní hodnotu nemovitých věcí k datu 31. 5. 2017, které jsou v katastrálním operátu specifikovány jako:

- pozemek parc. č. 2222 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 271 m², jehož součástí je stavba s č. p. 322 rodinný dům,
- pozemek parc. č. 2223/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 50 m², jehož součástí je stavba bez č. p. / č. e. jiná stavba,
- pozemek parc. č. 2223/1 zahrada o výměře 1 027 m²,

Nemovité věci jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Braník.

Při stanovení tržní hodnoty jsou zohledněny náklady realizace prodeje.

1.1. Zpracovatel

Stanovení tržní hodnoty vypracoval: Martin Sládek.

1.2. Provedené místní šetření

Zpracovatel vychází z místního šetření a šetření z listinných podkladů poskytnutých vlastníkem.

1.3. Základní údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Jedná se o nemovité věci ve vlastnictví právnické osoby. Společnost byla zapsána do OR dne 4. října 2006. Společnost byla založena za účelem pronájmu nemovitých věcí. Společnost vlastní pozemky a stavby v jednom funkčním celku, které jsou umístěny v obci Praha, při adresních bodech Psohlavců 322/4 a Ohnivcova 322/8. Využití nemovitých věcí lze označit jako vhodné ve vztahu k činnosti vlastníka.



2. NÁLEZ

2.1. Úkol

Úkolem Zpracovatele je stanovit tržní hodnotu nemovitých věcí dle specifikace poskytnuté Vlastníkem (viz. část 1 přílohy) a to k datu 31. 5. 2017.

Tímto oceněním není zohledněno předkupní právo a zástavní právo, které je k nemovitým věcem vedeno na listu vlastnictví č. 308 pro k. ú. Braník, obec Praha.

Při stanovení tržní hodnoty jsou zohledněny náklady realizace prodeje.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu 1 IVS 2005, kde:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS :

- „...odhadnutá částka...“ – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- „...by měl být majetek směněn...“ – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- „...k datu ocenění...“ – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- „...mezi ochotným kupujícím...“ – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- „...ochotným prodávajícím...“ – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- „...po náležitém marketingu...“ – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ – kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informovány o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- „...a bez nátlaku“ – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Zadáním této zprávy je stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku pro potřeby vlastníka. Tržní hodnotu lze v zásadě stanovit třemi způsoby:

Určení tržní hodnoty je v zásadě možné provést třemi způsoby:

- Porovnávacím způsobem.
- Výnosovým způsobem.
- Nákladovým způsobem.



- Tržní hodnota nemovitých věcí se nejčastěji určuje porovnávacím způsobem. Jedná se o přístup prioritní a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnání (komparace) je analytický proces založený na předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů co do většiny parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné nebo podobné i jejich zbývající parametry. Při zpracovávání tržního ocenění nemovitých věcí je nejlepší vždy využít metody porovnání na základě známých cen srovnatelných nemovitých věcí stejného segmentu trhu v lokalitě či lokalitách srovnatelných, případně nabídek realitních kanceláří, a to jestliže jsou v obou případech k dispozici. V případě specifických nemovitých věcí (obecně stavby a nestandardní nemovité věci) je absolutní shodnost již předem vyloučena pro jejich jedinečnost a neopakovatelnost, (u nemovitých věcí vyplývající z nepřemístitelné polohy) a lze u nich porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě. Metoda přímého porovnání spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují. Jestliže nelze použít metody přímého porovnání, je nutné použít některé z metod náhradních v závislosti na jejich vhodnosti pro konkrétní případ, na základě získaných informací, podkladů atd. Jedná se o metody (přístupy) nepřímého porovnání.

Pro cenové porovnání jsou využity následující koeficienty odlišnosti:

Úprava ve vztahu ke zdroji ceny

Úprava dle vývoje cen v mezidobí realizace transakcí - časový skok

Úprava ve vztahu k lokalitě umístění

Úprava ve vztahu k opotřebení majetku

Úprava ve vztahu k výhodnosti možného využití

Vzhledem k tomu, že Zpracovatel zajistil dostatečnou podkladovou množinu porovnávacích případů, je tato metodika použita a v této zprávě je s ní nakládáno pro stanovení tržní hodnoty předmětu ocenění.

- U nemovitých věcí předurčených ke generování příjmů z nájemného je rovněž vhodnou metodikou výnosový způsob ocenění. Tímto postupem se de facto vyčíslí návratnost a vhodná výše investice na nákup nemovité věci. V tomto případě se jedná o nemovité věci, které toto splňují.

- Nákladový způsob ocenění není v daném případě využit, neboť v předchozích částech popsané metodiky v daném konkrétním případě mají lepší vypovídající schopnosti a dostatečně formují tržní hodnotu předmětu ocenění.

2.3. Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí
- Aktuální snímky z KN s grafickým vyznačením pozemků v k. ú.
- Ortofotomapy.
- Informace z realitních serverů (sreality.cz, cenovemapy.cz).
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, vydání CERM Brno 2016.
- Listinná dokumentace poskytnutá vlastníkem při místním šetření dne 31. srpna 2017.
- Zjištění zpracovatele při místním šetření dne 31. srpna 2017.



3. OCENĚNÍ

3.1. Nemovité věci

Poloha

Jedná se o nemovité věci, které jsou umístěny v hlavním městě při ulici Psohlavců a Ohnivcová odkud je možno na nemovité věci vstupovat. Jedná se o lukrativní rezidenční čtvrť se zástavbou RD, vilových domů a případně bytových domů. Autobusová zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti.

Umístění v obci:





Evidence v KN

Nemovité věci jsou v katastrálním operátu evidovány dle původního kolaudovaného stavu. Stavba s č. p. 322 evidována jako rodinný dům má ale rovněž kolaudované součásti jako nebytové prostory pro administrativu.

Vyznačení do snímku z katastrální mapy:



Územní plán

Předmětné nemovité věci jsou územním plánem řešeny v plochách OB - čistě obytné. Nicméně výjimečně přípustné využití je rovněž pro administrativní využití, které je zde realizováno.

