

Znalecký posudek

2373-3/14

o hodnotě společnosti T-STRING Pardubice, a.s.

ZNALECKÝ POSUDEK

2373-3/14

o hodnotě společnosti T-STRING Pardubice, a.s.

Objednavatel:	CAPITAL MARKETS, o.c.p., a.s.
Adresa	Ul. 29. augusta 36, Bratislava 811 09, Slovenská Republika
IČ	36 853 054
Vypracoval:	A&CE Consulting, s.r.o.
	Znalecký ústav
	Firma je zapsána v OR vedeném KS Brno, oddíl C, vložka 4037
Adresa	Ptašinského 4, 602 00 Brno
Zastoupený	Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti
IČ	44119097
Zpracovatelé:	Ing. David Hrazdíra Ing. Pavel Neugebauer Ing. Jiří Faltýnek Michal Maška, DiS
Účel posudku:	Posudek je vypracován za účelem stanovení hodnoty akcií společnosti T-STRING Pardubice, a.s. v souvislosti s předpokládanou dražbou.
Posudek obsahuje:	93 stran textu včetně příloh
Posudek se předává:	ve 4 vyhotoveních
Výtisk číslo:	1
V Brně:	7.února 2014

OBSAH

OBSAH.....	3
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	5
1.1. Předmět a účel ocenění	5
1.2. Den ocenění	5
1.3. Prohlášení znalce o nezávislosti.....	5
1.4. Použitelnost Znaleckého posudku.....	5
1.5. Definice zkratk	5
1.6. Předpoklady a omezující podmínky.....	6
1.6.1. Podklady pro zpracování Posudku	6
1.6.2. Ověření vstupních dat.....	7
2. NÁLEZ	8
2.1. Popis předmětu ocenění.....	8
2.2. Základní charakteristika emitenta cenných papírů	8
2.2.1. Identifikace akcií	8
2.2.2. Předmět podnikání dle výpisu z OR.....	8
2.2.3. Majetkové účasti a jiné dlouhodobé cenné papíry Společnosti.....	9
2.2.4. Vývoj hospodaření Společnosti v minulých letech	9
2.2.5. Hospodaření Společnosti v roce 2013.....	9
3. POSUDEK	11
3.1. Metodika oceňování.....	11
3.1.1. Názvosloví	11
3.2. Obecná metodika při oceňování	14
3.2.1. Výnosový přístup	14
3.2.2. Srovnávací přístup	14
3.2.3. Metody založené na analýze majetku - substanční.....	15
3.3. Metody oceňování movitého majetku	17
3.3.1. Metoda stanovení obvyklé ceny	17
3.3.2. Zjištění časové ceny.....	17
3.3.3. Velké majetkové soubory (dlouhodobý drobný hmotný majetek).....	18
3.3.4. Metoda technické nuly	19
3.4. Použitý způsob ocenění	20
3.4.1. Popis použitých metod majetkového ocenění.....	20
3.5. Základní předpoklady obecné povahy	28
3.5.1. Zvažované období.....	28
3.5.2. Právní forma	28
3.5.3. Daňová politika	28
3.5.4. Inflace	28
3.5.5. Ekonomické uspořádání a právní systém	28
3.5.6. Účetní zásady	28
3.5.7. Skutečnosti po dni ocenění	28
3.5.8. Ostatní předpoklady	28
3.6. Specifické předpoklady	29
3.6.1. Výchozí bilance Společnosti.....	29
3.6.2. Diskontní míra.....	31
3.7. Majetková metoda – varianta likvidační hodnoty	35
3.7.1. Dlouhodobý nehmotný majetek.....	35

3.7.2.	Dlouhodobý hmotný majetek.....	35
3.7.3.	Dlouhodobý finanční majetek.....	37
3.7.4.	Zásoby.....	37
3.7.5.	Dlouhodobé pohledávky.....	37
3.7.6.	Krátkodobé pohledávky.....	37
3.7.7.	Finanční majetek.....	38
3.7.8.	Časové rozlišení aktiv - náklady příštích období.....	38
3.7.9.	Rezervy.....	38
3.7.10.	Dlouhodobé závazky.....	38
3.7.11.	Krátkodobé závazky.....	38
3.7.12.	Bankovní úvěry a výpomoci.....	38
3.7.13.	Časové rozlišení – výdaje příštích období.....	38
3.7.14.	Čistý obchodní majetek.....	39
3.7.15.	Úprava ocenění, náklady likvidace a časový faktor.....	40
3.8.	Rekapitulace.....	43
3.9.	Prémie a diskonty z hodnoty akcií (minorita a nelikvidita).....	44
3.10.	Stanovení hodnoty předmětných akcií.....	45
4.	ZÁVĚR.....	46
	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	47

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1. Předmět a účel ocenění

Znalecký posudek o hodnotě společnosti T-STRING Pardubice, a.s. se sídlem na adrese Pardubice, Masarykovo nám. 1484, PSČ 532 30, IČ 455 34 586 (dále také jako „Společnost“) je vypracován za účelem předpokládané dražby akcií Společnosti.

1.2. Den ocenění

Ocenění je provedeno k rozhodnému dni 30.11.2013, což je den ocenění.

1.3. Prohlášení znalce o nezávislosti

Společnost A&CE Consulting, s.r.o., prohlašuje, že není ke společností ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu, stejně tak jako se nepodílí na řízení či kontrole podnikání uvedených společností.

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

1.4. Použitelnost Znaleckého posudku

Tento Znalecký posudek je použitelný jenom pro výše uvedený účel – pro předpokládanou dražbu akcií Společnosti.

1.5. Definice zkratk

Seznam základních zkratk, které budou použity v posudku:

- „**Společnost**“ – společnosti T-STRING Pardubice, a.s., která je předmětem ocenění, se sídlem na adrese Pardubice, Masarykovo nám. 1484, PSČ 532 30, IČ 455 34 586.
- „**Objednavatel**“ – společnost CAPITAL MARKETS, o.c.p., a.s., se sídlem Ul. 29. augusta 36, Bratislava 811 09, Slovenská Republika, IČ: 36 853 054
- „**Znalec**“ – A&CE Consulting, s.r.o., se sídlem Ptašinského 4, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 4037

1.6. Předpoklady a omezující podmínky

1.6.1. Podklady pro zpracování Posudku

1.6.1.1. Podklady poskytnuté Objednavatelem

- Rozvaha Společnosti k 30.11.2013, 31.12.2012;
- Obratová předvaha Společnosti k 30.11.2013;
- Položkové sestavy majetku na účtech 013, 021, 031 a položková sestava drobného majetku k 30.11.2013;
- Informace o financování Společnosti;
- Doplnující informace k oceňovanému majetku od pověřených osob podané v průběhu zpracování znaleckého posudku.

1.6.1.2. Podklady opatřené znalcem a použitá literatura

- Výpis z obchodního rejstříku T-STRING Pardubice, a.s. vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 612, pořízený prostřednictvím Internetu;
- Informace o společnosti T-STRING Pardubice, a.s. dostupné na Internetu;
- Záznam z místního šetření a barevná fotodokumentace ze dne 4.2.2014;
- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 11178 pro k.ú. Pardubice, prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2013
- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 11178 pro k.ú. Trnová, prokazující stav evidovaný k datu 20.1.2014
- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 11178 pro k.ú. Studánka, prokazující stav evidovaný k datu 20.1.2014
- Veřejně dostupné informace o oceňovaných nemovitostech získané náhledem do katastru nemovitostí na internetové adrese <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- Zákon o znalcích a tlumočnících č.36/1967 Sb., ve znění zákona č. 322/2006 Sb. a zákona č. 444/2011 Sb.;
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČR č.37/1967 Sb.;
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČR č.77/1993 Sb.;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku);
- Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění;
- Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů;
- Mezinárodní standardy pro oceňování IVS 1-4, The International Assets Valuation Standards Committee v březnu 1994;
- Copeland, T.; Koller, T.; Murrin, J. - Stanovení hodnoty firem, Victoria publishing 1994;
- Mařík - Diskontní míra v oceňování, Vysoká škola ekonomická 2001;
- Mařík M. a kol. - Metody oceňování podniku, Praha, Ekopress, 2011;
- Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku pro pokročilé, Ekopress, Praha 2011;
- Maříková P., Mařík M. - Diskontní míra pro výnosové oceňování podniku, Praha, Oeconomica, 2007;
- Brealey R., Myers S.- Teorie a praxe firemních financí, Praha, Victoria Publishing, 1991;
- Raffegaue J. , Dubois F. - Finanční oceňování podniků, Praha, HZ Praha, 1996;
- Ibbotson Associates - SBBI 2012 Valuation Edition Yearbook, Ibbotson Associates 2012.

1.6.2. Ověření vstupních dat

Znalecký posudek je založen na údajích poskytnutých pověřenými osobami Společnosti a na veřejně dostupných informacích. Údaje poskytnuté Společností považuje Znalec za pravdivé a správné. Poskytnuté podkladové materiály pro zpracování tohoto znaleckého posudku jsou v kompetenci a odpovědnosti odpovědných osob Společnosti.

V kompetenci a odpovědnosti Společnosti jsou zejména následující podkladové materiály a předpoklady, na kterých je ocenění založeno:

- rozvaha, VZZ a obrátová předvaha Společnosti k 30.11.2013;
- další informace o základních věcných faktorech fungování Společnosti v budoucnu.

Údaje a kalkulace finančních toků zahrnují účinky inflace.

Znalec dále podotýká, že odchylky od prognózovaného vývoje mohou nastat částečně:

- z důvodů určitých nejistot v budoucím českém ekonomickém a legislativním vývoji a
- z dalších rizik vztahujících se na podmínky daného odvětví (riziko nepředpokládaného vývoje kursu CZK k zahraničním měnám, rizika marketingové, technické, finanční a ekonomické povahy).

Poslední dostupné informace byly Znalcem získány dne 6.února 2014.

2. NÁLEZ

2.1. Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou akcie vydané společností T-STRING Pardubice, a.s., resp. přiměřená výše protiplnění odpovídající jejich hodnotě. Primárním předmětem ocenění **bude podnik Společnosti** ve smyslu souboru majetku a závazků, od jehož hodnoty bude hodnota akcií odvozena.

2.2. Základní charakteristika emitenta cenných papírů

Základní identifikační údaje o Společnosti, jež je předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku, který je uveden v příloze tohoto posudku. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 612.

Obchodní firma:	T-STRING Pardubice, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Pardubice, Masarykovo nám. 1484, PSČ 532 30
IČ:	455 34 586
Základní kapitál:	38 944 000,- Kč
Datum vzniku:	1. května 1992

2.2.1. Identifikace akcií

- 38 944 ks akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

2.2.2. Předmět podnikání dle výpisu z OR

Podle výpisu z obchodního rejstříku jsou předmětem podnikání Společnosti:

- projektová činnost v investiční výstavbě
- provádění inženýrských staveb
- provádění průmyslových staveb
- provádění bytových a občanských staveb
- inženýrská a investorská činnost ve stavebnictví
- automatizované zpracování dat
- realitní kancelář, zprostřed. činnost v oblasti nemovitostí
- výroba potravinářského zboží
- konstruktérské práce ve stavebnictví a strojírenství
- zámečnictví
- ubytovací služby
- pronájem nemovitostí
- provozování odstavných ploch pro motorová vozidla
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
- poskytování software
- výroba kosmetických přípravků
- planografické služby - rozmnožovna
- pronájem odstavných ploch pro motorová vozidla
- činnost organizačních a ekonomických poradců
- správa a údržba nemovitostí
- silniční motorová doprava nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly do 3,5 t celkové hmotnosti
- vázání a konečné zpracování knih
- výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd

2.2.3. Majetkové účasti a jiné dlouhodobé cenné papíry Společnosti

Společnost T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 eviduje majetkový podíl v následujících společnostech:

Název společnosti	Podíl
Stavkalk, s.r.o.	25%
ITEAD CZ, s.r.o.	35%
MILZA zemědělské družstvo Zaječice	7,55%

2.2.4. Vývoj hospodaření Společnosti v minulých letech

Níže uvádíme základní ukazatele hospodaření Společnosti v letech 2010 až 2012 (tis.Kč).

Položka	2010	2011	2012
Tržby za prodej zboží	6 734	5 167	3 973
Náklady vynaložené na prodané zboží	4 985	3 671	2 738
Obchodní marže	1 749	1 496	1 235
Výkony	37 305	28 274	32 541
Výkonová spotřeba	31 908	19 756	23 949
Přidaná hodnota	7 146	1 0014	9 827
Osobní náklady	13 234	10 522	9 193
Odpisy	2 812	2 644	2 580
Provozní VH	-7 607	-3 862	-2 489

Jak je viditelné z tabulky výše, tak hospodaření Společnosti v letech 2010 – 2012 je ztrátové. Mnohdy už na úrovni přidané hodnoty je patrné, že stěží dokáže pokrýt ostatní náklady (zejména osobní).

2.2.5. Hospodaření Společnosti v roce 2013

Níže uvádíme základní ukazatele hospodaření Společnosti za období 1.1.2013 – 30.11.2013 (tis.Kč).

Položka	11/2013
Tržby za prodej zboží	2 768
Náklady vynaložené na prodané zboží	1 918
Obchodní marže	850
Výkony	21 459
Výkonová spotřeba	13 845
Přidaná hodnota	8 465
Osobní náklady	7 657
Odpisy	1 379
Ostatní provozní náklady	14 906
Provozní VH	-15 739

Na hospodaření Společnosti v roce 2013 má zásadní vliv smluvní pokuta, která se odráží v ostatních provozních nákladech ve výši téměř 15 mil.Kč. Ovšem i bez započtení této mimořádné položky je hospodaření Společnosti i v roce 2013 nadále ztrátové.

3. POSUDEK

3.1. Metodika oceňování

3.1.1. Názvosloví

Úvodem jsou nejprve definovány základní názvy v oblasti oceňování (ohodnocování, zjišťování hodnoty).

3.1.1.1. Cena

Je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Zaplacená cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě zboží či službě, kterou by jim připisovali jiní. Cena je obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží nebo službám konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

3.1.1.2. Hodnota

Je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

Komentář

Pro zdůvodnění přijaté metody ocenění je třeba zdůraznit, že oceňovatel nemůže zjistit „objektivní“ hodnotu společnosti, protože objektivní hodnota podniku neexistuje.

Společnost (podnik) má řadu objektivních vlastností, ale hodnota k nim nepatří. Podnik má například majetek, na jehož pořízení vynaložil určité náklady; lze odhadnout, za jaké náklady by majetek byl pořízován znovu. Lze také říci, kolik podnik zatím vynášel. Problém je však v tom, že nikoliv náklady nebo dosavadní (minulé) výnosy jsou určující pro hodnotu podniku.

Hodnota v ekonomickém slova smyslu je chápána jako vztah mezi určitým subjektem a objektem za předpokladu racionálního chování. Ekonomická hodnota určitého statku má dvě základní stránky:

- Schopnost statku uspokojovat lidské potřeby tvoří užitnou hodnotu (Utility value)
- Pokud má statek užitnou hodnotu a zároveň je k dispozici v omezeném množství, může být předmětem směny a má směnnou hodnotu (value in exchange). Směnná hodnota vyjádřená v penězích vede k tržní ceně.

Hodnota závisí na budoucím užitku, který můžeme z držení společnosti (podniku) očekávat. Tyto užitky mohou mít nejrůznější podobu a v zásadě je můžeme rozdělit na užitek povahy finanční a užitek, který ve finanční podobě bezprostředně vyjádřen není (společenské postavení, vliv apod.).

Hodnota podniku je tedy dána očekávanými budoucími příjmy (buď na úrovni vlastníků, nebo na úrovni všech investorů do podniku) převedenými (diskontovanými) na jejich současnou hodnotu (present value).

Výraz „očekávané budoucí příjmy“ vyjadřuje, že pokud předpokládáme neomezené trvání podniku, pak v dlouhém časovém horizontu můžeme příjmy pouze odhadnout nikoliv objektivně určit (rovněž v případě zjišťování likvidační hodnoty příjmy pouze odhadujeme!).

Z uvedeného vyplývají závěry:

- Hodnota podniku (společnosti) není objektivní vlastnost, protože je založena na projekci budoucího vývoje. Jedná se tedy o odhad.

- Pokud hodnota není objektivní vlastnost, nelze sestavit jednoznačný algoritmus, který by umožňoval hledanou hodnotu určit.
- Hodnota je závislá jednak na účelu ocenění a jednak na subjektu, z jehož hlediska je určována.

Z těchto závěrů vyplývá, že můžeme rozlišit několik kategorií hodnoty. Kategorie plynou z otázek:

- Kolik je ochoten za společnost zaplatit běžný zájemce, kolik bychom mohli dostat na trhu?
- Jakou má podnik hodnotu z hlediska konkrétního kupujícího?
- Jakou hodnotu lze považovat za nespornou?

Z těchto hledisek se vyvinuly čtyři základní přístupy k oceňování podniku:

- 1) Tržní hodnota
- 2) Subjektivní hodnota
- 3) Objektivizovaná hodnota
- 4) Komplexní přístup na základě Kolínské školy, která rozeznává různé funkce (poradenská, rozhodčí, argumentační, komunikační a daňová)

Všechny přístupy (hodnoty) mají své opodstatnění a každá se hodí pro jinou situaci.

- Subjektivní hodnota je hodnota pro konkrétní subjekt. Je založena především na budoucnosti, kam se promítají individuální očekávání daného subjektu. Tento přístup je vhodný při koupi/prodeji podniku a při rozhodování mezi sanací a likvidací.
- Tržní hodnota a objektivizované ocenění jsou vhodné v situacích, kdy by hodnota neměla být závislá na konkrétním subjektu. Zásadní odlišnost mezi těmito přístupy pak spočívá v tom, že objektivizované ocenění je založeno převážně na nesporných faktech (tzn. minulé a současné výsledky) a tržní hodnota vyjadřuje průměrné očekávání trhu ohledně budoucnosti.
- Tržní hodnota se používá při uvádění podniku na burzu nebo při prodeji společnosti, kdy není znám konkrétní kupující a stávající vlastník chce odhadnout, za kolik by mohl společnost pravděpodobně prodat.
- Objektivizovaná hodnota se používá tam, kde je v popředí prokazatelnost a současný stav tzn. při poskytování úvěru nebo při zjištění reálné bonity podniku.

Pro ocenění jsou samozřejmě velmi důležité důvody pro ocenění – v zásadě je lze rozdělit do dvou skupin:

- Související s vlastnickými změnami – koupě, prodej, fúze dle § 69 obchodního zákoníku, převzetí dle §183a a následující obchodního zákoníku
- Ostatní – změna právní formy, poskytnutí úvěru, v souvislosti se sanací apod.

3.1.1.3. Trh

Je systém, kde se zbožím a službami obchoduje mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Interakce prodávajících a kupujících, která vede ke stanovení cen a množství komodity.

3.1.1.4. Tržní hodnota

Tržní hodnotou se rozumí částka, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti které mají na částku vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí

například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím nebo kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

3.1.1.5. Výnosová hodnota

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

3.1.1.6. Věcná hodnota

Reprodukční cena investičního majetku, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožní okamžité užívání věci.

3.1.1.7. Maximální a nejlepší použití

Nejpravděpodobnější použití aktiva, jaké je fyzicky možné, přiměřeně oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které vede k nejvyšší hodnotě oceňovaného aktiva.

3.1.1.8. Cena administrativní

Cena zjištěná podle cenového předpisu.

3.1.1.9. Cena pořizovací

Týká se především jednotlivých prvků investičního majetku podniku. Jde hlavně o nemovitosti, stroje, zařízení, dopravní prostředky ap. Je to cena, za kterou by bylo možno pořídit investiční majetek v době jeho pořízení bez odpočtu opotřebení.

3.1.1.10. Cena reprodukční

Opět se týká především investičního majetku podniku. Je to cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3.1.1.11. Časová cena

Časovou cenou se rozumí cena vypočítaná tak, že od výchozí pořizovací ceny majetku se odečte částka odpovídající skutečnému technickému opotřebení, ke kterému došlo v době od pořízení majetku do dne stanovení ceny.

3.1.1.12. Cash flow

Peněžní tok, dynamický ukazatel likvidity vyjadřující rozdíl mezi skutečnými příjmy a výdaji za určité časové období.

3.1.1.13. Goodwill

Hodnota, o kterou přesahuje souhrn předpokládaných budoucích příjmů současnou věcnou hodnotu. Kupující při koupi podniku kupuje zpravidla více než budovy, vybavení atd. Dostane rovněž některá souhrnná aktiva jako např. trh, další možnosti rozvoje na trhu pro něj novém, kvalifikované pracovníky a vedení podniku, ochrannou známku či obchodní značku a možnosti jejich využití.

3.2. Obecná metodika při oceňování

Pro určení hodnoty akciových podílů, čistého obchodního majetku, majetku, podniků a jejich částí jsou obecně odbornou veřejností jako nejčastěji používané metody ocenění:

- Metody výnosové - Metoda DCF, Metoda kapitalizace zisku
- Metody majetkové – Substanční metoda, Zjištění likvidační hodnoty, Hodnota zjištěná na úrovni Čistého obchodního jmění, Hodnota zjištěná na úrovni Vlastního kapitálu
- Metody srovnávací

3.2.1. Výnosový přístup

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

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

Druhou používanou výnosovou metodou je metoda kapitalizovaných čistých zisků (výnosů, přínosů), která má dvě varianty analytickou a paušální. Paušální metoda je obdobou metody přímé kapitalizace zisku. Paušální metoda je založena na historické úrovni zisku vztažené k míře kapitalizace.

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

3.2.2. Srovnávací přístup

Srovnávací přístup klade důraz na srovnávací charakteristiky oceňované společnosti či majetku a je použitelný pouze tam, kde je k dispozici dostatečné množství údajů o trhu srovnatelných statků, což předpokládá rozvinuté a dlouhodobé podmínky tržního hospodářství (údaje burzovní, o podobných transakcích, licenční analogie apod.).

V současných podmínkách českého kapitálového trhu je možné používat srovnávací postup pouze u vybraných titulů obchodovaných na burze, kde je k dispozici dostatečné množství relevantních údajů za dlouhý časový interval a je obchodováno s významnými objemy akcií.

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

Srovnávací metoda je podle Znalce použitelná především v případech stanovení rozpětí určité charakteristiky, kdy aplikujeme statistickou metodu na základě dostatečně velkého počtu zjištění.

Ale i v těchto případech je třeba počítat s vysokým rozptylem vedoucím k širokému intervalu spolehlivosti.

3.2.3. Metody založené na analýze majetku - substanční

Princip majetkového ocenění je jednoduchý a obecně srozumitelný. Majetková hodnota podniku je definována jako souhrn individuálně oceněných položek majetku. Od tohoto souhrnu je pak odpočtena suma individuálně oceněných závazků. Velikost majetkového ocenění je dána především množstvím a strukturou položek majetku a pravidly pro jeho ocenění.

Majetkové ocenění lze členit:

Pokud vycházíme z předpokladu zachování trvalé existence podniku (going concern princip) dostáváme se k ocenění na základě:

- reprodukčních cen
- účetních historických cen – účetní hodnota vlastního kapitálu,
- uspořené náklady

Pokud vycházíme z předpokladu, že podnik nebude dlouhodobě existovat zjišťujeme:

- likvidační hodnotu na základě ČOM nebo VK
- reprodukční ceny

3.2.3.1. Metoda reprodukčních cen

Metoda nákladového přístupu považuje za hodnotu majetku náklady, které by investor zaplatil za získání náhradních statků, a to stejně užitečných. Nejvyšší cena, kterou by investor zaplatil, je považována za náhradu nákladů. Při této metodě se rovněž přihlíží k okolnosti, zda odhadované statky nejsou méně užitečné než nové, neboť pak by jejich hodnota byla nižší než je hodnota náhradních statků.

Reprodukční cena (cena opětného pořízení) vyjadřuje, za kolik by bylo možno předmět ocenění pořídit v den sestavení oceňovací bilance. Tím se snaží odstranit výše uvedený časový vliv na cenu.

Metoda reprodukční pořizovací hodnoty spočívá v odděleném určení hodnoty jednotlivých aktiv na bázi stanovení jejich reprodukční ceny, jinými slovy stanovení současné pořizovací ceny se zohledněním morálního a technického opotřebení.

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

3.2.3.2. Metoda účetní hodnoty na základě historických cen

Tento majetkový přístup je založen na ocenění majetku a závazků, kde je rozhodujícím podkladem účetní evidence a vybrané účetní a auditorské postupy. Ocenění tedy vychází z historických cen. Výsledek, tj. hodnota jmění, je dána rozdílem zjištěné hodnoty majetku a závazků a reprezentuje účetně evidovaný vlastní kapitál společnosti.

3.2.3.3. Zjištění goodwill u substanční metody

Použití substanční metody pro ocenění podniku není vhodné, pokud výpočet hodnoty nezohledňuje rovněž goodwill resp. záporný goodwill. Substanční metoda staticky zachycuje stav a hodnotu majetku a závazků k určitému datu bez ohledu na výnosnost tohoto majetku pro akcionáře ve fungujícím podniku.

Jako vhodnou metodu zobrazující nejlépe hodnotu oceňovaného podniku ji lze použít:

- pouze pro podnik, u něhož je splněn předpoklad nepřetržitého trvání v dohledné budoucnosti a
- pouze v případě, že je provedeno ocenění všech hmotných i nehmotných složek podnikání a znalec identifikuje případnou výši hodnoty goodwillu (může nabývat i hodnot záporných = záporný goodwill), což je dle našeho názoru hodnota zjistitelná opět jediné jednou z variant výnosových metod.

Goodwill (zde) chápeme jako nadhodnotu celkového podniku nad věcnou hodnotou; tím jsou do goodwillu zahrnuty faktory zvyšující/snižující hodnotu, které se projeví v budoucích ziscích, jakož i všechna pro ocenění relevantní rizika, jež mohou vést ke ztrátám.

Zjednodušeně platí vztah: Hodnota podniku = věcná hodnota plus/mínus goodwill, kde věcná hodnota může být zjištěna precizněji (reprodukční hodnota) či zjednodušeně (metoda ČOJ nebo vlastního kapitálu), a kde goodwill (záporný goodwill) zjišťujeme nejčastěji výnosovými metodami.

Pokud je metoda substanční založena pouze na zjištění věcné hodnoty, například nejtýpověji zjištění hodnoty na úrovni vlastního kapitálu společnosti (neúplná substanční metoda), pak musíme hodnotu chápat pouze jako orientační.

3.2.3.4. Metoda likvidační hodnoty

Ve zvláštních případech se používá metoda likvidační hodnoty, kdy se nepředpokládá další podnikání, ale likvidace společnosti, tj. ukončení činnosti a prodej jednotlivých položek aktiv.

Ke zjištění likvidační hodnoty se používá za základ účetní evidence majetku a závazků, které jsou následně předmětem přecenění. Pro zjištění hodnoty jednotlivých složek majetku jsou pak používány všechny opodstatněné metody v závislosti na konkrétním předmětu ocenění a zjištěný výsledek se dále upravuje o náklady likvidace.

Použití likvidační metody má opodstatnění v případě, že není předpokládána další existence společnosti (podniku), resp. je zpochybněn či porušen going concern princip a pokud se předpokládá, že likvidace přinese větší zisk, než další pokračování v podnikání společnosti, tedy likvidační hodnota je větší než výnosová hodnota.

3.3. Metody oceňování movitého majetku

3.3.1. Metoda stanovení obvyklé ceny

Ke zjištění obvyklé ceny je využívána metoda hodnotového ocenění, tj. vyjádření zůstatkové technické hodnoty majetku formou časové ceny, která je pak přehodnocena koeficientem prodejnosti K_p . Časová cena vyjadřuje míru skutečného technického znehodnocení (opotřebení) oceňovaného majetku, koeficient prodejnosti se zjišťuje z prodejních a časových cen stejného popř. srovnatelného typu, dosahovaných v posuzovaném období a místě, a to ze statisticky významného souboru.

$$K_p = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}}$$

3.3.2. Zjištění časové ceny

Časovou cenou ke dni stanovení hodnoty se rozumí cena vypočítaná tak, že od výchozí pořizovací ceny majetku se odečte částka odpovídající skutečnému technickému opotřebení, ke kterému došlo v době od pořízení majetku do dne stanovení hodnoty.

Výpočet časové ceny se provede dle vzorce:

$$CC = \frac{TH}{100} * CN \quad (\text{Kč})$$

kde:

- CCcena časová
- TH.....technická hodnota v %
- CN.....cena výchozí v Kč

Technicko - ekonomická hodnota:

Zbytek technického života majetku ke dni stanovení hodnoty v porovnání s jednotlivými složkami majetku továrně novými a ekonomicky plnohodnotnými (TH = 100 %) a jejich prognózovanou technickou životností (též zbytkovou životností).

Výpočet technické hodnoty se provede podle vzorce:

$$TH = \frac{THN * (100 - ZA) * (100 \pm PS)}{10^4}$$

kde:

- TH.....technická hodnota stroje či zařízení v %
- THNtechnická hodnota nového stroje nebo stroje po generální opravě ve vztahu k hodnotě stroje továrně nového. Výchozí technická hodnota továrně nového stroje se stanoví ve výši 100% a u strojů po generální opravě provedené ve specializované opravě nebo výrobním závodě ve výši 90%
- ZAzákladní amortizace dle amortizační křivky či stupnice v %
- P/Spřirážka nebo srážka dle zjištěného stavu při prohlídce

Cena výchozí:

Výchozí cena stroje či zařízení je v podstatě reprodukční cenou, tj. cenou, kterou by bylo možné vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného stroje či zařízení v době oceňování. Výchozí cenou pro výpočet časové ceny je:

- a) v případě, že oceňovaný stroj je dostupný na trhu, je výchozí cenou pořizovací cena nového stroje stejného typu zjištěná u výrobce, u oficiálního prodejce nebo dovozce.
- b) v případě, že oceňovaný stroj se jako nový již nevyrábí, nedovází ani není dostupný na trhu, stanoví se srovnatelná výchozí cena:
 - Cenovým porovnáním
 - Přepočtem historické pořizovací ceny
 - Pořizovací cena je často známa z jiného období, než ke kterému se provádí ocenění. Pro přepočet slouží tzv. cenové indexy, umožňující přepočet ceny z jednoho období na druhé, které jsou zpracovány Českým statistickým úřadem.
 - Pro přepočet mezi jednotlivými roky se použije poměr indexů podle vztahu:

$$I = \frac{\text{index pro rok, ke kterému je známa cena}}{\text{index pro rok, na který je nutné cenu zjistit}}$$

- c) při použití pořizovací ceny v zahraniční měně je nutno provést přepočet měny kursem devizového trhu k datu ocenění.