OB - čistě obytné - Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití). Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče. Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

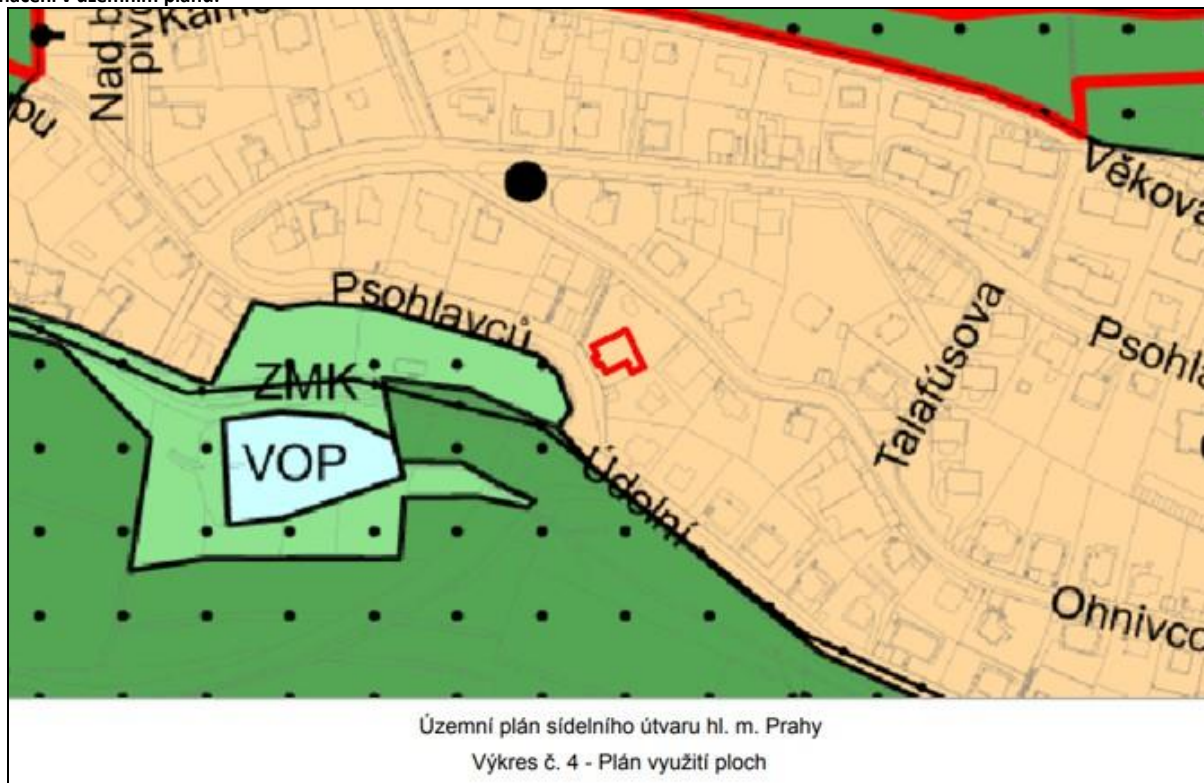
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu. Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID). Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.



Vyznačení v územním plánu:



Využití

Stávající využití je ve vztahu k lokalitě a momentálnímu uspořádání považováno za výhodné.



Cenová mapa

Dotčené pozemky jsou řešeny cenovou mapou stavebních pozemků v částce 5 600,-Kč/m².

Cenová mapa:



Popis předmětu ocenění

Pozemky ve funkčním celku s celkovou výměrou 1 348 m² jsou nepravidelného tvaru a jsou částečně v jihozápadním svahu. Na pozemku jsou mimo staveb evidovaných v KN standardní venkovní úpravy kvalitního provedení a trvalé porosty.

Stavba č. p. 322 je individuální zděnou stavbou, jejíž původní část byla uvedena do užívání v roce 1927 jako rodinný dům. V průběhu své existence stavba prošla několika generálními rekonstrukcemi (1979, 1994, 1996, 2006) a byly zde provedeny přístavby. V roce 1996 byla k původní stavbě dobudována rozsáhlá přístavba spolu s úpravami dispozic původní části. Touto dostavbou došlo k nárůstu nebytových ploch, které nyní ve stavbě dominují. Objekt je vyjma části v podkroví, která je uzpůsobena pro bydlení využíván pro administrativní činnost s příslušnými doplňkovými částmi (sociální zázemí, vnitřní sklady, garáž, kotelna). Budova má celkem čtyři podlaží s odskoky. Podkroví je pouze v části původní stavby. Provedení je v plných standardech vyhovujících běžným požadavkům pro sídla firem, kanceláře atd.

Dispozice:

SUTERÉN (1.PP)	
vstup	5,10 m ²
zasedací místnost	18,41 m ²
vstupní hala	19,72 m ²
kancelář	18,37 m ²
chodba	13,77 m ²
servrovna	7,50 m ²
WC	1,77 m ²
WC	1,68 m ²
předsíň WC	1,34 m ²
schodiště	7,64 m ²
chodba	5,15 m ²
sklad	2,02 m ²
chodba	5,15 m ²



místnost	6,79 m ²
plynová kotelna	3,96 m ²
archiv	30,74 m ²
kancelář	12,82 m ²
archiv	31,20 m ²
kancelář	19,55 m ²
CELKEM	212,68 m²
PŘÍZEMÍ (1.NP)	
6 * kancelář	127,35 m ²
šatna	3,05 m ²
2 * kuchyňka	4,87 m ²
sprcha, WC, umývárna	9,28 m ²
společné části	26,13 m ²
archiv	28,86 m ²
CELKEM	199,57 m²
1. PATRO (2.NP)	
10 * kancelář	156,54 m ²
2 * kuchyňka	12,69 m ²
3 * WC s předsíní	9,35 m ²
společné části	30,17 m ²
terasa	5,50 m ²
CELKEM	214,25 m²
PODKROVÍ	
byt - kanceláře	99,96 m ²
chodba se schodištěm	14,44 m ²
2 * WC + předsíň	5,82 m ²
CELKEM	120,22 m²
CELKEM VŠECHNA PODLAŽÍ	716,10 m²

Stavba bez č. p. / č. e., která je součástí pozemku parc. č. 2223/3 je samostatnou přízemní stavbou. Objekt je koncipován pro administrativně skladovací činnost s kuchyňkou a WC s celkovou užitnou plochou 42 m². Stavba má samostatné vytápění.

Dispozice:

PŘÍZEMÍ (1.NP)	
užitná plocha	42,00 m ²
CELKEM	42,00 m²
CELKEM VŠECHNA PODLAŽÍ	42,00 m²

Stavební součásti nemovitých věcí jsou celkově v dobrém stavu s kvalitní údržbou. Není zde předpoklad žádných oprav zásadního rázu. Rovněž z morálního hlediska provedení splňují stávající požadavky trhu na obdobný druh nemovitých věcí. Parkování na nemovitých věcech je bezproblémově možné pro osm vozů.