3.3.3. Velké majetkové soubory (dlouhodobý drobný hmotný majetek)

Při oceňování velkých souborů (např. DDHM) obvykle není technicky a časově reálné ověřovat stav a funkci každého jednotlivého předmětu samostatně, z toho důvodu je doporučen zkrácený postup:

Po identifikaci se předměty rozdělí na dvě základní skupiny:

a) předměty v používání: předměty v používání se rozdělí podle jednotlivých hospodářských středisek a podle délky životnosti. v každém souboru se provede namátkový výběr reprezentativních předmětů v průměrném stáří a s průměrným opotřebením, u kterých se provede výpočet technické hodnoty, stejně jako u stroju a zařízení zařazených do skupiny samostatné movité věci a soubory movitých věcí. Časová cena souboru DDHM se stanoví tak, že celková výchozí cena souboru DDHM se potom vynásobí průměrnou technickou hodnotou stanovenou u reprezentativního vzorku DDHM.

$$\check{C}C = \frac{\text{výchozí cena souboru DDHM} * THS}{100} \quad (\text{Kč})$$

kde:

CC - cena časová (Kč)

THS - technická hodnota souboru (%)

Technická hodnota souboru je součet všech technických hodnot (TH), podrobně vykalkulovaných u reprezentativního vzorku, podělený počtem položek ve vzorku. Doba životnosti DDHM se stanoví max. na 10 let - rozdílně pro např. ruční nářadí, přípravky, měřidla, pracovní stoly, skříně a pod. Pokud jsou posuzované předměty natolik opotřebované nebo poškozené, že se nedají bezpečně používat, mají hodnotu "výnosu likvidace", tj. cenu šrotu upravenou o náklady spojené s likvidací (demontáž, doprava atp.).

b) předměty v záloze: předměty v záloze se rozumí ty předměty, které již byly vyřazeny ze zajišťování běžné výroby z důvodu změny výrobního programu, avšak jsou drženy v záloze pro případné obnovení výroby nebo dodatkové výroby náhradních dílů. Jedná se převážně o speciální nástroje, přípravky nebo formy, bez nichž není možno zastavenou výrobu obnovit. Technická hodnota těchto předmětů se stanoví jednotně na 10 % bez ohledu na jejich technický stav. Časová a případně i obecná cena se pak stanoví stejně jako u předmětů v užívání.

3.3.4. Metoda technické nuly

Nelze-li konkrétní předmět ocenění ocenit standardní metodou, zejména pro nedostatek podkladů, pro specifickou povahu majetku nebo zadání objednavatele či z jiných objektivních příčin, je možno použít ocenění tzv. „technickou nulou“. Tato metoda má svůj smysl v tom, že v zásadě neovlivní celkovou hodnotu předmětu ocenění, avšak umožní na druhé straně zachytit danou majetkovou hodnotu v ocenění, což je velmi důležité. Hodnoty se tak neztrácí z evidence a v případě získání potřebných podkladů, či změně hospodářské situace je možné provést standardní ocenění. Výše technické nuly se pohybuje v závislosti na hranici významnosti, která je různá u každého ocenění. Většinou se pohybuje v rozmezí 1,- až 1.000,- Kč.

3.4. Použitý způsob ocenění

Ocenění se provádí za účelem stanovení hodnoty společnosti T-STRING Pardubice, a.s. v souvislosti s prodejem akcií v rámci předpokládané dražby.

Na základě výše uvedených skutečností, tj. zejména provedené analýzy hospodaření společnosti T-STRING Pardubice, a.s., na které má výrazný vliv vysoká provozní ztráta v roce 2013 (-15 739 tis.Kč k 30.11.2013) a také s ohledem na účel ocenění jsme zvážili při ocenění, resp. výpočtu výše přiměřeného protiplnění, jak metodu majetkovou tak i výnosovou. Jelikož jsme vyhodnotili, že aktuální majetková hodnota společnosti je vyšší, než výnosová hodnota zohledňující aktuálně známé hospodářské parametry a související rizika, provedli jsme výpočet likvidační hodnoty společnosti. Metoda se používá v případech, kdy je likvidační hodnota podniku cílové společnosti v daný okamžik vyšší, než jeho výnosová hodnota. Společnost T-STRING Pardubice, a.s. za současného stavu disponuje především rozsáhlým, zejména nemovitým majetkem, a provozuje ztrátovou výrobní činnost. Proto považujeme volbu majetkové metody ocenění za optimální. S ohledem na to, že výnosy z majetku plynoucí z jeho částečného pronájmu jsou aktuálně nízké, provedli jsme ocenění vyjádřením prodejní hodnoty majetku s převedením očekávaného výnosu z prodeje na současnou hodnotu. Spolu s tím jsme zohlednili i příslušné závazky společnosti a také náklady s tímto procesem spojené. Výsledkem je tedy čistá očekávatelná hodnota příjmu při rozprodeji celého majetku společnosti T-STRING Pardubice, a.s., což se rovná vyjádření likvidačního zůstatku, který by byl k rozdělení mezi akcionáře. Pro stanovení ceny přiměřené hodnotě akcií jsme tedy použili majetkovou metodu s vyjádřením likvidační hodnoty společnosti.

Pro stanovení ceny přiměřené hodnotě akcií jsme proto použili následujících metod:

- 1) Majetková metoda účetní hodnoty vlastního kapitálu
- 2) Metoda výnosová – DCF
- 3) Majetková metoda – likvidační hodnota společnosti

S přihlédnutím k variantám odrážejícím míru návratnosti z hlediska požadavků racionálního investora zohledňujícího riziko spojené s danou investicí považujeme za základní a rozhodující metodu ocenění ve znaleckém posudku metodu majetkovou – likvidační.

3.4.1. Popis použitých metod majetkového ocenění

3.4.1.1. Nehmotný majetek

Převod vlastnických práv k jednotlivým softwarovým produktům se řídí individuálními podmínkami definovanými licenčními smlouvami a zároveň autorským zákonem a jsou u různých výrobců softwaru vždy odlišné. Je tedy nutné převoditelnost posuzovat na základě uzavřených smluv.

Ostatní typy nehmotného majetku se vždy posuzují individuálně na základě jejich charakteru a dostupnosti tržních dat. Obecně se aplikuje tržní přístup k ocenění (emisní povolenky), výnosový přístup (ochranné známky, technická dokumentace a jiné know-how) nebo nákladový přístup (ochranné známky, které nevešly ve známost, technická dokumentace, která je obtížně přiřaditelná konkrétním výnosům). Výběr konkrétní metodiky je proveden v kapitole týkající se jednotlivých nehmotných aktiv.

3.4.1.2. Nemovitý majetek

3.4.1.2.1. Nákladová metoda

Toto ocenění je založeno na principu pojetí náhrady. Hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů, což znamená, že princip zjištění věcné hodnoty spočívá v použití metodiky reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Reprodukční cena se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny např. z Rozpočtových ukazatelů stavebních objektů, vydáno ÚRS Praha, a.s., či z Katalogu cen venkovních úprav a inženýrských staveb, vydáno VUT Brno – Ústav soudního inženýrství, Expert Consulting Centre Ostrava, poradenské a projekční služby, ukazatelů průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, jiných kalkulací, či vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění.

Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjistí tzv. výchozí cena. Je-li výchozí cena vztažena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto cenu upravit pomocí tzv. stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí ceny se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu. Pozemky lze též ocenit dle výše uvedené vyhlášky. Tam, kde je to možné, je využita cenová mapa pozemků, kterou vydávají příslušné obecní úřady. Metodika je popsána v cenovém předpisu.

3.4.1.2.2. Výnosová metoda

Tato metoda bere v úvahu uskutečněný nebo očekávaný příjem z majetku, tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na provoz nemovitosti (zejména se jedná o odpisy nemovitosti, náklady na průměrnou roční údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti).

Základní vztah pro výpočet výnosové hodnoty HV, kde CV je čistý výnos z nemovitosti za rok v Kč a q je diskontní sazba v %, je definován následujícím vzorcem:

$$H_V = \frac{CV}{q} * 100$$

Velice důležitým bodem při stanovení tržní hodnoty nemovitosti či podniku je stanovení diskontní sazby. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) obrovský vliv. Domníváme se, že v podmínkách ČR by se konstrukce výpočtu výše míry kapitalizace (z hlediska investorů s vlastním kapitálem dostatečným k pořízení investice) měla odvíjet od úvahy, že celková míra kapitalizace má dvě složky:

- bezriziková míra výnosnosti
- přírážky za riziko

Jako bezrizikovou míru výnosnosti doporučujeme výnos z dlouhodobých státních dluhopisů. Informace o těchto cenných papírech jsou v aktuální podobě k dispozici na Internetu, včetně

pomocných on-line kalkulačů. Úkolem znalce je však propočít reálné míry výnosnosti – tedy odpočítání vlivu inflace.

Přirážky k bezrizikovému výnosu se dle našeho názoru pojí s riziky, které lze u nemovitostí shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti:

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem znalce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti:

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájem, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá), existence valorizačních doložek a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. ekonomická životnost.

Přirážka za rizika spojená s právní úrovní nemovitosti:

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjatý věcné břemena, zástavní práva, předkupní práva apod.

3.4.1.2.3. Stanovení tržní ceny metodou váženého průměru

3.4.1.2.3.1. Naegeliho metoda váženého průměru

Metoda váženého průměru se použije při výpočtu věcné a výnosové hodnoty. Výsledná tržní COB cena se stanoví použitím vzorce pro výpočet váženého průměru:

$$COB = \frac{C_N \cdot v_N + C_V \cdot v_V}{v_N + v_V}$$

kde značí:

- COB odhad obvyklé (obecné, tržní) ceny metodou váženého průměru,
- C_N cenu (hodnotu) stanovenou nákladovým způsobem (časová cena, věcná hodnota),
- v_N váhu ceny (hodnoty) stanovené nákladovým způsobem (časová cena, věcná hodnota),
- C_V cenu (hodnotu) stanovenou výnosovým způsobem,
- v_V váhu ceny (hodnoty) stanovené výnosovým způsobem.

Tabulka - Váhy věcné a výnosové hodnoty podle Naegeliho

Rozdíl mezi výnosovou a věcnou hodnotou (předpoklad: věcná > výnosová)	Váha hodnoty		Součet vah
	věcné	výnosové	
0 – 10 %	1	1	2
10 – 20 %	1	2	3
20 – 30 %	1	3	4
30 – 40 %	1	4	5
40 a více %	1	5	6

3.4.1.2.3.2. Bradáčova úprava metody váženého průměru

Výpočet podle originálního postupu Naegeliho má jednu nevýhodu – jedná se o změny skokem, což nikdy nebývá dobré, pokud jde o peníze. Pokud bychom chtěli plynulou čáru, pak je třeba propojit body s rozdílem výnosové a věcné hodnoty $R=0$ (váha výnosové hodnoty = 1) a s rozdílem $R=40\%$ (váha výnosové hodnoty = 5). Takové podmínce vyhovuje přímka o směrnici ($-n$ je váha výnosové hodnoty):

$$n = \frac{\text{věcná hodnota} - \text{výnosová hodnota}}{\text{výnosová hodnota}} * 100 : 10 + 1$$

resp. po úpravě:

$$n = \frac{\text{věcná hodnota} - \text{výnosová hodnota}}{\text{výnosová hodnota}} * 10 + 1$$

Vzorcem za pomoci plynulé lomené čáry je pak možno vyjádřit vážený průměr takto:

$$COB = \frac{C_N + n \cdot C_V}{n + 1}$$

kde značí:

COB váženým průměrem zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (včetně ceny pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka),

C_N nákladovým způsobem zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (+cenu pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka); tato cena má vždy váhu 1,

C_V výnosovým způsobem zjištěnou cenu staveb (+cenu pozemku, pokud mají stavby i pozemek stejného vlastníka),

n váhu ceny zjištěné výnosovým způsobem (C_V); tato váha činí:

a) je-li $C_N \leq C_V$, je $n = 1$,

b) jeli $C_N \geq 1,4 \times C_V$, je $n = 5$,

c) jen v ostatních případech se n vypočte pomocí vzorce:

$$n = \left(10 \times \frac{C_N - C_V}{C_V} \right) + 1$$

3.4.1.2.4. Komparativní metoda – srovnatelná hodnota

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její tržní hodnoty). Stanovené srovnatelné hodnoty se opírají o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti Znaleckého ústavu, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet.

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 – 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

- polohu v lokalitě,
- konstrukční systémy,
- vybavenost,
- opotřebení fyzické, funkční a ekonomické,
- ekologické zatížení,
- věcná břemena,
- architektonické působení,

Výše uvedeným výčtem nekončí seznam cenotvorných parametrů, které mohou ovlivnit výši porovnávací hodnoty. Nelze zapomínat na další vlivy, které mohou být ukryty za platebními podmínkami uvažované nebo srovnávané transakce, způsoby financování, rozložení ceny na několik splátek nebo její uhrazení v krátkém časovém intervalu. V případě posledně jmenovaného vlivu je nezbytné zohlednit časovou hodnotu peněz. Pokud jsou k dispozici realizované ceny dle kupních smluv, je nezbytné posuzovat porovnávací hodnotu i s ohledem na vlivy uvedené v tomto odstavci.

Velmi oblíbenou metodikou, která je využívána širokou znaleckou obcí, je metodika přímého porovnání. Jde o porovnávací způsob oceňování blíže popsany v následující kapitole.

3.4.1.2.4.1. Metoda přímého porovnání

Jednou z porovnávacích metod je Multikriteriální metoda přímého porovnání podle prof. Bradáče, která spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

3.4.1.3. Movitý majetek

3.4.1.3.1. Metoda stanovení obvyklé ceny

Ke zjištění obvyklé ceny je využívána metoda hodnotového ocenění, tj. vyjádření zůstatkové technické hodnoty majetku formou časové ceny, která je pak přehodnocena koeficientem prodejnosti K_p . Časová cena vyjadřuje míru skutečného technického znehodnocení (opotřebení) oceňovaného majetku, koeficient prodejnosti se zjišťuje z prodejních a časových cen stejného popř. srovnatelného typu, dosahovaných v posuzovaném období a místě, a to ze statisticky významného souboru.

$$K_p = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}}$$

3.4.1.3.2. Zjištění časové ceny

Časovou cenou ke dni stanovení hodnoty se rozumí cena vypočítaná tak, že od výchozí pořizovací ceny majetku se odečte částka odpovídající skutečnému technickému opotřebení, ke kterému došlo v době od pořízení majetku do dne stanovení hodnoty.

Výpočet časové ceny se provede dle vzorce:

$$CČ = \frac{TH}{100} * CN \quad (\text{Kč})$$

kde:

- CČ.....cena časová
TH.....technická hodnota v %
CN.....cena výchozí v Kč

Technicko - ekonomická hodnota:

Zbytek technického života majetku ke dni stanovení hodnoty v porovnání s jednotlivými složkami majetku továrně novými a ekonomicky plnohodnotnými (TH = 100 %) a jejich prognózovanou technickou životností (též zbytkovou životností).

Výpočet technické hodnoty se provede podle vzorce:

$$TH = \frac{THN * (100 - ZA) * (100 \pm PS)}{10^4}$$

kde:

- TH.....technická hodnota stroje či zařízení v %
THN.....technická hodnota nového stroje nebo stroje po generální opravě ve vztahu k hodnotě stroje továrně nového. Výchozí technická hodnota továrně nového stroje se stanoví ve výši 100% a u strojů po generálně opravě provedené ve specializované opravě nebo výrobním závodě ve výši 90%
ZA.....základní amortizace dle amortizační křivky či stupnice v %
P/S.....přirážka nebo srážka dle zjištěného stavu při prohlídce

Cena výchozí:

Výchozí cena stroje či zařízení je v podstatě reprodukční cenou, tj. cenou, kterou by bylo možné vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného stroje či zařízení v době oceňování. Výchozí cenou pro výpočet časové ceny je:

- d) v případě, že oceňovaný stroj je dostupný na trhu, je výchozí cenou pořizovací cena nového stroje stejného typu zjištěná u výrobce, u oficiálního prodejce nebo dovozce.
- e) v případě, že oceňovaný stroj se jako nový již nevyrábí, nedováží ani není dostupný na trhu, stanoví se srovnatelná výchozí cena:
 - Cenovým porovnáním
 - Přepočtem historické pořizovací ceny
 - Pořizovací cena je často známa z jiného období, než ke kterému se provádí ocenění. Pro přepočet slouží tzv. cenové indexy, umožňující přepočet ceny z jednoho období na druhé, které jsou zpracovány Českým statistickým úřadem.

- Pro přepočítání mezi jednotlivými roky se použije poměr indexů podle vztahu:

$$I = \frac{\text{index pro rok, ke kterému je známa cena}}{\text{index pro rok, na který je nutné cenu zjistit}}$$

- f) při použití pořizovací ceny v zahraniční měně je nutno provést přepočítání měny kursem devizového trhu k datu ocenění.

3.4.1.3.3. Motorová vozidla

Významnou pomůckou pro stanovení obecné ceny vozidel je Znalecký standard č. 1/2005: Ocenování motorových vozidel, zpracovaný Prof. Ing. A. Bradáčem a Ing. P. Krejčířem, Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004.

Výchozí cena:

Za výchozí ceny vozidel jsou pro výpočet považovány prodejní ceny nových vozidel tehdy, kdy dané vozidlo bylo ke dni ocenění za tuto cenu v prodeji, případně ceny stanovené jako srovnatelné dle ceníku České pojišťovny a. s., popř. ceníku znaleckého ústavu IBS expert u vozidel a Galáš, jež se jako nová v době ocenění v ČR neprodávala.

Redukovaná technická hodnota:

Redukovaná technická hodnota vozidla se stanoví na základě doby provozu vozidla a počtu ujetých kilometrů (PKM).

3.4.1.3.4. Velké majetkové soubory (dlouhodobý drobný hmotný majetek)

Při ocenění velkých souborů (např. DDHM) obvykle není technicky a časově reálné ověřovat stav a funkci každého jednotlivého předmětu samostatně, z toho důvodu je doporučen zkrácený postup:

Po identifikaci se předměty rozdělí na dvě základní skupiny:

a) předměty v používání: předměty v používání se rozdělí podle jednotlivých hospodářských středisek a podle délky životnosti. v každém souboru se provede namátkový výběr reprezentativních předmětů v průměrném stáří a s průměrným opotřebením, u kterých se provede výpočet technické hodnoty, stejně jako u strojů a zařízení zařazených do skupiny samostatné movité věci a soubory movitých věcí. Časová cena souboru DDHM se stanoví tak, že celková výchozí cena souboru DDHM se potom vynásobí průměrnou technickou hodnotou stanovenou u reprezentativního vzorku DDHM.

$$\check{C}C = \frac{\text{výchozí cena souboru DDHM} * THS}{100} \quad (K\check{c})$$

kde:

ČČ - cena časová (Kč)

THS - technická hodnota souboru (%)

Technická hodnota souboru je součet všech technických hodnot (TH), podrobně vykalkulovaných u reprezentativního vzorku, podělený počtem položek ve vzorku. Doba životnosti DDHM se stanoví max. na 10 let - rozdílně pro např. ruční nářadí, přípravky, měřidla, pracovní stoly, skříně a pod. Pokud jsou posuzované předměty natolik opotřebované nebo

poškozené, že se nedají bezpečně používat, mají hodnotu "výnosu likvidace ", tj. cenu šrotu upravenou o náklady spojené s likvidací (demontáž, doprava atp.).

b) předměty v záloze: předměty v záloze se rozumí ty předměty, které již byly vyřazeny ze zajišťování běžné výroby z důvodu změny výrobního programu, avšak jsou drženy v záloze pro případné obnovení výroby nebo dodatkové výroby náhradních dílů. Jedná se převážně o speciální nástroje, přípravky nebo formy, bez nichž není možno zastavenou výrobu obnovit. Technická hodnota těchto předmětů se stanoví jednotně na 10 % bez ohledu na jejich technický stav. Časová a případně i obecná cena se pak stanoví stejně jako u předmětů v užívání.

3.4.1.3.5. Metoda technické nuly

Nelze-li konkrétní předmět ocenění ocenit standardní metodou, zejména pro nedostatek podkladů, pro specifickou povahu majetku nebo zadání objednavatele či z jiných objektivních příčin, je možno použít ocenění tzv. „technickou nulou“. Tato metoda má svůj smysl v tom, že v zásadě neovlivní celkovou hodnotu předmětu ocenění, avšak umožní na druhé straně zachytit danou majetkovou hodnotu v ocenění, což je velmi důležité. Hodnoty se tak neztrácí z evidence a v případě získání potřebných podkladů, či změně hospodářské situace je možné provést standardní ocenění. Výše technické nuly se pohybuje v závislosti na hranici významnosti, která je různá u každého ocenění. Většinou se pohybuje v rozmezí 1,- až 1.000,- Kč.

3.5. Základní předpoklady obecné povahy

Dále jsou uvedeny rozhodující právní, ekonomické a ostatní předpoklady, které byly uvažovány pro účely našeho ocenění společnosti T-STRING Pardubice, a.s.:

- zvažované období;
- právní forma;
- daňová politika;
- inflace;
- ekonomické uspořádání a právní systém;
- účetní zásady;
- skutečnosti po dni ocenění;
- ostatní předpoklady.

3.5.1. Zvažované období

Za rozhodující z hlediska ocenění je považován stav Společnosti ke dni ocenění, tj. k 30.11.2013.

3.5.2. Právní forma

Společnost T-STRING Pardubice, a.s., která je akciovou společností.

3.5.3. Daňová politika

Pro účely prognózy byl přijat předpoklad, že od roku 2010 dále se v ČR pro daň z příjmu právnických osob uplatňuje daňová sazba ve výši 19 %.

3.5.4. Inflace

Údaje a kalkulace finančních toků zejména u výnosového ocenění zahrnují účinky inflace v podobě předpokládatelné a ze strany ČNB cílované inflace.

3.5.5. Ekonomické uspořádání a právní systém

Předpokládá se, že nedojde k podstatným změnám podmínek, v nichž oceňovaná společnost podniká. Předpokládá se rovněž, že současná politika vlády v ekonomické oblasti bude pokračovat stejným směrem, a že nedojde k takovým změnám, které by zásadním způsobem ovlivnily stávající právní a institucionální uspořádání včetně daňového systému, a že tak nebude podstatným způsobem ovlivněna finanční a komerční pozice oceňované společnosti.

3.5.6. Účetní zásady

Znalec předpokládá, že účetní údaje poskytnuté Objednatelem byly sestaveny v souladu s platnými zásadami pro účetnictví.

3.5.7. Skutečnosti po dni ocenění

Nebyly nám známy a dle nám dostupných informací, poskytnutých Objednavatelem, po dni ocenění nenastaly žádné skutečnosti takového charakteru, jež by vedly k nutnosti námi provedené ocenění revidovat.

3.5.8. Ostatní předpoklady

Hranice významnosti byla stanovena na 0,5 % z brutto hodnoty aktiv Společnosti.

3.6. Specifické předpoklady

3.6.1. Výchozí bilance Společnosti

Od pověřených osob Společnosti jsme obdrželi definici Společnosti za rok 2012 a k 30.11.2013. Při ocenění jsme vycházeli z těchto údajů platných též ke dni ocenění. Definice výchozí bilance Společnosti je uvedena v následující tabulce.

Tabulka - Výchozí bilance Společnosti k 30.11.2013 (Kč)

AKTIVA CELKEM	48 241 446
Pohledávky za upsaný základní kapitál	
Stálá aktiva	38 727 330
Dlouhodobý nehmotný majetek	0
Zřizovací výdaje	
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	
Software	
Ocenitelná práva	
Goodwill	
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	
Dlouhodobý hmotný majetek	37 589 330
Pozemky	17 122 520
Stavby	20 230 927
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	215 833
Pěstitelské celky trvalých porostů	
Základní stádo a tažná zvířata	
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	20 050
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	
Dlouhodobý finanční majetek	1 138 000
Podíly v ovládaných a řízených osobách	
Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	1 138 000
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	
Půjčky a úvěry ovládaným a řízeným osobám a účetním jednotkám pod podstatným vlivem	
Jiný dlouhodobý finanční majetek	
Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	
Oběžná aktiva	9 503 116
Zásoby	1 597 383
Materiál	796 858
Nedokončená výroba a polotovary	11 592
Výrobky	645 245
Zvířata	
Zboží	143 689
Poskytnuté zálohy na zásoby	
Dlouhodobé pohledávky	0
Pohledávky z obchodních vztahů	
Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami	
Pohledávky za účetními jednotkami pod podstatným vlivem	

Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	
Dohadné účty aktivní	
Dlouhodobě poskytnuté zálohy	
Jiné pohledávky	
Odložená daňová pohledávka	
Krátkodobé pohledávky	6 466 811
Pohledávky z obchodních vztahů	4 933 053
Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami	
Pohledávky za účetními jednotkami pod podstatným vlivem	
Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	
Stát - daňové pohledávky	54 957
Ostatní poskytnuté zálohy	15 000
Dohadné účty aktivní	
Jiné pohledávky	1 463 800
Krátkodobý finanční majetek	1 438 923
Peníze	115 068
Účty v bankách	1 323 854
Krátkodobé cenné papíry a podíly	
Požizovaný krátkodobý finanční majetek	
Časové rozlišení	11 000
Náklady příštích období	11 000
Komplexní náklady příštích období	
Příjmy příštích období	
PASIVA CELKEM	48 241 446
Vlastní kapitál	12 749 774
Základní kapitál	38 944 000
Základní kapitál	38 944 000
Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	
Změny základního kapitálu	
Kapitálové fondy	-525 000
Emisní ážio	
Ostatní kapitálové fondy	
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazku	-525 000
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	
Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	6 762 201
Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	6 758 022
Statutární a ostatní fondy	4 179
Výsledek hospodaření minulých let	-15 429 856
Nerozdělený zisk minulých let	
Neuhrazená ztráta minulých let	-15 429 856
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-17 001 572
Cizí zdroje	35 491 673
Rezervy	0
Rezervy podle zvláštních právních předpisů (zákonné)	
Rezervy na důchody a podobné závazky	
Rezerva na daň z příjmů	
Ostatní rezervy	
Dlouhodobé závazky	1 848 166
Závazky z obchodních vztahů	

Závazky k ovládaným a řízeným osobám	
Závazky k účetním jednotkám pod podstatným vlivem	
Závazky ke společníkům, členům družstev a k účastníkům sdružení	
Dlouhodobé přijaté zálohy	
Vydané dluhopisy	
Dlouhodobé směnky k úhradě	
Dohadné účty pasivní	
Jiné závazky	
Odložený daňový závazek	1 848 166
Krátkodobé závazky	33 529 983
Závazky z obchodních vztahů	3 160 034
Závazky k ovládaným a řízeným osobám	25 073 995
Závazky k účetním jednotkám pod podstatným vlivem	
Závazky ke společníkům, členům družstev a k účastníkům sdružení	1 848 332
Závazky k zaměstnancům	773 584
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	228 829
Stát - daňové závazky a dotace	1 847 467
Krátkodobé přijaté zálohy	
Vydané dluhopisy	
Dohadné účty pasivní	5 000
Jiné závazky	592 742
Bankovní úvěry a výpomoci	113 524
Bankovní úvěry dlouhodobé	
Krátkodobé bankovní úvěry	113 524
Krátkodobé finanční výpomoci	
Časové rozlišení	0
Výdaje příštích období	
Výnosy příštích období	

3.6.2. Diskontní míra

Diskontní míra byla stanovena pro potřeby metody majetkové – varianta likvidační hodnoty na úrovni nákladů vlastního kapitálu. Diskontní míra byla stanovena pro období let předpokládané likvidace, tedy na roky 2013 – 2015.

3.6.2.1. Diskontní míra – náklady vlastního kapitálu

Pro stanovení nákladu vlastního kapitálu je nutné zjistit:

- Bezrizikovou sazbu
- Betu
- Rizikovou prémii
- Přírážku za riziko země
- Přírážku za velikost a tržní kapitalizaci

3.6.2.1.1. Bezriziková sazba

Vzhledem k dalšímu postupu při stanovení hodnoty diskontu jsme se rozhodli uplatnit průměrnou bezrizikovou sazbu zjištěnou ze státních dluhopisů se splatností delší než 10 let, tj. pro období plánu i perpetuity ve výši **3,00% p.a.**

Tabulka – Sazba státních bezrizikových dluhopisů listopad 2013 (zdroj: www.patria.cz)

Název	Cena		Výnos do doby splatnosti	
	Nákup	Prodej	Nákup	Prodej
ST. DLUHOP. 5,70/24	131,7	133,2	2,284	2,149
ST. DLUHOP. 2,50/28	95,2	97,2	2,903	2,732
ST. DLUHOP. 4,20/36	114,5	116,5	3,294	3,18
ST. DLUHOP. 4,85/57	114,85	118,85	4,115	3,942

3.6.2.1.2. Bety komparativních společností

3.6.2.1.2.1. Definice

Koeficient β měří citlivost výnosnosti (akcie) společnosti na výnosnost trhu jako celku, což lze obecně nazvat systematickým rizikem. Dle metodiky CAPM se tomuto systematickému riziku nelze vyhnout a je tak součástí všech (akcií) subjektů působících na trhu (s výjimkou bezrizikových státních dluhopisů) a nelze jej plně eliminovat diverzifikací portfolia. Výše, resp. intenzita tohoto systematického rizika je měřena právě vlivem koeficientu β .