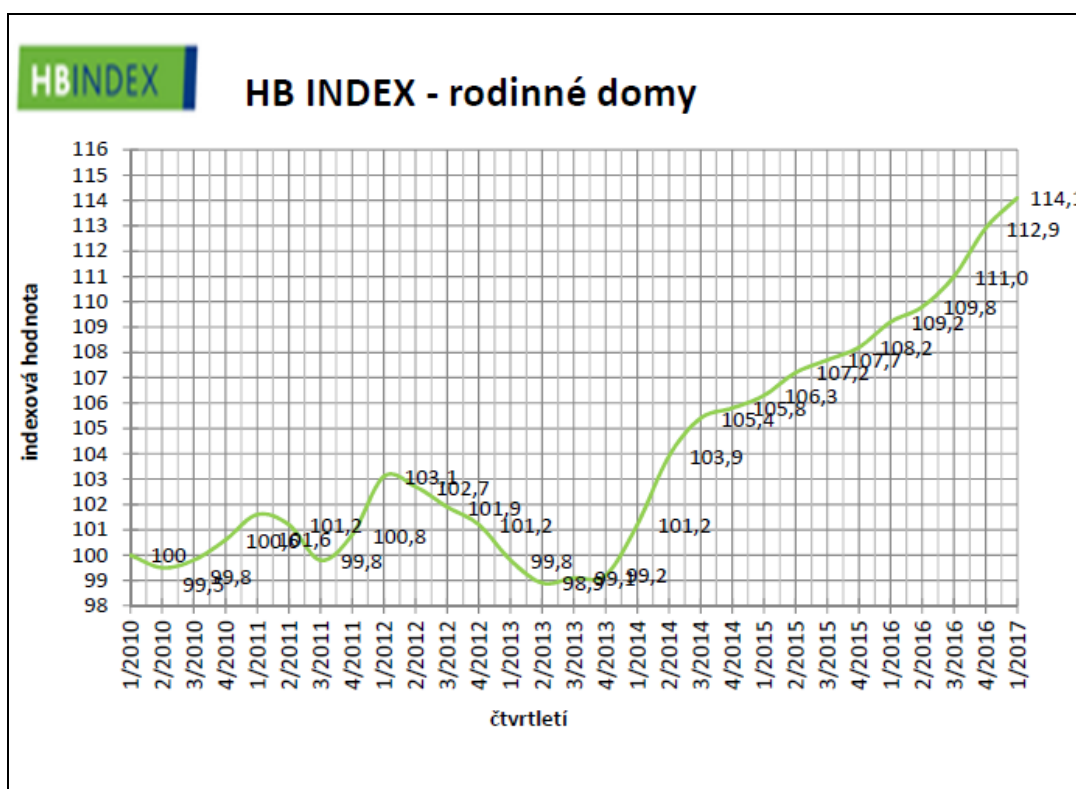
3.1.1 Ocenění porovnáním

Pro ocenění a vyčíslení tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí je použita metoda cenového porovnání. Pro zpracování této metody je nutno použít vypovídající množinu realizovaných popř. nabízených obchodních transakcí s prodejem majetku.

Pro porovnání byly použity dostupné nabídkové ceny realitních kanceláří (zdroj www.sreality.cz), aktuální rovněž k datu ocenění a realizované prodeje (aplikace www.cenové mapy.cz monitorující provedené vklady do KN). Vzhledem ke zdroji ceny a odlišnostem jsou nabídkové ceny upraveny koeficienty:

- Úprava ceny ve vztahu ke zdroji ceny je u realizovaných prodejů nulová a u nabídkových cen je aplikována srážkou 10 % (jedná se o srážku, která je vyšší než statisticky ověřená výše 2,8 % uváděna Ing. Petrem Ortem - Bankovní institut vysoká škola a.s. jako průměrný rozdíl mezi nabídkovými cenami a realizovanými u plošného výběru vzorků a to v době s převahou nabídky nad poptávkou).
- Pro zohlednění vývoje cen v čase a úpravu tohoto rozdílu je využit HB index vývoje cen rodinných domů. Jedná se o celorepublikový průměr s růstovou tendencí, který lze vzhledem k lukrativnímu umístění u Hl. m. Prahy bezproblémově použitelný.

HB index




Na základě veřejně dostupných informací pravidelně publikovaných například Hypoteční bankou lze potvrdit, že rok 2016 přinesl rychlý nárůst cen všech typů rezidenčních nemovitostí, který přetrval i do roku 2017. Hypoteční banka sleduje ceny rezidenčních nemovitostí na základě tzv. HB INDEXU. Jedná se o ukazatel vývoje cen nemovitostí, který je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho



hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka aktuální hodnoty HB INDEXU každé čtvrtletí na svých webových stránkách www.hypotecnibanka.cz. Ceny rodinných domů zaznamenaly na počátku letošního roku velmi mírný růst podobný tomu z počátku loňského roku. Na trhu panuje stabilní poptávka po rodinných domech v okolí velkých měst. Zájem je i o rodinné domy ve zhoršeném stavu, které jsou levnější a vhodné k postupné rekonstrukci. I nadále roste podíl výstavby v nízkooenergetickém standardu. Nárůst cen u RD lze v daném případě aplikovat rovněž na předmět ocenění.


- Úpravou ve vztahu k lokalitě je upravena odhadnutá rozdílnost hodnot podle lukrativnosti území.
- Úprava podle odhadu opotřebení (morální i technické) je nezbytnou úpravou odrážející stav nemovité věci a předpoklady oprav a modernizací.
- Zohlednění využitelnosti odráží poptávku po konkrétních druzích využití území (rezidenční zástavba, komerční zástavba, sportoviště atd.).

Použité případy pro porovnání – pol. 1

Pol. 1	
Prodej domu ul. Libeňská 922/21, Praha 4 - Kamýk k.ú. Kamýk, obec Praha typ objekt k bydlení výměra 410 m ² čj. vkladu V-6832/2017, provedení vkladu 21. 2. 2017, LV č. 14 cena 8 550 000,- Kč	
Realizovaná cena	8 550 000,- Kč
Úprava - zdroj ceny	00,00 %
Úprava - časový skok	00,00 %
Úprava - lokalita	00,00 %
Úprava - opotřebení	+ 20,00 %
Úprava - využitelnost	00,00 %
CELKOVÁ ÚPRAVA	+ 20,00 %
Upravená hodnota	10 260 000,00 Kč
Jednotková hodnota	25 024,39 Kč/m ²
Jednotková hodnota pro porovnání	25 024,- Kč/m²



Použité případy pro porovnání – pol. 2

Pol. 2	
Prodej domu ul. K dolům 1973/38, Praha 4 - Modřany k.ú. Modřany, obec Praha typ bytový dům výměra 342 m ² čj. vkladu V-37389/2015, provedení vkladu 12. 6. 2015, LV č. 2313 cena 10 775 000,- Kč	
Realizovaná cena	10 775 000,- Kč
Úprava - zdroj ceny	00,00 %
Úprava - časový skok	+ 06,40 %
Úprava - lokalita	00,00 %
Úprava - opotřebení	00,00 %
Úprava - využitelnost	+ 05,00 %
CELKOVÁ ÚPRAVA	+ 11,40 %
Upravená hodnota	12 003 350,00 Kč
Jednotková hodnota	35 097,51 Kč/m ²
Jednotková hodnota pro porovnání	35 098,- Kč/m²



Použité případy pro porovnání – pol. 3

Pol. 3



Zobrazit 15 fotografií v galerii

Prodej vily 576 m², pozemek 799 m²

Dostojevského, Praha 4 - Modřany [Panorama](#)

34 500 000 Kč

Zprostředkujeme exklusivně prodej reprezentativní čtyřpodlažní rezidence Vila Modřany. Kupující ovlivňuje dle svého vnitřní vybavení, které je dáno vždy do výše určené ceny standardu, s individuálním výběrem u dodavatele.