3.6.2.1.2.2. Metody kalkulace

V praxi lze očekávanou výši koeficientu β , tj. očekávanou míru systematického rizika konkrétní společnosti odhadnout několika způsoby:

- kalkulace koeficientu β metodou analogie, tj. převzetím hodnoty koeficientu β od podobných (resp. analogických) podniků
- kalkulace koeficientu β na základě historických dat podniku (přímá analogie)
- kalkulace koeficientu β na základě analýzy faktorů, které na něj působí

Metoda analogie, jež pracuje s historickými daty evropského, resp. amerického kapitálového trhu, se v praxi jeví jako nejpřesnější, neboť při konstrukci očekávané hodnoty koeficientu β , jež je ukazatelem rizikovosti odvětví společnosti, pracuje s hodnotami historické výnosnosti, resp. rizikovosti společností, působících na americkém, resp. evropském trhu.

3.6.2.1.2.3. Kalkulace koeficientu β Společnosti metodou analogie

V souladu s výše uvedeným a s ohledem na dostupnost dat považujeme za základ kalkulace hodnoty koeficientu β Společnosti pro období následující metodu analogie.

Tabulka – Kalkulace koeficientu beta

Odvětví	Počet firem	Beta	Cizí/Celkové zdroje	Nezadlužená beta
Real Estate	61	0,876873	2,806255	0,245

Zdroj: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

Na základě výše uvedeného kalkulujeme pro účely ocenění průměrný koeficient pro dané odvětví nezadlužené bety ve výši **0,245**.

3.6.2.1.3. Riziková prémie pro vyspělé trhy

Při kalkulaci výše očekávané rizikové prémie trhu, založené na průměrování historických hodnot rizikové prémie trhu aplikujeme v souladu s převažujícím názorem odborné veřejnosti kalkulaci na bázi aritmetického průměru.

Tabulka – Kalkulace rizikové prémie aritmetickým průměrem

OBDOBÍ	Stocks	T.Bills	T.Bonds	Prémie za riziko trhu (Stocks - T.Bonds)
1928-2012	11,26%	3,61%	5,38%	5,88%
1961-2012	11,10%	5,17%	7,19%	3,91%
2001-2012	8,71%	1,65%	5,64%	3,08%

Zdroj: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

Pro účely kalkulace diskontu v rámci ocenění metodou DCF uvažujeme vyšší prémie za tržní riziko Společnosti kalkulované aritmetickým průměrem za období 1928-2012, tedy ve výši **5,88% p.a.**

3.6.2.1.4. Přirážka za riziko země

Pokud se použije pro kalkulaci diskontní míry zahraniční bezrizikové výnosnosti a dále zahraniční výnosnosti tržního indexu je nutné dále zohlednit přirážku za riziko dané země (viz např. Mařík M. - Diskontní míra v oceňování). Tato přirážka se však dá i použít v případě použití lokální bezrizikové výnosnosti protože v případě přepočtu diskontního faktoru (vyjádřeného v zahraniční měně) na lokální měnu by se mělo dospět ke stejným výsledkům. Tato přirážka vychází z ratingu dané země a z volatility výnosnosti akciového a dluhopisového trhu. Dle námi zjištěných informací činí aktuální hodnota přirážky pro Českou republiku výši **1,28% p.a.**

3.6.2.1.5. Prémie za velikost a tržní kapitalizaci

Prémie za riziko propočítává např. společnost Ibbotson Associates ve své publikaci 2012 Valuation Yearbook, která obsahuje část týkající se prémie za velikost v členění podniků dle jejich velikosti (tržní kapitalizace). Při výpočtu diskontu pro období 2012 a následující připočteme tedy prémii za velikost a tržní kapitalizaci v hodnotě **3,89 % p.a.**

Tabulka – Kalkulace přirážky za tržní kapitalizaci

Decily	Tržní kapitalizace nejmenších společností	Tržní kapitalizace největších společností	Přirážka za tržní kapitalizaci
Mid-Cap (3-5)	1 621 096	6 896 389	1,14%
Low-Cap (6-8)	422 999	1 620 860	1,88%
Micro-Cap (9-10)	1 028	422 811	3,89%

3.6.2.1.6. Výsledná kalkulace nákladů vlastního kapitálu

Zjištěné hodnoty mohou tedy být dosazeny do vzorce:

Minimální požadovaná míra návratnosti = bezriziková sazba + β (riziková prémie včetně přirážky za riziko dané země) + přirážka za tržní kapitalizaci + přirážka za specifická rizika

3.6.2.2. Průměrné vážené náklady kapitálu - WACC

Hodnota váženého průměru nákladu kapitálu je stanovena na základě výše popsaných nákladů na vlastní a cizí zdroje a tržním poměru cizích a vlastních zdrojů (dosaženo pomocí iterací). Po dosažení zjistíme, že vstupní hodnota váženého průměru nákladu kapitálu činí:

Tabulka – Kalkulace diskontního faktoru

DISKONTNÍ FAKTOR	2013	2014	2015
Bezriziková sazba	3,00%	3,00%	3,00%
Nezadlužená beta	0,24	0,24	0,24
Přirážka za tržní riziko	5,88%	5,88%	5,88%
Přirážka za riziko země	1,28%	1,28%	1,28%
Přirážka za tržní kapitalizaci	3,89%	3,89%	3,89%
Tržní poměr cizích a celk. zdrojů	0,00%	0,00%	0,00%

DISKONTNÍ FAKTOR	2013	2014	2015
Sazba daně z příjmů	19%	19%	19%
Náklady na vlastní zdroje	8,64%	8,64%	8,64%

3.7. Majetková metoda – varianta likvidační hodnoty

3.7.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Součástí oceňovaného majetku je nehmotný majetek v podobě software. Převod vlastnických práv k jednotlivým softwarovým produktům se řídí individuálními podmínkami definovanými licenčními smlouvami a zároveň autorským zákonem a jsou u různých výrobců softwaru vždy odlišné. Je tedy nutné převoditelnost posuzovat na základě konkrétních uzavřených smluv.

Např. produkty společnosti Microsoft je možné prodat dalšímu uživateli za předpokladů:

- uzavření kupní smlouvy,
- předání licenčních smluv,
- předání kopií dokladů o zakoupení,
- je nutné, aby prodávající uvedené produkty odinstaloval,
- v případě prodeje multilicence je nezbytné prodat celý produkt kompletně, nelze jen část.

Software je ke dni ocenění již účetně plně odepsán a při ověření jeho stavu taktéž již z ekonomického hlediska morálně zastaralý. V daném případě jsme tedy provedli ocenění na úrovni účetní zůstatkové hodnoty, tedy v nulové výši.

Substanční hodnota dlouhodobého nehmotného majetku společnosti T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 činí, po zaokrouhlení na celé tisíce Kč, celkem částku 0,-Kč.

3.7.2. Dlouhodobý hmotný majetek

3.7.2.1. Nemovitý majetek

Posuzovaný nemovitý majetek byl rozdělen podle svého situování do čtyř celků (areálů), a to na:

- Administrativní budovy č.p. 1484 a č.p. 1490 v k.ú. Pardubice, obec Pardubice;
- Areál ubytoven v k.ú. Trnová, obec Pardubice;
- Areál kovovýroby v k.ú. Studánka, obec Pardubice;
- Areál laboratoří v k.ú. Studánka, obec Pardubice.

Vzhledem k velkému rozsahu posuzovaného nemovitého majetku a též z důvodů zpřehlednění Znaleckého posudku je bližší identifikace, popis a ocenění výše uvedených částí nemovitého majetku uvedena v příloze Znaleckého posudku, která je jeho nedílnou součástí. Níže proto uvádíme pouze rekapitulaci ocenění nemovitého majetku:

Tabulka - Rekapitulace ocenění nemovitého majetku podle jednotlivých areálů

Název	Ocenění (Kč)
Administrativní budovy č.p. 1484 a č.p. 1490 v k.ú. Pardubice, obec Pardubice	66 400 000
Areál ubytoven v k.ú. Trnová, obec Pardubice	21 700 000
Areál kovovýroby v k.ú. Studánka, obec Pardubice	3 700 000
Areál laboratoří v k.ú. Studánka, obec Pardubice	1 000 000
CELKEM	92 800 000

Substanční hodnota dlouhodobého hmotného nemovitého majetku společnosti T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 činí, po zaokrouhlení na celé tisíce Kč, částku 92 800 000,-Kč.

3.7.2.2. Movitý majetek

3.7.2.2.1. Stroje, zařízení a ostatní movitý majetek

Při ocenění samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí postupovali zpracovatelé znaleckého posudku individuálně a přecenili každou majetkovou položku zvlášť. Výchozí cena byla stanovena přepočtem pořizovací ceny na současnou cenovou úroveň, a to s využitím úhrnného cenového indexu průmyslových výrobců, zaslaným ČSÚ, Krajskou reprezentací v Brně, oddělením informačních služeb.

Zjištěná výchozí cena byla přenásobena technickou hodnotou odpovídající nejlépe povaze a účelu užití jednotlivých strojů a zařízení. V některých případech pak byla výchozí cena stanovena rovněž s využitím informací z leasingových smluv či cenovým porovnáním s obdobnými majetkovými položkami co do typu a stáří, na základě dostupných podkladů.

Ke stanovení technické hodnoty jsme využili amortizačních křivek pro stroje a zařízení s dobou životnosti 5 - 25 let dle doporučení odborné literatury Doc.Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – Soudní inženýrství, V. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.

Při stanovení obvyklé ceny je pak časová cena přehodnocena koeficientem prodejnosti (kp), který vyjadřuje skutečnou realizovatelnost prodeje opotřebeného zboží na trhu. V případě že konkrétní oceňované majetkové položky nejsou předmětem běžného prodeje, je koeficient prodejnosti stanoven na základě názoru Znalce.

Položkový seznam a ocenění strojů a zařízení je uvedeno v příloze Znaleckého posudku, která je jeho nedílnou součástí.

3.7.2.2.2. Motorová vozidla

Při výpočtu obvyklé ceny motorových vozidel nám byl oporou Znalecký standard č. I/2005: Oceňování motorových vozidel, zpracovaný A. Bradáčem a P. Krejčířem. Motorová vozidla, osobní a nákladní, lehká užitková a jeden traktor, byla oceněna cenou obvyklou v souladu s výše uvedeným standardem. Pneumatiky byly hodnoceny spolu s vozidly. Případná mimořádná výbava vozidel byla zohledněna přímo v pořizovací ceně. Pro stanovení výchozí ceny u položek u nichž historická pořizovací cena nebyla známa, nebo neodpovídala realitě byla tato výchozí cena stanovena za použití ceníku české pojišťovny.

Ostatní dopravní prostředky, byly pak oceněny metodou ceny obvyklé, přičemž se na tyto položky nahlíželo, jako na věci movité s využitím amortizačních křivek pro stroje a zařízení s dobou životnosti 10 let. Kp pak vyjadřuje celkovou realizovatelnost na současném trhu.

Položkový seznam a ocenění motorových vozidel je uvedeno v příloze Znaleckého posudku, která je jeho nedílnou součástí.

3.7.2.2.3. Drobný hmotný majetek

Při ocenění souboru drobného majetku, bylo postupováno v souladu s obecnými zásadami při oceňování velkých majetkových souborů. Metodika se využívá v případech, kdy není reálné s ohledem na rozsah majetkového souboru posuzovat každou položku jednotlivě. Drobný majetek vedený v podrozvahové evidenci byl tedy oceněn jako celek. Posuzováno bylo průměrné stáří i průměrná zbytková životnost souboru jako celku. KP vyjadřuje sníženou realizovatelnost na trhu a bylo stanoveno pro celý soubor na úrovni koeficientu 0,2 až 1 z ceny po odpočtu opotřebení.

Vzhledem k rozsahu je položkový seznam a ocenění drobného majetku je uloženo v archivu znaleckého ústavu A&CE Consulting, s.r.o..

3.7.2.2.4. Rekapitulace

Níže je uvedena rekapitulace ocenění movitého majetku.

Tabulka - Rekapitulace ocenění movitého majetku

Název	Ocenění (Kč)
Stroje a zařízení	3 130 376,00
Motorová vozidla	1 152 331,00
Drobný majetek	854 726,00
Nemovitý majetek celkem	5 137 433,00

Substanční hodnota dlouhodobého hmotného movitého majetku společnosti T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 činí, po zaokrouhlení na celé tisíce Kč, částku 5 137 000 Kč.

3.7.3. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 eviduje majetkový podíl v následujících společnostech:

Název společnosti	Podíl
Stavkalk, s.r.o.	25%
ITEAD CZ, s.r.o.	35%
MILZA zemědělské družstvo Zaječice	7,55%

Společnost eviduje ke dni ocenění dlouhodobý finanční majetek v celkové hodnotě 1 138 tis.Kč.

Dle informací pověřených osob Společnosti, se jedná o mrtvé nebo nefunkční společnosti s předpokladem likvidace těchto účastí v dalších letech. Rozhodli jsme se proto, že tyto podíly v současné době a také s ohledem na metodu a účel ocenění nemají žádnou hodnotu.

Hodnota dlouhodobého finančního majetku společnosti T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 činí, po zaokrouhlení na celé tisíce Kč, celkem částku 0,-Kč.

3.7.4. Zásoby

Společnost eviduje ke dni ocenění zásoby v celkové hodnotě 1 597 tis.Kč. Tyto zásoby byly oceněny v souladu s účetní evidencí s tím, že dále u nich bude uplatněn likvidační koeficient.

Hodnota zásob společnosti T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 činí, po zaokrouhlení na celé tisíce Kč, celkem částku 1 597 000 Kč.

3.7.5. Dlouhodobé pohledávky

K datu ocenění Společnost neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Hodnota dlouhodobých pohledávek společnosti T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 činí, po zaokrouhlení na celé tisíce Kč, celkem částku 0,-Kč.

3.7.6. Krátkodobé pohledávky

Účetní hodnota krátkodobých pohledávek k datu ocenění činí 6 467 tis. Kč, přičemž převážná část je tvořena pohledávkami z obchodních vztahů (4 933 tis. Kč).

Veškeré pohledávky byly oceněny v souladu s účetní evidencí.

Substanční hodnota krátkodobých pohledávek společnosti T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 činí, po zaokrouhlení na celé tisíce Kč, částku 6 467 000,-Kč.

3.7.7. Finanční majetek

Účetní hodnota položky krátkodobý finanční majetek k datu ocenění činí 1 439 tis. Kč, přičemž převážná část (1 324 tis. Kč) je uložena na účtech v bankách, zbylá část (115 tis. Kč) jsou peněžní prostředky v hotovosti.

Finanční majetek byl oceněn v souladu s účetní evidencí.

Substanční hodnota finančního majetku společnosti T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 činí, po zaokrouhlení na celé tisíce Kč, částku 1 439 000,-Kč.

3.7.8. Časové rozlišení aktiv - náklady příštích období

K datu ocenění Společnost eviduje náklady příštích období v celkové účetní hodnotě 11 tis. Kč.

Položky časového rozlišení byly oceněny v souladu s účetní evidencí.

Substanční hodnota časového rozlišení aktiv – nákladů příštích období společnosti T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 činí, po zaokrouhlení na celé tisíce Kč, částku 11 000,-Kč.

3.7.9. Rezervy

K datu ocenění Společnost neeviduje žádné rezervy.

Hodnota celkových rezerv společnosti T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 tedy činí, po zaokrouhlení na celé tisíce Kč, částku 0,-Kč.

3.7.10. Dlouhodobé závazky

K datu ocenění Společnost eviduje dlouhodobé závazky – odložený daňový závazek v celkové hodnotě 1 848 tis.Kč.

Hodnotu dlouhodobých závazků stanovujeme na částku 1 848 tis.Kč, tedy v souladu s účetní evidencí.

Hodnota celkových dlouhodobých závazků společnosti T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 tedy činí, po zaokrouhlení na celé tisíce Kč, částku 1 848 000,-Kč

3.7.11. Krátkodobé závazky

Společnost eviduje k datu ocenění krátkodobé závazky v celkové výši 33 530 tis. Kč, z čehož je převážná část (25 074 tis. Kč) tvořena závazky k ovládaným a řízeným osobám. Zbývající část je tvořena krátkodobými závazky z obchodního styku (3 160 tis. Kč), závazky ke společníkům (1 848 tis.Kč), závazky za státem (1 847 tis.Kč), závazky k zaměstnancům (774 tis. Kč) a závazky ze sociálního a zdravotního pojištění (229 tis. Kč), jinými závazky (593 tis.Kč) a dohadnými účty pasivními (5 tis.Kč).

Hodnota krátkodobých závazků společnosti T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 tedy činí, po zaokrouhlení na celé tisíce Kč, částku 636 000,-Kč.

3.7.12. Bankovní úvěry a výpomoci

K datu ocenění Společnost eviduje bankovních úvěry a výpomoci v celkové účetní hodnotě 114 tis. Kč.

Hodnota bankovních úvěrů společnosti T-STRING Pardubice, a.s. k 30.11.2013 tedy činí, po zaokrouhlení na celé tisíce Kč, částku 114 000,-Kč.

3.7.13. Časové rozlišení – výdaje příštích období

K datu ocenění Společnost neeviduje žádné časové rozlišení pasív.

3.7.14. Čistý obchodní majetek

Z výše uvedeného ocenění vyplývá, že účetní hodnoty majetku jsme korigovali o rozdíl vyplývající z ocenění pouze u následujících položek (ostatní byly převzaty z účetní evidence společnosti):

- 1) **Dlouhodobý hmotný majetek** – ocenění dlouhodobého hmotného majetku v rozvaze k 30.11.2013 bylo v účetní hodnotě ve výši 37 589 tis. Kč, naše ocenění je ve výši 97 957 tis. Kč (korekce tedy činí 60 368 tis. Kč)
- 2) **Dlouhodobý finanční majetek** – ocenění dlouhodobého finančního majetku v rozvaze k 30.11.2013 bylo v účetní hodnotě ve výši 1 138 tis. Kč, naše ocenění je ve výši 0 tis. Kč (korekce tedy činí – 1 138 tis. Kč)

Tabulka – Přehled majetku a závazků k 30.11.2013 před a po ocenění (Kč)

Položka	Hodnota dle rozvahy k 30.11.2013	Hodnota dle znalce	Rozdíl
Stálá aktiva	38 727 330	97 957 483	59 230 153
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	37 589 330	97 957 483	60 368 153
Dlouhodobý finanční majetek	1 138 000	0	-1 138 000
Oběžná aktiva	9 503 116	9 503 116	0
Zásoby	1 597 383	1 597 383	0
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	6 466 811	6 466 811	0
Krátkodobý finanční majetek	1 438 923	1 438 923	0
Časové rozlišení aktiv	11 000	11 000	0
Cizí zdroje	35 491 673	35 491 673	0
Rezervy	0	0	0
Dlouhodobé závazky	1 848 166	1 848 166	0
Krátkodobé závazky	33 529 983	33 529 983	0
Bankovní úvěry	113 524	113 524	0
Časové rozlišení pasiv	0	0	0

Tabulka – Čistý obchodní majetek (ČOM) v Kč

Položka	Hodnota k 30.11.2013 (Kč)
Hodnota majetku podle rozvahy	48 241 446
Korekce majetku dle Znalce	59 230 153
Hodnota majetku po korekcích Znalce	107 471 599
Hodnota cizích zdrojů a ostatních pasiv podle rozvahy	35 491 673
Korekce závazků dle Znalce	0
Hodnota cizích zdrojů a ostatních pasiv po korekcích Znalce	35 491 673
Hodnota ČOM	71 979 926

Hodnota čistého obchodního majetku zjištěná substančním oceněním majetku v rámci metody likvidační hodnoty společnosti T-STRING Pardubice, a.s. činí ke dni ocenění 71 980 tis. Kč.

3.7.15. Úprava ocenění, náklady likvidace a časový faktor

Zjištěnou hodnotu čistého obchodního majetku společnosti je nutné upravit na likvidační hodnotu. Likvidace je poměrně složitý proces nesoucí s sebou určité náklady a to jednak přímé (mzdové, provozní a administrativní náklady po dobu likvidace, odstupné zaměstnancům, administrativní náklady a odměny spojené se zpeněžováním majetku atp.), tak i nepřímé plynoucí z charakteru tohoto procesu (tzv. prodej v časové tísní, prodávání majetku po větších souborech atp.), které se promítají do nižší hodnoty majetku reálně získatelné jeho zpeněžením. Zároveň je proces likvidace vymezen určitým časem, po který likvidace probíhá, což je nutné zohlednit při přepočtu výplaty likvidačního zůstatku na současnou hodnotu.

3.7.15.1. Likvidační hodnota majetku

Hodnota nemovitostí společnosti T-STRING Pardubice, a.s., byla stanovena porovnávací metodou. Získaná hodnota porovnávací metodou byla podpořena hodnotou stanovenou výnosovou metodou, jejíž výsledná hodnota vyšla přibližně ve stejné výši jako hodnota stanovená porovnávací metodou. Tato skutečnost indikuje správnost výsledné hodnoty, která je v našem případě konečná. Z těchto důvodů nebyly uplatněny další srážky v podobě likvidačního koeficientu.

U zásob volíme likvidační koeficient 0,9 kdy předpokládáme, že při spěšném prodeji zásob nebude dosažena plná cena.

S ohledem na výše uvedené informace stanovujeme vyšší likvidační hodnoty majetku Společnosti k datu ocenění následovně:

Tabulka – Likvidační hodnota majetku (tis.Kč)

Položka	výchozí tržní hodnota	likvidační hodnota
Hodnota nemovitostí včetně pozemků	92 800	92 800
Hodnota movitého majetku	5 137	5 137
Hodnota zásob	1 597	1 438
Hodnota pohledávek	6 467	6 402
Majetek celkem	106 002	105 777

Dále je vypočtena hodnota daně z příjmu a to z daňového základu, který je vypočten rozdílem daňové zůstatkové ceny a předpokládané prodejní ceny u dlouhodobého majetku. Tato hodnota je posléze násobena sazbou 19%, což je sazba daně z příjmu. Pokud od této hodnoty odečteme uplatnitelnou daňovou ztrátu minulých let zjistíme, že výsledná daňová povinnost je nulová.

Tabulka – Úprava čistého výchozí hodnoty ocenění

Položka	(v tis. Kč)
ČOM	71 980
Rozdíl výchozí tržní a likvidační hodnoty majetku	224
Upravená hodnota ČOM	71 756

Zjištěnou hodnotu je ovšem nutné v případě likvidace dále upravit o náklady spojené s likvidací. Následující tabulky prezentují odhad těchto nákladů.

Předpokládáme, že prodej majetku bude trvat s ohledem na jeho velikost i strukturu minimálně 2 roky, proto náklady spojené s likvidací zahrnují toto časové období. Akcionáři tak vzniknou mzdové náklady na likvidátora, účetní a pracovníka údržby, dále sociální a zdravotní zabezpečení. Přesný přehled mzdových nákladů podává níže uvedená tabulka.

Tabulka – Mzdové náklady při likvidaci Společnosti

Položka	Hodnota (v tis. Kč)
Měsíční mzda (likvidátor + účetní, admin.+pracovník údržby)	120
Sociální a zdravotní zabezpečení	41
Celkem za měsíc	161
Celkem za rok	1 930
počet let likvidace	2
Mzdové náklady dohromady za 2 roky	3 859

Kromě mzdových nákladů je nutné zohlednit také náklady na likvidaci spojené se správou a zpeněžením majetku ve formě odměn a poplatků (např. pro realitní agentury, dražitele, likvidátora). Tyto náklady odhadujeme na výši 5% z likvidační hodnoty zpeněžitelného majetku. Dále předpokládáme po dobu prodeje (2 let) ostatní režijní náklady ve výši 60 tis. měsíčně v podobě právních nákladů, nákladů na ostatní poradenské služby (daně, znalecké služby), administrativní, notářské poplatky atd.

Společnost musí také vyplatit také propuštěným zaměstnancům odstupné. Náklady na odstupné činí dohromady pět měsíčních platů (včetně nákladů na sociální a zdravotní pojištění), které zahrnují plat během dvou měsíční výpovědní lhůty a odstupné v podobě tří měsíčních platů.

Rovněž je nutné započítat ostatní provozní náklady režijního charakteru, jež byly pro období 2 let likvidace odvozeny z průměrné výše režijních nákladů Společnosti za období roku 11/2013. S výjimkou nákladů na pojistné a daň z nemovitosti jsme tyto náklady zahrnují do nákladů likvidace ve výši 10% z jejich výchozí referenční výše.

Tabulka – Režijní náklady

Položka	11/2013	Průměrná měsíční výše	Koeficient	Hodnota za 2 roky
Režijní materiál, energie	11 069	1 006	10%	2 415
Služby	2 776	252	10%	606
Daně a poplatky	234	21	50%	255
Ostatní provozní náklady	140	13	50%	153
SUMA	14 219	1 293		3 429

Ostatní náklady na likvidaci tedy stanovujeme s ohledem na výše uvedené následovně

Tabulka – Ostatní náklady na likvidaci

Položka	Hodnota (v tis. Kč)
Náklady na likvidaci (5%) z likvidační hodnoty majetku zpeněžitelného prodejem	5 289
Ostatní režijní náklady (50 tis. měsíčně) za 2 roky	1200
Odstupné zaměstnancům	2 457
koeficient ad soc. a zdravotní pojištění zaměstnanců	334

Položka	Hodnota (v tis. Kč)
Náklady na odstupné zaměstnancům celkem	2 791
Ostatní provozní náklady (režijní energie, pojistné, ostatní služby..)	3 429
Celkem	12 709

Při likvidaci nemovitostí prodejem je zapotřebí uhradit daň z převodu nemovitostí. Výpočet daně z převodu nemovitostí, jehož základem je pro účely daného ocenění prodejní cena nemovitostí v likvidaci, obsahuje následující tabulka.

Tabulka – Výpočet daně převodu nemovitostí

Položka	Hodnota (v tis. Kč)
Zůstatková hodnota nemovitostí v účetnictví	37 353
Prodejní cena nemovitostí	92 800
Daň z převodu nemovitostí	3 712
Celkem daně	3 712

Z upravené hodnoty čistého obchodního majetku Společnosti odečteme celkové náklady na likvidaci a daň z převodu nemovitostí.

Tabulka – Likvidační zůstatek Společnosti

Položka	Hodnota (v tis. Kč)
ČOM - likvidační zůstatek	71 756
Náklady na likvidaci	16 568
Dan z převodu nemovitostí	3 712
Celkem likvidační zůstatek	51 475

Za předpokladu optimistického scénáře, by byla likvidace v podniku tohoto typu dokončena zhruba za 2 roky od okamžiku svého zahájení. Vzhledem k této době je nutné výnos z likvidačního zůstatku diskontovat na současnou hodnotu. Diskontní míra byla stanovena ve výši 8,64%. Tato diskontní sazba odpovídá diskontní sazbě zjištěné v rámci kapitoly 3.6.2. Následující tabulka znázorňuje výsledek diskontování resp. konečnou současnou likvidační hodnotu Společnosti.

Tabulka – Likvidační hodnota Společnosti a akcií společnosti

Položka	Hodnota
Likvidační zůstatek (tis.Kč)	51 475
diskont	8,64%
počet let diskontování	2
Likvidační hodnota – současná hodnota (tis.Kč)	40 141

Hodnota čistého obchodního majetku společnosti T-STRING Pardubice, a.s. zjištěná metodou likvidační hodnoty, činí po zaokrouhlení na celé tisíce částku 40 141 tis.Kč.

3.8. Rekapitulace

Pro stanovení hodnoty společnosti T-STRING Pardubice, a.s. byla využita metoda nákladová – varianta likvidační hodnoty. Zjištěné hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce:

Metoda ocenění	Hodnota ocenění T-STRING Pardubice, a.s. (v Kč)
Metoda majetková – varianta likvidační hodnoty	40 141 000

Provedli jsme analýzu společnosti T-STRING Pardubice, a.s. a na hodnotu akcií společnosti jsme získali několik náhledů. Dle našeho názoru přichází v úvahu v zásadě pouze dvě seriózní metody ocenění a to výnosová metoda, kde jsme dospěli k významně nízké hodnotě s obtížně stanovitelným rizikem naplnění předpokladů použitých pro ocenění a nebo metoda majetková, varianta likvidační hodnoty, která odpovídá doporučenému metodickému postupu, který vychází ze zásady, že pokud je výnosové ocenění podniku nižší než je jeho likvidační hodnota, stává se likvidační hodnota základem pro výsledné ocenění podniku.

Zjištěná likvidační hodnota Společnosti, převedená na hodnotu jednotlivých akcií je uvedena v následující tabulce:

Akcie	Nominální hodnota (Kč)	Ks celkem	Ocenění (Kč)
1 000,00	1 000,00	38 944,00	1 030,73
ZK/Ocenění	38 944 000,00		40 140 748,66

3.9. Prémie a diskonty z hodnoty akcií (minorita a nelikvidita)

U společností u nichž je předmětem ocenění pouze minoritní podíl, je vhodné jejich hodnotu dále korigovat diskontem, nebo v případě majoritního podílu naopak premií z hodnoty akcií stanovené znalcem. Tyto úpravy vhodněji zachycují dopad kontroly vlastnictví v konkrétní společnosti.

V praxi se jedná o případy, kdy ocenění hodnoty vlastního kapitálu společnost odpovídající 100% emitovaných akcií není hledaným výsledkem, neboť úkolem znalce je zjistit hodnotu vztahujícímu se ke konkrétnímu podstatně menšímu podílu, přičemž hodnota akcie je relativně nižší nebo vyšší než v rámci 100% balíku a neodpovídá tedy oproti základnímu předpokladu alikvotnímu podílu na vlastním kapitálu společnosti.

Diskonty a premie se tedy aplikují na základnu zjištěnou běžným výnosovým oceněním společnosti. Diskonty a premie aplikované dodatečně jen na určitý počet akcií zohledňují dodatečná rizika či užitek související s faktory nezohledněnými v celkovém ocenění, neboť se nevztahují k celku a působí tedy nerovnoměrně.