Vila Modřany disponuje pouze 3 bytovými jednotkami a uspokojí tak velmi náročné zákazníky, kteří si chtějí dopřát luxus spočívající v unikátní lokalitě, špičkových standardech, ale i v malé velikosti objektu, který poskytne dostatečné soukromí rodinného charakteru.

Svažitý pozemek umožnil architektovi navrhnout originální kaskádovitý tvar domu, díky němuž všechny 3 byty disponují vlastní terasou a dostatečným přísunem denního světla a velmi pěkným výhledem.

Výjimečné místo v Čechově čtvrti v Modřanech představuje harmonické místo pro bydlení v klidu a zeleni, přitom s výbornou dopravní dostupností do centra města, na Pražský okruh i dálnici D1. V místě je veškerá občanská vybavenost (Obchodní pasáž Sofie, drogerie, lékárna, pošta, čistírna, wellness, základní a mateřská škola, restaurace, kavárna, cukrárna, apod.). Na pořízení tohoto bydlení lze čerpat hypoteční úvěr, který vám rádi pomůžeme zdarma vyřídit. Vila Modřany je v tuto chvíli již téměř dokončena, zbývají pouze úpravy dle přání kupujících.

Celková cena:	34 500 000 Kč za nemovitost včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha zastavěná:	268 m ²
ID zakázky:	R514283	Užitná plocha:	576 m ²
Aktualizace:	Dnes	Plocha podlahová:	576 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha pozemku:	799 m ²
Stav objektu:	Novostavba	Plocha zahrady:	531 m ²
Poloha domu:	Samostatný	Garáž:	✓
Typ domu:	Patrový	Bezbariérový:	✓
Podlaží:	4	Výtah:	✓

Nabídková cena	34 500 000,- Kč
Úprava - zdroj ceny	- 10,00 %
Úprava - časový skok	00,00 %
Úprava - lokalita	00,00 %
Úprava - opotřebení	- 20,00 %
Úprava - využitelnost	00,00 %
CELKOVÁ ÚPRAVA	- 30,00 %
Upravená hodnota	24 150 000,00 Kč
Jednotková hodnota	41 927,08 Kč/m ²
Jednotková hodnota pro porovnání	41 927,- Kč/m ²



Použité případy pro porovnání – pol. 4

Pol. 4



Zobrazit 20 fotografií v galerii

Prodej rodinného domu 522 m², pozemek 722 m²

Novodvorská, Praha 4 - Libuš

21 300 000 Kč

Prodej nadstandardní vily, vhodné i pro podnikání, 1 PP je velká místnost s barem, kuchyní a sociálním zařízením, dříve sloužící jako vinárna s bezbariérovým přístupem. Objekt je novostavba z roku 1997 v roce 2012 rekonstruována, na schodiště použit bílý mramor z ostrova Brač, 7+1+ užitné místnosti o dvou nadzemních a jednom podzemním podlaží o užitné ploše 522 m² a zahradě 430 m² v Praze 4 - Libuši, ul. Novodvorská. Dispozice domu: 1. PP – Společenská místnost s barem a kuchyní, WC, dvou-garáž, 1. NP – zádveř, hala, obývací pokoj s kuchyní se vstupem na terasu, pracovna, koupelna, WC, 2. NP – hala, 3 x pokoj, koupelna, WC, . Výborná dopravní obslužnost, Metro, MHD. Možnost zajištění hypotéky. Více informací v RK.

Celková cena:	21 300 000 Kč za nemovitost včetně provize	Plocha pozemku:	722 m ²
Poznámka k ceně:	Cena je uvedena včetně kompletního právního servisu, včetně provize. Daň z nabytí platí kupující.	Plocha zahrady:	515 m ²
ID zakázky:	581837	Parkování:	2
Aktualizace:	31.08.2017	Rok rekonstrukce:	2012
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Lokální plynové
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Klidná část obce	Telekomunikace:	Internet
Typ domu:	Patrový	Elektrika:	120V, 230V, 400V
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Doprava:	MHD
Plocha zastavěná:	207 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehepedárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	522 m ²	Vybavení:	Částečně
		Výťah:	✘

Nabídková cena	21 300 000,- Kč
Úprava - zdroj ceny	- 10,00 %
Úprava - časový skok	00,00 %
Úprava - lokalita	00,00 %
Úprava - opotřebení	00,00 %
Úprava - využitelnost	00,00 %
CELKOVÁ ÚPRAVA	- 10,00 %
Upravená hodnota	19 170 000,00 Kč
Jednotková hodnota	36 724,14 Kč/m ²
Jednotková hodnota pro porovnání	36 724,- Kč/m ²



Použité případy pro porovnání – pol. 5

Pol. 5



Zobrazit 15 fotografií v galerii

Prodej rodinného domu 388 m², pozemek 858 m²

Mezivrší, Praha - Braník

27 000 000 Kč

Prodej. Na základě výhradního zastoupení majitele nemovitosti vám nabízíme funkcionalistickou vilu na velmi atraktivním místě ve staré vilové čtvrti v Braníku. Jedná se o čtyřpodlažní stavbu o obytné ploše 388m², která stojí na svažitém pozemku o ploše 858m². Na pozemek jsou dva vstupy z ulice Mezivrší a z ulice Pod Křížkem, na pozemku jsou tři garáže. V domě se nachází celkem 4 byty: 1.PP prostor o celkové ploše 101,43m² původně byt pro správce domu, sklep, prádelna/sušárna, wc, sprcha. 1.NP a 2. NP dva byty o ploše 101,43m² o dispozici 2+1 s wc a koupelnou. 3.NP byt 83,02m² o dispozici 2+1 s koupelnou, wc a terasou 18m² s nádherným výhledem. Každý z bytů může mít svůj samostatný vchod. Vytápění domu je zajištěno etážovými plynovými kotli Vaillant, dále je zde 2x krb. Vzhledem k dispozici a umístění domu se naskýtá mnoho možností oprav domu pro reprezentativní rodinné bydlení, sídlo firmy, rozdělení na jednotlivé bytové jednotky, kombinace bydlení a podnikání. Z oken je nádherný výhled na okolní přírodu, Branické skály, kostelík. Jedná se o velmi tiché místo, rohový pozemek zajišťuje dostatek soukromí. V místě je kompletní občanská vybavenost a vynikající dopravní dostupnost. Nemovitost je bez právních vad, lze financovat hypotékou. Energetický štítek se připravuje. Pro více informací a prohlídku kontaktujte RK.

Celková cena:	27 000 000 Kč za nemovitost včetně provize, včetně právního servisu	Sklep:	✓
Poznámka k ceně:	Včetně provize a kompletního právního servisu.	Parkování:	✓
ID zakázky:	118022	Garáž:	3
Aktualizace:	26.08.2017	Rok kolaudace:	1938
Stavba:	Cihlová	Rok rekonstrukce:	1997
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Voda:	Dálkový vodovod
		Topení:	Ústřední plynové
		Plyn:	Plynovod
		Odpad:	Veřejná kanalizace

Nabídková cena	27 000 000,- Kč
Úprava - zdroj ceny	- 10,00 %
Úprava - časový skok	00,00 %
Úprava - lokalita	00,00 %
Úprava - opotřebení	+ 10,00 %
Úprava - využitelnost	00,00 %
CELKOVÁ ÚPRAVA	00,00 %
Upravená hodnota	27 000 000,00 Kč
Jednotková hodnota	69 587,63 Kč/m ²
Jednotková hodnota pro porovnání	69 588,- Kč/m ²



Použité případy pro porovnání – pol. 6

Pol. 6



Zobrazit 8 fotografií v galerii

Prodej vily 530 m², pozemek 1 243 m²

Na Květnici, Praha 4 - Nusle [Panorama](#)

36 000 000 Kč

Nabízíme prvorepublikovou vilu z roku 1927 se nachází v atraktivní vilové části na pomezí Nuslí, Vyšehradu a Podolí. Při koupi nemovitosti nám nehradíte žádnou provizi, naše služby jsou pro kupujícího ZDARMA. Zajímavostí je použití funkcionalistických prvků v podobě kulatého okna u vstupních dveří a oken, z boční strany vily, které kopírují schodiště domu. Vila je zděná a kompletně podsklepená s dvěma nadzemními podlažními. V devadesátých letech byla stavebně upravena a užívána z části jako administrativní. Dům je po částečné rekonstrukci v udržovaném stavu s užitnou plochou 530m². K vile náleží zahrada o rozloze 1.022m² se vzrostými stromy a dřevěným altánkem s příjemnými posezeními. Vilu lze zrekonstruovat do podoby luxusního rodinného bydlení, nebo za účelem vzniku kancelář. U vily jsou vybudována 4 venkovní parkovací stání. V okolí je skvělá občanská vybavenost s luxusními restauracemi, obchodním centrem a školy. Do centra je to 10 minut autem či 500m pěšky na metro Pražského povstání. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. O hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

Pro více informací navštivte naše webové stránky.

Celková cena:	36 000 000 Kč za nemovitost včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha podlahová:	530 m ²
Poznámka k ceně:	Kupující nehradí provizi	Plocha pozemku:	1243 m ²
ID zakázky:	NK_1	Plocha zahrady:	1022 m ²
Aktualizace:	02.09.2017	Sklep:	✓
Stavba:	Cihlová	Parkování:	8
Stav objektu:	Velmi dobrý	Garáž:	✓
		Plyn:	Plynovod
		Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná

Nabídková cena	36 000 000,- Kč
Úprava - zdroj ceny	- 10,00 %
Úprava - časový skok	00,00 %
Úprava - lokalita	00,00 %
Úprava - opotřebení	- 05,00 %
Úprava - využitelnost	00,00 %
CELKOVÁ ÚPRAVA	- 15,00 %
Upravená hodnota	30 600 000,00 Kč
Jednotková hodnota	57 735,85 Kč/m ²
Jednotková hodnota pro porovnání	57 736,- Kč/m ²



Použité případy pro porovnání – pol. 7

Pol. 7



Prodej rodinného domu 700 m²,
pozemek 644 m²

U Líhní, Praha 4 - Libuš

26 000 000 Kč

Na velmi zajímavém místě na Libuši nabízíme variabilně využitelný velký třípodlažní dům o celkové užitné ploše cca 700m². Objekt se nachází na konci slepé ulice U Líhní, vedle tenisového kurtu a hřiště Libušské sokolovny, přístup i vjezd je možný i z ulice Výletní. Okolo objektu zeleň a mnoho místa u pozemku pro parkování aut. Dle územního plánu-oblast všeobecně obytná. Nyní s dům užívá jako 3 samostatné části : 1/ provozovna=obchod+zázemí(kuchyňka, WC, šatna)+velké skladovací prostory v jižní části domu, 2/ RD – vnitřní větší mezonetový byt 6+kk, 3/ RD –vnější menší mezonetový byt 5+kk – západní křídlo domu. Každá ze tří částí má vlastní vchod, separátní vytápění a svou část v suterénu. Dům je napojený na vodovod (+stará studna), kanalizaci, plyn – (3 kotle pro ústřední topení

Celková cena:	26 000 000 Kč za nemovitost včetně provize (k jednání)	Plocha podlahová:	700 m ²
Poznámka k ceně:	celková kupní cena k jednání	Plocha pozemku:	644 m ²
ID zakázky:	03052	Sklep:	✓
Aktualizace:	31.08.2017	Garáž:	✓
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové
Poloha domu:	Samostatný	Plyn:	Plynovod
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Věřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná § 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Vybavení:	Částečně
Plocha zastavěná:	304 m ²	Výtah:	✗
Užitná plocha:	700 m ²		

Nabídková cena	26 000 000,- Kč
Úprava - zdroj ceny	- 10,00 %
Úprava - časový skok	00,00 %
Úprava - lokalita	+ 10,00 %
Úprava - opotřebení	00,00 %
Úprava - využitelnost	00,00 %
CELKOVÁ ÚPRAVA	00,00 %
Upravená hodnota	26 000 000,00 Kč
Jednotková hodnota	37 142,86 Kč/m ²
Jednotková hodnota pro porovnání	37 143,- Kč/m ²



Shrnutí

V této části je aplikována jednotková hodnota na počet jednotek předmětu ocenění s tím, že jsou zde provedeny finální úpravy pro zohlednění způsobu ocenění likvidačním způsobem. Tyto položky jsou tedy v závěru ocenění odečteny od tržní hodnoty nemovitých věcí (volný prodej), které jsou předmětem ocenění.