Výhody, nevýhody a rizika plynoucí ze stupně kontroly oceňovaných akcií nejsou zachycena přímo diskontní sazbou při ocenění výnosovou metodou diskontovaného cash-flow, neboť je nelze vztáhnout na podnik jako celek, resp. netýkají se celého balíku akcií. Dalo by se tedy říci, že se jedná o specifickou přírážku aplikovatelnou pouze na vybraný objem akcií. Diskont za minoritu by tak měl odrážet sníženou atraktivnost akcií vzhledem k možnostem akcionáře kontrolovat a ovlivňovat podnik s daným objemem akcií v držení akcionáře. Jedná se ovšem v případě prodeje v dražbě o aspekt nezohledňující osobu kupujícího, jeho strategické záměry a případné synergické efekty, které by mu pořízení předmětných akcií přineslo.

Prémie za minoritu by měla odrážet atraktivitu akcií ve vztahu k:

- Legislativním podmínkám v ČR související s pravomocemi od určité hranice akciového podílu – dosáhne-li výše akciového podílu 3% (na základním kapitálu >100 mil Kč) resp. 5% (<100 mil Kč na základním kapitálu) má akcionář podle platného znění obchodního zákoníku možnost svolat valnou hromadu a navrhnout body jednání.
- Konkrétní akcionářské struktuře - za určitých okolností, kdy bude podnik bez majoritního akcionáře, se může i např. 10% akcií jevit jako majorita se kterou jsou spojeny výrazně vyšší rozhodovací pravomocce než kterými disponují ostatních akcionáři
- Počtu vydaných akcií a celkovém počtu oceňovaných akcií – při stejné hodnotě celku může být relativně snazší dosáhnout 3, nebo 5%ní hranici pro svolání valné hromady, bude – li hodnota rozložena na menší počet akcií, které si může akcionář obstarat na trhu relativně snáze, než bude-li tatáž hodnota rozdrobena na stovky akcií.

Prémie za minoritu by naopak neměla odrážet:

- Velikost obratu společnosti, neboť tato skutečnost je zohledněna již přímo v diskontní sazbě v podobě přírážce za velikost
- Dopad kurzových změn vzhledem k tomu že kalkulace často závisí na přepočtu do USD
- Synergické efekty konkrétního kupujícího – zde záleží na účelu ocenění a hladině hledaných hodnot, kterým by ocenění z pohledu konkrétním kupujícím bezesporu bylo

Majoritní podíl dává akcionáři možnost podílet se na kontrole společnosti, určovat dividendovou politiku, personální obsazení, a provádět strategické řízení společnosti. Vztah mezi přírážkou a srážkou s ohledem na oceňovaný objem akcií je následující:

Diskont za minoritu = $(1 - 1 / (1 + \text{prémie za kontrolu}))$

V praxi bylo provedeno několik studií vycházejících z porovnání ceny akvizic kontrolních podílů s cenou menšinových podílů před provedením akvizice. Jednou z uvedených studií je Mergerstat Control Premium Study (poslední volně dostupná za rok 2012) zkoumající uskutečněné transakce

např. v rozdělní na jednotlivá tržní odvětví. Bohužel studie vykazuje vyšší míru volatility prémii a tudíž menší míru spolehlivosti. Např. pro oblast zemědělství a lesnictví, kam by spadal zkoumaný podnik VESA, vychází z amerického trhu ze tří uskutečněných transakcí na přelomu roku 2011 a 2012 dvě z transakcí se zápornou premií a jednou s premií ve výši 295%. Podotýkáme, že ve věci diskontů za minoritu navíc nebyla provedena žádná česká studie, zohledňující odpovídajícím způsobem legislativní prostředí. Určité vodítko tedy dává kalkulace prof. A. Damodarana z Stern School of Business při New York University. Daný výpočet jsme přiměřeně a aplikovali na námi oceňovaný akciový podíl na Společnosti a tato hodnota byla dále upravena o faktické skutečnosti, které se vztahují ke obecným specifikům a také právním aspektům tuzemského trhu.

V návaznosti na výše uvedené jsme stanovili výši diskontu za minoritu na 10%.

Dále jsme se také rozhodli uplatnit diskontní srážku za nelikviditu, vzhledem ke skutečnosti, že předmětné akcie nejsou veřejně obchodované. Pro tento výpočet výhradně využíváme kalkulaci prof. A. Damodarana z Stern School of Business při New York University (www.damodaran.com). Po dosažení do vzorce, je výstup následující:

Vstupy	Hodnoty pro privátní společnost
Tržby (tis.Kč)	36 514
Kladný nebo záporný hospodářský výsledek ve sledovaném období	0
Hotovost/Hodnota Společnosti	4%
Veřejně obchodovaný objem/ Hodnota Společnosti	0%
Výstup	
Diskont za nelikviditu	12,79%

Podrobná kalkulace je uložena v archivu znaleckého ústavu A&CE Consulting, s.r.o.

3.10. Stanovení hodnoty předmětných akcií

Níže je uvedena hodnota předmětných akcií určených k dražbě po aplikaci diskontu za minoritu i nelikviditu:

Účetní hodnota VK ke dni ocenění (Kč)	12 749 774
Základní kapitál (Kč)	38 944 000
Výnosová hodnota podniku (Kč)	40 140 749
Hodnota jedné akcie o nominální hodnotě 1000 Kč	1 031
Diskont za minoritu	10,00%
Diskont za nelikviditu	12,79%
Hodnota jedné akcie o nominální hodnotě 1 000 Kč	796,00
Hodnota 4 113 ks akcie 1 000,-Kč	3 273 948,00
Balík k dražbě celkem	3 273 948,00

4. ZÁVĚR

Jsme názoru, že při splnění všech výše uvedených předpokladů činí hodnota jedné akcie na majitele v listinné podobě o nominální hodnotě 1 000,-Kč po zaokrouhlení na celé koruny částku:

796,- Kč

Slovy: sedmsetdevadesátšest korun českých

V Brně dne 7.února 2014

A&CE Consulting, s.r.o.
Znalecký ústav
Ptašinského 4, 602 00 Brno

Ing. Leoš Kozohorský
jednatel společnosti



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů a § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnutím Ministra spravedlnosti ČR, č.j. M-1165/2004 ze dne 2.7.2004 ve spojení s rozhodnutím ministra spravedlnosti č.j. 646/2011-OSD-ZN ze dne 11.7.2012 a č.j. 97/2013-OSD-SZN/4 z 29.5.2013, pro znaleckou činnost s rozsahem znaleckého oprávnění v oboru ekonomika pro metodiku účetnictví, kalkulace, rozpočtování, peněžnictví a pojišťovnictví, správu národního majetku, ceny a odhady nemovitostí, motorových vozidel, kancelářských zařízení, strojů a náhradních dílů k nim, podniků, cenných papírů, derivátů kapitálového trhu, nehmotného majetku, pohledávek a závazků, obchodních podílů v obchodních společnostech, oceňování a zpracování znaleckých posudků a zpráv ve věcech obchodních společností a družstev upravených zákonem o přeměnách obchodních společností a družstev z ekonomického hlediska, přezkoumávání transferových cen.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2373-3/14 znaleckého deníku.



Otisk znalecké pečete:

.....

Podpis za znalecký ústav:

.....

Přílohy

- 1) Výpis z obchodního rejstříku T-STRING Pardubice, a.s. vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 612, pořízený prostřednictvím Internetu.
- 2) Ocenění nemovitého majetku Společnosti k 30.11.2013
- 3) Ocenění movitého majetku Společnosti k 30.11.2013

Příloha č. 1

Výpis z obchodního rejstříku T-STRING Pardubice, a.s. vedeného Krajským soudem v Hradci Králové,
oddíl B, vložka 612, pořízený prostřednictvím Internetu

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Hradci Králové
oddíl B, vložka 612

Datum zápisu:	1. května 1992
Spisová značka:	B 612 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
Obchodní firma:	T-STRING Pardubice, a.s.
Sídlo:	Pardubice, Masarykovo nám. 1484, PSČ 532 30
Identifikační číslo:	455 34 586
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	projektová činnost v investiční výstavbě provádění inženýrských staveb provádění průmyslových staveb provádění bytových a občanských staveb inženýrská a investorská činnost ve stavebnictví automatizované zpracování dat realitní kancelář, zprostřed. činnost v oblasti nemovitostí výroba potravinářského zboží konstruktérské práce ve stavebnictví a strojírenství zámečnictví ubytovací služby pronájem nemovitostí provozování odstavných ploch pro motorová vozidla koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej poskytování software výroba kosmetických přípravků planografické služby - rozmnožovna pronájem odstavných ploch pro motorová vozidla činnost organizačních a ekonomických poradců správa a údržba nemovitostí silniční motorová doprava nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly do 3,5 t celkové hmotnosti vázáni a konečné zpracování knih výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd
Statutární orgán - představenstvo:	předseda představenstva: KAREL VELECHOVSKÝ, dat. nar. 27. května 1976

Arnošta z Pardubic 2613, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice
den vzniku funkce: 18. června 2013
den vzniku členství: 18. června 2013

člen představenstva:

RADANA VELECHOVSKÁ, dat. nar. 3. listopadu 1949
Severojižní 268, 533 72 Moravany
den vzniku členství: 18. června 2013

člen představenstva:

MARTIN ZAPLATÍLEK, dat. nar. 18. listopadu 1973
č.p. 119, 664 64 Moravské Bránice
den vzniku členství: 18. června 2013

Způsob jednání: Jménem společnosti jedná samostatně předseda představenstva nebo společně dva členové představenstva. Podepisování za společnost se děje tak, že k vytištěné nebo jinak vyznačené obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis samostatně předseda představenstva nebo společně dva členové představenstva.

Dozorčí rada:**předseda dozorčí rady:**

VÁCLAV BALIHAR, dat. nar. 31. března 1954
kpt. Bartoše 332, Polabiny, 530 09 Pardubice
den vzniku funkce: 18. června 2013
den vzniku členství: 18. června 2013

člen dozorčí rady:

BOHUSLAV MENCL, dat. nar. 28. února 1934
Na Kopci 163, Chrudim IV, 537 05 Chrudim
den vzniku členství: 18. června 2013

člen dozorčí rady:

JINDŘICH VONDRÁČEK, dat. nar. 16. října 1952
Kosmonautů 243, Polabiny, 530 09 Pardubice
den vzniku členství: 18. června 2013

Akcie: 38 944 ks akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Základní kapitál: 38 944 000,- Kč
Splaceno: 100 %

Správnost tohoto výpisu se potvrzuje

Krajský soud v Hradci Králové

Příloha č. 2

Ocenění nemovitého majetku Společnosti k 30.11.2013

OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU SPOLEČNOSTI

1.1. Administrativní budovy č.p. 1484 a č.p. 1490 v k.ú. Pardubice, obec Pardubice

1.1.1. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou administrativní budovy č.p. 1484 a č.p. 1490, včetně příslušenství a pozemků, v k.ú. a obci Pardubice, okres Pardubice - vše zapsáno na listu vlastnictví č. 11178 pro k.ú. Pardubice.

Dle výše uvedeného listu vlastnictví č. 11178 pro k.ú. Pardubice, prokazujícího stav evidovaný k datu 20.1.2014, se jedná o tyto nemovitosti:

Pozemky:

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku/způsob využití	Způsob ochrany
st. 245/1	1 645	zastavěná plocha a nádvoří	---
st. 245/2	462	zastavěná plocha a nádvoří	---
252/27	514	ostatní plocha/ostatní komunikace	---
262/1	2 419	ostatní plocha/ostatní komunikace	---

Stavby:

Část obce/č. budovy	Způsob využití/způsob ochrany	Na parcele
Zelené Předměstí, č.p. 1484	jiná st.	st. 245/1, st. 245/3, LV 50001
Zelené Předměstí, č.p. 1490	jiná st.	st. 245/2

1.1.2. Zjištění stavu

Prohlídka se zaměřením nemovitostí byla provedena dne 4.2.2014, za účasti zástupce vlastníka, pana Ing. Lubomíra Salavce, vedoucího divize správy budov.

1.1.3. Popis předmětu ocenění

1.1.3.1. Základní údaje

Jedná se o administrativní budovu č.p. 1484 a administrativní budovu č.p.1490, ve které je umístěno zařízení stravování a v 6.NP místnosti pro ubytování.

Administrativní budova č.p. 1484 se nachází v centru Pardubic na Masarykově nám., z něhož je i přístupná. Budova má 1 podzemní podlaží a 10 nadzemních podlaží. Převážná většina ploch slouží jako kanceláře. V 1.PP je technické zázemí, sklad CO a příruční sklady. V části 1. a 2. NP jsou provozní prostory kadeřnictví, rehabilitace, posilovna a část jídelny závodního stravování.

Administrativní budova č.p. 1490 je přístupná z ulice Pernerova. Budova má 1 podzemní podlaží a 6 nadzemních podlaží. 1.PP a 1.-2.NP slouží pro potřebu stravování (sklady, varna, jídelny), ve 3.- 5.NP jsou kanceláře, v 6.NP jsou místnosti využívané pro ubytování.

Budovy jsou napojeny na městské vodovodní, kanalizační a plynovodní rády, na dálkové vytápění.

Část budov je využívána pro potřebu vlastníka, část je pronajímána a část je pro nadbytek obdobných prostor nepronajata. V dvorním prostoru je zřízeno parkoviště, které je pronajímáno.

K oceňované nemovitosti patří i stavební pozemky parc.č. St. 245/1 – zastavená plocha a nádvoří o výměře 1644 m², parc.č. St. 245/2 - zastavená plocha a nádvoří o výměře 462 m², parc.č. 252/27 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 514 m² a parc.č. 262/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 2419 m². Část pozemku parc.č 262/1 slouží jako komunikace a parkoviště, část tvoří zatravněnou plochu.

1.1.3.2. Administrativní budova č.p. 1484

Jedná se o 10-ti podlažní administrativní budovu, podsklepenou, s plochou střechou. V suterénu je technické zázemí, sklad CO, dílna údržby a prostory archivu, v 1. a 2. NP jsou provozní prostory kadeřnictví, rehabilitace, posilovna, prodejní plochy a jídelna závodního stravování. V ostatních podlažích se nacházejí kanceláře, sociální zařízení, schodiště, chodby, výtahy. 10. NP je pouze částečné s možností využití pro klubovní činnost (v současné době stavebně technický stav tohoto prostoru neumožňuje užívání - nutná rozsáhlá rekonstrukce) a dále je zde strojovna výtahu.

Budova je založena na pasech a betonové desce a je izolována proti zemní vlhkosti. Nosnou svislou konstrukci tvoří tažený železobetonový skelet se zděnou výplňovou stěnou tl. 36 cm (z kvádrů CDK, R= 0,535). Vodorovnou konstrukci stropu tvoří železobetonová monolitická deska. Střecha plochá s krytinou na části z asfaltových pásů a na části dlažba. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Schodiště je betonové monolitické. Okna vstupu 1.NP tvoří hliníkové výkladce, ostatní jsou dřevěná zdvojená okna. Dveře typové plně i prosklené (převážně ze 2/3), vstupní ocelové s hliníkovou úpravou, plně prosklené. Podlahy v kancelářích převážně PVC nebo koberce, na chodbách, sociálních zařízeních a v jídelně keramická dlažba. Ve vstupní hale je kamenná dlažba. Vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda šlechtěná škrabaná. Obklady sociálních zařízení keramické. Elektroinstalace světelný i motorový proud. V objektu je rozvod telefonu a je proveden hromosvod. Objekt je napojen na centrální vytápění města a má vlastní výměňkovou stanici. Objekt má vnitřní rozvody vodovodu a kanalizace. WC jsou standardního vybavení vč. pisoárových stání. V budově jsou dva osobní a jeden nákladní výtah běžného provedení. Na patrech jsou požární hydranty, rozvody počítačových sítí, místní telefonní síť.