Náklad na prodej je v daném případě rovněž zohledněn a to z důvodu likvidačního způsobu ocenění. Při prodeji nemovité věci je možno uvažovat ve dvou rovinách realizace. Jednou možností je, že vlastník provádí prodej sám, tzn., že je obeznán s nezbytnými postupy pro realizaci a má nezbytnou kapacitu pro anoncování, provádění schůzek s potencionálními kupci a zajištění právního servisu. Touto variantou nemusí jednoznačně docházet k úspoře nákladů vynaložených na prodej, neboť předpokládá jak vynaložené náklady na dostatečné pokrytí poptávkového trhu inzercí, tak časový prostor a náklad na právní služby. Druhou možností je provádět prodej prostřednictvím zprostředkovatele - realitní kanceláře. Tyto mají vzhledem k předurčení své zprostředkovatelské činnosti ověřené postupy s přehledem o vhodných inzerčních umístěních, postupech při jednáních s potencionálními kupci a zejména pak o postupu realizace samotného prodeje s konečným zájemcem. Zajišťovaným objemem za předem smlouvenou provizi není jen samotné obstarání kupce, ale rovněž předcházející konzultace o výši nabídkové ceny za nemovité věci, sestavení vhodné inzerce, zajištění úvěrů pro kupce, zajištění úhrady kupní ceny při zachování jistot pro obě strany transakce, předání prodané nemovité věci s převody odběru vázaných na vlastníka a v neposlední řadě následné vyřízení daňových dopadů samotného prodeje. V praxi je na českém trhu u převažující části zprostředkování prodeje nemovitých věcí aplikována procentuální odměna. Tato je realitními kancelářemi účtována ve výši 3 % až 6 %. Procentuální sazba provize RK při prodeji převažujících nemovitých věcí, kterou lze označit za přiměřenou je ve výši 4 % z dosažené kupní ceny. Za převažující prodeje nemovitých věcí je nutno chápat prodeje pozemků běžných výměr k danému účelu využití, chat, chalup, jednotek bytů a nebytových prostor a rodinných domů. Ve vztahu k těmto druhům nemovitých věcí se jedná o prodeje v objemu 1 mil. Kč až 8 mil. Kč. Je obvyklé, že zejména nad tuto hranici dochází ke sjednávání konkrétní výše částky provize, která není přímo úměrná výši dosažené kupní ceny. Zde je pak zohledňována problematičnost prodeje, předpoklad obtížnosti obstarání kupce a s tím spojené výše nákladů, související služby (např. zřízení služebností, vypracování prohlášení vlastníka, součinnost s orgány státní správy pro vydání konkrétních rozhodnutí, jednání s dotčenými třetími stranami, souhlasy exekutorů s prodejem apod.). Finální odměna RK (zprostředkovatelská provize) by měla pokrýt náklad za předpokládaný čas věnovaný realizaci prodeje např. přiměřená hodinová sazba, náklad na anoncování, část nákladu na spotřební a provozní složky, a přiměřený zisk. Předpokládaná výše zprostředkovatelské provize za nemovitý majetek, který je předmětem tohoto ocenění byla konzultována s RK 1jmareality, s Janem Marouškem s tím, že by se ve vztahu k výše uvedeným předpokladům měla v daném případě pohybovat mezi 2 % až 3 %. Dále je v daném případě nutno počítat s odměnou likvidátora. V rámci likvidace je dle sazebníku Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. aplikován sazebník. Odpočet této části není součástí této přílohy, neboť je uvažována z celkové hodnoty společnosti.

Sazebník odměny likvidátora

Odměna likvidátora činí ze základu:

do 100 000 Kč 15 %,

nad 100 000 Kč do 500 000 Kč = 15 000 Kč + 10 % z částky přesahující 100 000 Kč,

nad 500 000 Kč do 1 000 000 Kč = 55 000 Kč + 7 % z částky přesahující 500 000 Kč,

nad 1 000 000 Kč do 20 000 000 Kč = 90 000 Kč + 5 % z částky přesahující 1 000 000 Kč,

Částka nad 20 000 000 Kč se do základu pro určení odměny likvidátora nezapočítává.



Ocenění průměrnou hodnotou

Pol. 1 (min)	25 024,- Kč/m ²
Pol. 2	35 098,- Kč/m ²
Pol. 3	41 927,- Kč/m ²
Pol. 4	36 724,- Kč/m ²
Pol. 5 (max)	69 588,- Kč/m ²
Pol. 6	57 736,- Kč/m ²
Pol. 7	37 143,- Kč/m ²
$\sum(\text{pol.1}+2+3+4+5+6+7)/7$	43 320,00 Kč/m²
$\sum(\text{pol.2}+3+4+6+7)/5$	41 725,60 Kč/m²
Použitá jednotková hodnota	41 725,60 Kč/m²
Výměra předmětu ocenění	758,10 m²
Aplikace jednotkové ceny na předmět ocenění	31 632 177,36 Kč
Náklad na prodej - provizní část prodeje 2,5 %	- 790 804,43 Kč
	30 841 372,93 Kč
CELKEM PO ŘÁDOVÉM ZAOKROUHLENÍ	30 840 000,- Kč

Tržní hodnota nemovitých věcí z porovnání činí po řádo­vém zaokrouhlení 30 840 000,- Kč vč. DPH.



3.1.2 Ocenění výnosovým způsobem

U tohoto postupu je vycházeno z výnosů, u kterých je předpokládán průběžný meziroční nárůst a to po určitou životnost pronajímaného objektu. U tohoto postupu může docházet k odchylce, vzhledem k tomu, že nelze zcela adekvátně určit celkovou skutečnou životnost objektu v závislosti na rekonstrukcích apod. a rovněž nelze zcela objektivně určit tempo růstu čerpaných příjmů. Tento postup rovněž uvažuje s cenou pozemku. Vstupními údaji pro tento výpočet jsou:

- čistý dosažitelný výnos
- míra kapitalizace
- předpokládaná další ekonomická životnost
- tempo růstu
- cena pozemku

Zástupcem vlastníka bylo v rámci místního šetření sděleno, že nyní čerpané nájemné nedosahuje vzhledem ke vztahům s nájemcem tržní výše. Bylo tedy přistoupeno k šetření na trhu pro zajištění tržního nájemného. Toto se dle nabídek a konzultací s RK pohybuje u bezproblémové výše 200,-Kč/m²/měs vč. DPH. Takto určené nájemné je tedy aplikováno na užitnou plochu s výslednou částkou 1 819 440,-Kč/rok vč. DPH bez služeb a měřených spotřeb médií. Roční náklady vlastníka se pohybují dle sdělení zástupce vlastníka okolo částky 300 000,-Kč/rok (cca 16,50 % z ročního nájemného). Jedná se o částku, kterou zpracovatel považuje ve vztahu ke stavebnětechnickému stavu předmětu ocenění a jeho komplexnosti za obvyklou a je tedy použita jako odpočet pro docílení očištěného nájemného pro výpočet.

- Očištěný dosažitelný výnos činí 1 519 440,- Kč/rok.
- Míra kapitalizace 7,00 %.
- Předpokládaná další ekonomická životnost činí 50 roků.
- Tempo růstu je uvažováno ve výši 0,3 % (valorizace používaná MHMP pro nájemné v hl.m.Praze)
- Cena pozemku je převzata z platné cenové mapy stavebních pozemků k datu ocenění

Ocenění:

$[(1-(1+0,3\% / 1 + 7,00\%)^{50}) / 7,00\% - 0,3\%] * 1\,519\,440,- \text{ Kč} + [(5\,600,-\text{Kč}/\text{m}^2 * 1\,348 \text{ m}^2) / (1+0,3\%)^{50}] = 21\,783\,943,37$
Kč (stavba) + 6 498 771,51 Kč (pozemek) = 28 282 714,88 Kč

Tržní hodnota nemovitých věcí z výnosového způsobu ocenění činí po řádovém zaokrouhlení 28 280 000,- Kč vč. DPH.



4. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných hodnot jednotlivých částí

Výsledné hodnoty dle jednotlivých částí ocenění:

Ocenění porovnávacím způsobem	30 840 000,- Kč
Ocenění výnosovým způsobem	28 280 000,- Kč

Komentář k určení výsledné hodnoty

Tržní hodnota byla odhadnuta na základě dostupných informací, popsaných parametrů, srovnávacích kritérií, rizikových faktorů a statistických hodnot vedených k druhu majetku. Jako výsledná hodnota z použitých metodik je určena hodnota z výnosového způsobu ocenění. Pro daný druh majetku je vhodná, neboť odráží fungování trhu s nemovitými věcmi určenými pro generování příjmů z nájemného.

Na základě těchto skutečností stanovuje Zpracovatel tržní hodnotu na částku 28 280 000,- Kč vč. DPH.

Posouzení reálné doby prodeje

Výsledná hodnota nemovitých věcí činí po provedených srážkách 28 280 000,-Kč, tj. po přepočtu na jednotkovou hodnotu 37 303,79 Kč/m² (upravený průměr z porovnání 41 725,60 Kč/m²). Jedná se tedy o částku, která je jednoznačně konkurenceschopná na volném trhu s nemovitými věcmi. Dle konzultací s RK dochází k realizaci prodejů s nemovitými věcmi, u kterých není nastavena z důvodů požadavků klienta nabídková cena nad rámec průměru v lokalitě a které jsou běžně obchodované rámcově v časovém horizontu tří měsíců. Jedná se samozřejmě z hlediska trhu o běžné období, kdy například v období vánočních svátků trh stagnuje. V odrazu na provedené úpravy u ocenění porovnáním se zpracovatel ztotožňuje s tímto pohledem na časový horizont provedení prodeje předmětu ocenění za stanovenou cenu v řádu tří kalendářních měsíců.

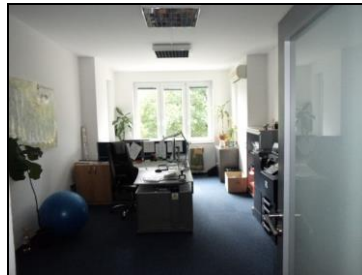
5. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

Tržní hodnotu nemovitých věcí dle specifikace Zadavatele k datu 31. 5. 2017 odhaduje Zpracovatel na částku ve výši:

**28 280 000,00 Kč vč. DPH.
(slovy: Dvacet osm miliónů dvě stě osmdesát tisíc Kč).**



Fotodokumentace předmětu ocenění:



Příloha č. 3: Účetní výkazy Společnosti k 31. 5. 2017

ROZVAHA

v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky:

GARDEA, a.s.

ke dni 31.05.2017

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

(v celých tisících Kč)

Opletalova 1015/55

Praha

11000

Česká republika

Rok	Měsíc	IČ
2017	5	26426129

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	35 723,00	0,00	35 723,00	35 920,00
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0,00	x	0,00	0,00
B.	Dlouhodobý majetek	003	11 612,00	0,00	11 612,00	11 612,00
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.2.1.	Software	007	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.3.	Goodwill	009	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0,00	0,00	0,00	0,00
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.1.1.	Pozemky	016	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.1.2.	Stavby	017	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0,00	0,00	0,00	0,00
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0,00	x	0,00	0,00
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0,00	0,00	0,00	0,00
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	11 612,00	0,00	11 612,00	11 612,00
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	11 612,00	0,00	11 612,00	11 612,00
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0,00	x	0,00	0,00
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	0,00	x	0,00	0,00
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0,00	x	0,00	x
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0,00	x	0,00	0,00
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0,00	x	0,00	0,00
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0,00	0,00	0,00	0,00
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0,00	x	0,00	0,00

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0,00	x	0,00	0,00
C.	Oběžná aktiva	037	24 111,00	0,00	24 111,00	24 308,00
C.I.	Zásoby	038	0,00	0,00	0,00	0,00
C.I.1.	Materiál	039	0,00	0,00	0,00	0,00
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0,00	0,00	0,00	0,00
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	0,00	0,00	0,00	0,00
C.I.3.1.	Výrobky	042	0,00	0,00	0,00	0,00
C.I.3.2.	Zboží	043	0,00	0,00	0,00	0,00
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0,00	0,00	0,00	0,00
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.	Pohledávky	046	23 843,00	0,00	23 843,00	23 927,00
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	23 843,00	0,00	23 843,00	23 844,00
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	x	0,00	0,00	0,00
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	23 843,00	x	23 843,00	23 844,00
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	050	0,00	x	0,00	0,00
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0,00	x	0,00	0,00
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	0,00	0,00	0,00	0,00
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053	0,00	x	0,00	0,00
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	x	x	0,00	x
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055	x	x	0,00	x
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	0,00	x	0,00	0,00
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	0,00	0,00	0,00	83,00
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	0,00	x	0,00	50,00
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	x	x	0,00	x
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	060	x	x	0,00	x
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	0,00	0,00	0,00	33,00
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	0,00	x	0,00	0,00
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0,00	x	0,00	0,00
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	0,00	x	0,00	33,00
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	0,00	x	0,00	0,00
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	0,00	x	0,00	0,00
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	0,00	x	0,00	0,00
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	0,00	0,00	0,00	0,00
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069	0,00	x	0,00	x
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	0,00	0,00	0,00	0,00
C.IV.	Peněžní prostředky	071	268,00	0,00	268,00	381,00
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	1,00	x	1,00	1,00
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	267,00	x	267,00	380,00
D.	Časové rozlišení aktiv	074	0,00	0,00	0,00	0,00
D.1.	Náklady příštích období	075	0,00	x	0,00	0,00
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076	0,00	x	0,00	0,00
D.3.	Příjmy příštích období	077	0,00	x	0,00	0,00

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	001	35 724,00	35 919,00
A.	Vlastní kapitál	002	-40 176,00	-39 743,00
A.I.	Základní kapitál	003	3 000,00	3 000,00
A.I.1.	Základní kapitál	004	3 000,00	3 000,00
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005	0,00	0,00
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006	0,00	0,00
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	-37 391,00	-37 391,00
A.II.1.	Ážio	008	0,00	0,00
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	-37 391,00	-37 391,00
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	0,00	0,00
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	011	-37 391,00	-37 391,00
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	012	0,00	0,00
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	013	0,00	0,00
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	014	0,00	0,00
A.III.	Fondy ze zisku	015	48,00	48,00
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	016	48,00	48,00
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017	0,00	0,00
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018	-5 795,00	-5 332,00
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019	0,00	0,00
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	020	-5 795,00	-5 332,00
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	021	0,00	0,00
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	022	-38,00	-68,00
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	023	0,00	0,00
B. + C.	Cizí zdroje	024	75 900,00	75 662,00
B.	Rezervy	025	0,00	0,00
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	026	0,00	0,00
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	027	0,00	0,00
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	028	0,00	0,00
B.4.	Ostatní rezervy	029	x	x
C.	Závazky	030	75 900,00	75 662,00
C.I.	Dlouhodobé závazky	031	0,00	0,00
C.I.1.	Vydané dluhopisy	032	0,00	0,00
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	033	x	x
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	034	0,00	0,00
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035	0,00	0,00
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036	0,00	0,00
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	037	0,00	0,00
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	038	x	x
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	039	0,00	0,00
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	040	0,00	0,00
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041	0,00	0,00
C.I.9.	Závazky - ostatní	042	0,00	0,00
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043	x	x
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	044	x	x
C.I.9.3.	Jiné závazky	045	0,00	0,00
C.II.	Krátkodobé závazky	046	75 900,00	75 662,00
C.II.1.	Vydané dluhopisy	047	0,00	0,00
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	048	x	x

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	049	0,00	0,00
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050	0,00	0,00
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	0,00	0,00
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	33 643,00	33 643,00
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	053	0,00	0,00
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	054	27 793,00	27 793,00
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	055	11 337,00	11 086,00
C.II.8.	Závazky ostatní	056	3 127,00	3 140,00
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	057	0,00	0,00
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	058	0,00	0,00
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059	0,00	6,00
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	060	0,00	0,00
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	061	0,00	0,00
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	0,00	0,00
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	3 127,00	3 134,00
D.	Časové rozlišení pasiv	064	0,00	0,00
D.1.	Výdaje příštích období	065	0,00	0,00
D.2.	Výnosy příštích období	066	0,00	0,00

Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání:	Pozn.:
Sestaveno dne:	Schváleno valnou hromadou dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.05.2017

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2017	5	26426129

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky:

GARDEA, a.s.

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

Opletalova 1015/55

Praha

11000

Česká republika

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	0,00	0,00
II.	Tržby za prodej zboží	002	0,00	0,00
A.	Výkonová spotřeba	003	37,00	52,00
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	0,00	0,00
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	0,00	0,00
A.3.	Služby	006	37,00	52,00
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	0,00	0,00
C.	Aktivace (-)	008	0,00	0,00
D.	Osobní náklady	009	0,00	0,00
D.1.	Mzdové náklady	010	0,00	0,00
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	0,00	0,00
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	0,00	0,00
D.2.2.	Ostatní náklady	013	0,00	0,00
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	0,00	12,00
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	0,00	12,00
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	0,00	12,00
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017	x	x
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018	x	x
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	0,00	0,00
III.	Ostatní provozní výnosy	020	0,00	50,00
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	0,00	50,00
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022	0,00	0,00
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	0,00	0,00
F.	Ostatní provozní náklady	024	0,00	53,00
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	0,00	48,00
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026	0,00	0,00
F.3.	Daně a poplatky	027	0,00	0,00
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	0,00	0,00
F.5.	Jiné provozní náklady	029	0,00	5,00
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-37,00	-67,00
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	0,00	0,00
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	0,00	0,00
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033	0,00	0,00
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	0,00	0,00
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035	0,00	0,00
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036	x	x
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037	x	x
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038	0,00	0,00

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	0,00	0,00
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	x	x
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	0,00	0,00
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042	0,00	0,00
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	0,00	0,00
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	x	x
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	0,00	0,00
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	0,00	0,00
K.	Ostatní finanční náklady	047	1,00	1,00
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-1,00	-1,00
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-38,00	-68,00
L.	Daň z příjmů	050	0,00	0,00
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	0,00	0,00
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	0,00	0,00
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-38,00	-68,00
M.	Převod podílu výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054	0,00	0,00
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-38,00	-68,00
*	Čistý obrat za účetní období	056	0,00	50,00

Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání:	Pozn.:
Sestaveno dne:	Schváleno valnou hromadou dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Příloha č. 4: Výpis z obchodního rejstříku Společnosti

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 6993

Datum vzniku a zápisu:	8. ledna 2001
Spisová značka:	B 6993 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	GARDEA, a.s.
Sídlo:	Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo:	264 26 129
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán - představenstvo:	
	Mgr. JIŘÍ MAŘAS, dat. nar. 21. července 1968 Lidická 1000, 295 01 Mnichovo Hradiště Den vzniku členství: 25. ledna 2012
	Ing. TOMÁŠ HABRYCH, dat. nar. 10. dubna 1976 Na viničních horách 665/39a, Dejvice, 160 00 Praha 6 Den vzniku členství: 25. ledna 2012
	SERGEY YOURIEVICH BITKIN, dat. nar. 5. dubna 1971 Moskva, Rimskogo-Korsakova 14, Ruská federace Den vzniku funkce: 25. ledna 2012
předseda představenstva:	
	ALEXEY KIMOVICH ANTROPOV, dat. nar. 27. ledna 1962 Moskva, Muranovskaja č.p. 8, byt 227, Ruská federace Den vzniku funkce: 18. září 2013 Den vzniku členství: 18. září 2013
člen představenstva:	
	KIRILL GENNADEVICH GAVRILOV, dat. nar. 10. listopadu 1967 Elektrostaň, Moskevská oblast, třída Lenina č.p. 6, byt 70, Ruská federace Den vzniku členství: 18. září 2013
Způsob jednání:	Za představenstvo jedná navenek jménem společnosti předseda představenstva samostatně nebo tři členové představenstva společně.
Dozorčí rada:	
předseda:	
	ALEXANDER LEONIDOVICH LEVENSHTEYN, dat. nar. 27. dubna 1969 Moskva, Krasnogo Mayaka 7/2, Ruská federace Den vzniku funkce: 25. ledna 2012 Den vzniku členství: 25. ledna 2012
	NATALIA IVANOVNA KISLAYA, dat. nar. 24. srpna 1958 Sankt-Petěrburg, Kuznecovskaya 11, Ruská federace Den vzniku členství: 25. ledna 2012
	PAVEL PÁSEK, dat. nar. 23. května 1967 Psohlavců 1696/56, Braník, 147 00 Praha 4 Den vzniku členství: 25. ledna 2012
Akcie:	
	1 000 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 3 000,- Kč
Základní kapitál:	3 000 000,- Kč
	Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:

akcie jsou veřejně neobchodovatelné v listinné podobě

Akcionář je oprávněn převést své akcie na třetí osobu, avšak pouze za předpokladu vyslovení souhlasu s převodem akcií valnou hromadou dle článku 10.1 stanov a respektování předkupního práva za podmínek uvedených ve stanovách.