Objekt byl dán do užívání v roce 1966. V průběhu užívání objektu nedošlo k žádné výměně prvku s dlouhodobou životností, pouze došlo k běžným opravám a úpravám prvku krátkodobé životnosti (výměna výtahu, obměna zařízení WC, oprava rozvodu vody). Stavebně technický stav je průměrný a odpovídá přiměřeně stáří.

1.1.3.3. Administrativní budova č.p. 1490

Jedná se o 6-ti podlažní budovu, podsklepenou, s plochou střechou. 1.PP, 1.NP a 2.NP je využíváno pro potřebu stravování (sklady, varna, jídelna), 3.NP, 4.NP a 5.NP tvoří kanceláře, sociální vybavení, chodba, schody, v 6.NP jsou místnosti využívány pro účely ubytování (kuchyně, 2 pokoje, garsonka, chodba).

Budova je založena na pasech a betonové desce a je izolována proti zemní vlhkosti. Nosnou svislou konstrukci tvoří tažený železobetonový skelet se zděnou výplňovou stěnou tl. 36 cm (z kvádrů CDK, R= 0,535). Vodorovnou konstrukci stropu tvoří železobetonová monolitická deska. Střecha plochá s krytinou na části z asfaltových pásů a na části tvořící v 6. NP terasu je dlažba. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Schodiště je betonové monolitické. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře typové plně i prosklené (převážně ze 2/3). Podlahy v kancelářích převážně PVC, na chodbách, sociálních zařízeních, varně a v jídelně keramická dlažba. Vnitřní

omítky vápenné hladké, fasáda šlechtěná škrabaná. Obklady sociálních zařízení a ve varně keramické. Elektroinstalace světelný i motorový proud. V objektu rozvod telefonu a je proveden hromosvod. Objekt je napojen na centrální vytápění města a na vlastní výměňkovou stanici. Objekt má vnitřní rozvody vodovodu a kanalizace. WC jsou standardního vybavení. V budově je pouze nákladní výtah pro potřebu stravování. Do varny je zaveden plynový rozvod. Rozvody počítačových sítí, místní telefonní sít.

Objekt byl dán do užívání v roce 1966. V průběhu užívání objektu nedošlo k žádné výměně prvku s dlouhodobou životností, pouze došlo k běžným opravám a úpravám prvků krátkodobé životnosti (oprava rozvodu vody, úpravy ve varně). Stavebně technický stav je průměrný a odpovídá přiměřeně stáří.

1.1.4. Použité způsoby ocenění

Při volbě způsobu ocenění jsme nejprve analyzovali pozici obdobných nemovitostí na realitním trhu v daném regionu. Po provedeném šetření na síti Internet, v realitní inzerci, realitních kancelářích a dle vlastní databáze znaleckého ústavu, jsme došli k závěru, že v dané lokalitě není možné nalézt statisticky významný soubor obdobných či srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodeji), a tudíž jsme vyloučili možnost použití komparativní metody.

Zpracovatelé znaleckého posudku se proto rozhodli pro použití metody nákladové a výnosové.

Nákladová metoda je založena na úvaze, že hodnota staveb nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřeného opotřebení (tedy tzv. věcná hodnota). Princip zjištění věcné hodnoty spočívá v použití metodiky reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční cenu staveb (tedy cenu, za kterou by bylo možno pořídit stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění bez odpočtu opotřebení) jsme zjistili s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, ÚRS Praha, a.s., RUSO 2013. Hodnota pozemků byla stanovena cenovým porovnáním.

Výnosová metoda ocenění umožňuje sestavit podrobný model budoucích ekonomických výsledků souvisejících s pronájmem nemovitosti. Výnosová metoda bere v úvahu uskutečněný nebo očekávaný příjem z majetku, tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů. Ve zjištěné výnosové hodnotě je již zahrnuta cena pozemků, nepřičítá se zvlášť.

Výše uvedené postupy jsou v souladu s tržními přístupy k oceňování.

1.1.5. Ocenění - administrativní budovy č.p. 1484 a č.p. 1490 v k.ú. Pardubice, obec Pardubice

1.1.5.1. Nákladové ocenění

1.1.5.1.1. Věcná hodnota staveb

Věcná hodnota staveb je stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností ÚRS Praha, a.s., RUSO 2013.

1) Administrativní budova č.p. 1484		
Zatřídění dle JKSO:	801.61	
	Budovy pro řízení a administrativu	
Materiálová charakteristika:	tažený železobetonový skelet se zděnou výplňovou stěnou tl. 36 cm	
Zastavěná plocha	m ²	1 341,00
Obestavěný prostor	m ³	37 599,00
Základní hodnota	Kč/m ³	6 221
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	6 488
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	<i>Kč</i>	<i>243 942 312</i>
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	243 942 312
Stáří objektu	let	47
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	47%
Hodnota po opotřebením	Kč	129 289 425

2) Administrativní budova č.p. 1490		
Zatřídění dle JKSO:	801.89	
	budovy pro obchod a společné stravování ostatní	
Materiálová charakteristika:	tažený železobetonový skelet se zděnou výplňovou stěnou tl. 36 cm	
Zastavěná plocha	m ²	874,05
Obestavěný prostor	m ³	7 750,95
Základní hodnota	Kč/m ³	6 569
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	6 569
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	<i>Kč</i>	<i>50 915 991</i>
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	50 915 991
Stáří objektu	let	47
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	47%
Hodnota po opotřebením	Kč	26 985 475

Rekapitulace reprodukční pořizovací ceny staveb (RPC):			
1	Administrativní budova č.p. 1484	Kč	243 942 312
2	Administrativní budova č.p. 1490	Kč	50 915 991
-	Hlavní stavby celkem	Kč	294 858 303
3	Příslušenství hlavních staveb ve výši 10%	Kč	29 485 830
Celkem		Kč	324 344 133

Rekapitulace věcné hodnoty staveb:			
1	Administrativní budova č.p. 1484	Kč	129 289 425
2	Administrativní budova č.p. 1490	Kč	26 985 475
-	Hlavní stavby celkem	Kč	156 274 900
3	Příslušenství hlavních staveb ve výši 10%	Kč	15 627 490
Celkem		Kč	171 902 390

1.1.5.1.2. Hodnota pozemků

Pro stanovení hodnoty pozemků byla využita cena srovnávací, která v daném případě nejméně popisuje skutečný stav. Pro daný typ pozemků, umístěných v centrální oblasti krajského města, lze uvažovat s reálnou cenou ve výši 3000 Kč/m².

Výpočet celkové ceny pozemků:

Parcela	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 245/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 645	3 000	4 935 000
st. 245/2	zastavěná plocha a nádvoří	462	3 000	1 386 000
252/27	ostatní plocha/ostatní komunikace	514	3 000	1 542 000
262/1	ostatní plocha/ostatní komunikace	2 419	3 000	7 257 000
Celkem		5 040		15 120 000

1.1.5.1.3. Rekapitulace nákladového ocenění

Název	Cena [Kč]
Věcná hodnota staveb	171 902 390
Hodnota pozemků	15 120 000
CELKEM	187 022 390

1.1.5.2. Výnosové ocenění

1.1.5.2.1. Výnosy z nájemného

V objektech č.p. 1484 a č.p. 1490 jsou pronajímány kanceláře a prostory různým zájemcům, část prostor využívá vlastník a část prostor je neobsazených.

Dle poskytnutých údajů činí celkové roční dosahované nájemné **4.196.221 Kč** (bez parkoviště). Nájemné za nepronajaté prostory je dopočteno ve výši obvyklého nájemného. Stanovení obvyklého nájemného vychází z provedeného šetření v místních realitních kancelářích, z realitní inzerce na internetu a z vlastní databáze znaleckého ústavu. Zjištěné částky výnosů z nájemného byly dále upraveny tzv. koeficientem nepronajmutí, a to ve výši 0,95 u skutečně dosahovaného

nájemného a ve výši 0,80 až 0,90 u nájemného dopočteného, který zohledňuje případné nepronajmutí všech prostor nabízených k pronájmu.

Kalkulace dopočteného nájemného za nepronajaté plochy:

Druh plochy	Pronajímatelná plocha (m ²)	Jednotkové nájemné (Kč/m ² /rok)	Roční nájemné (Kč)	Koef. nepronajmutí (Kč)	Roční nájemné po úpravě (Kč)
kanceláře	2 740,25	1 500	4 110 375	0,80	3 288 300
ostatní plochy	343,15	500	171 575	0,80	137 260
parkoviště	93 ks	10 000	930 000	0,90	837 000
Celkem	3 083,40				4 262 560

Z výše uvedené tabulky je patrné, že celková roční částka dopočteného nájemného za nepronajaté plochy činí **4.262.560 Kč**. Celková roční částka dosahovaného nájemného po úpravě koeficientem ve výši 0,95 činí **3.986.410 Kč**. Peněžní ekvivalent celkových ročních výnosů z nájemného byl tedy na základě výše uvedeného stanoven na **8.248.970 Kč**.

1.1.5.2.2. Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Výše uvedený roční výnos z nájemného je snížen o nutné náklady na jeho dosažení. Jednotlivé nákladové položky jsou uvažovány v následující struktuře:

- daň z nemovitosti,
- pojištění nemovitosti,
- náklady na běžnou údržbu a opravy,
- náklady na správu a
- nájemné za užívání cizího pozemku.

Roční částky daně z nemovitosti a pojištění nemovitosti byly použity ve skutečné výši dle údajů poskytnutých zástupcem vlastníka.

Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy byly stanoveny odborných odhadem ve výši 0,50 % z ceny staveb zjištěné nákladovým způsobem bez odpočtu opotřebení (RPC – reprodukční pořizovací cena).

Roční náklady na správu byly stanoveny odborným odhadem ve výši 5,00 % z celkových předpokládaných výnosů z nájemného.

Nájemné za užívání cizího pozemku parc.č. st. 245/3 není sjednáno. Pro potřeby výnosového ocenění je roční nájemné za cizí pozemek stanoveno ve výši 7,5 % z ceny zastavěné části pozemku.

Nákladové položky pak mají následující podobu:

Náklady na dosažení výnosů z nájemného	Hodnota [Kč/rok]
Daň z nemovitosti	90 264
Pojištění nemovitosti	54 748
Náklady na běžnou údržbu a opravy	1 621 721
Náklady na správu	412 448
Nájemné z cizího pozemku	93 375
Náklady celkem	2 272 556

1.1.5.2.3. Výpočet výnosové hodnoty

Pro stanovení současné hodnoty budoucích hotovostních toků (výnosové hodnoty) je nutné určit diskontní faktor, který by měl věrně odrazet náklady příležitosti kapitálu. Konstrukce diskontu vychází z bezrizikové investice do dlouhodobých státních dluhopisů. V současné době je výnosnost dlouhodobých dluhopisů České republiky v úrovni přibližně 3,5 %. Dále se diskont odvíjí od dílčích konkrétních faktorů působících na cenu nemovitosti. Po zvážení všech předpokladů a rizik byl diskontní faktor stanoven ve výši 9,0 %.

Výpočet čistého ročního nájemného:		
Příjmy ročně celkem	Kč	8 248 970
Výdaje ročně celkem	Kč	2 272 556
Čisté roční nájemné	Kč	5 976 414
Výpočet výnosové hodnoty:		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů	Ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	5 976 414
Míra kapitalizace	%	9,00
VÝNOSOVÁ HODNOTA (po zaokrouhlení)	Kč	66 405 000

1.1.6. Rekapitulace ocenění – administrativní budovy č.p. 1484 a č.p. 1490 v k.ú. Pardubice, obec Pardubice

Název	Kč
Věcná hodnota	187 022 390
Výnosová hodnota	66 405 000
TRŽNÍ HODNOTA	66 400 000

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným skutečnostem a po zralé úvaze jsme se rozhodli tržní hodnotu námi oceňovaného nemovitého majetku ocenit na částku, která se svou výší rovná hodnotě stanovené metodou výnosovou (po zaokrouhlení na celé statisíce).

1.2. Areál ubytoven v k.ú. Trnová, obec Pardubice

1.2.1. Předmět ocenění

Předmětem ocenění je areál ubytoven v k.ú. Trnová, obec Pardubice, okres Pardubice – vše zapsáno na listu vlastnictví č. 11178 pro k.ú. Trnová.

Dle výše uvedeného listu vlastnictví č. 11178 pro k.ú. Trnová, prokazujícího stav evidovaný k datu 20.1.2014, se jedná o tyto nemovitosti:

Pozemky:

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku/způsob využití	Způsob ochrany
st. 215	775	zastavěná plocha a nádvoří	---
st. 242	388	zastavěná plocha a nádvoří	---
st. 243	384	zastavěná plocha a nádvoří	---
st. 244	384	zastavěná plocha a nádvoří	---
st. 245	384	zastavěná plocha a nádvoří	---
st. 251	383	zastavěná plocha a nádvoří	---
st. 252	124	zastavěná plocha a nádvoří	---
st. 391	517	zastavěná plocha a nádvoří	---
st. 392	108	zastavěná plocha a nádvoří	---
st. 621	41	zastavěná plocha a nádvoří	---
85/1	9 803	ostatní plocha / manipulační plocha	---
85/3	832	ostatní plocha / manipulační plocha	---

Stavby:

Část obce / č. budovy	Způsob využití / způsob ochrany	Na parcele
Trnová / č.p. 113	tech. vyb	st. 252
Trnová / č.p. 114	tech. vyb	st. 242
Trnová / č.p. 115	tech. vyb	st. 215
Trnová / č.p. 116	ubyt. zař.	st. 244
Trnová / č.p. 117	ubyt. zař.	st. 245
Trnová / č.p. 118	ubyt. zař.	st. 251
Trnová / č.p. 119	ubyt. zař.	st. 243
bez čp/če	tech. vyb	st. 391
bez čp/če	garáž	st. 392

1.2.2. Zjištění stavu

Prohlídka se zaměřením nemovitostí byla provedena dne 4.2.2014, za účasti zástupce vlastníka, pana Ing. Lubomíra Salavce, vedoucího divize správy budov.

1.2.3. Popis předmětu ocenění

1.2.3.1. Základní údaje

Jedná se o areál, ve kterém se nacházejí budovy původně určené jako kanceláře, sklady, SAPO, jídelna pro potřebu bývalého s.p. Pozemní stavby a jejichž účel se postupně od 60. let minulého století měnil do dnešní podoby. Původní objekty pocházejí převážně z roku 1953.

Nemovitost (areál) se nachází v katastrálním území Trnová, mimo hlavní komunikaci a je přístupná z ul. Jiřího Potůčka.

K nemovitosti náleží budovy ubytoven, výroby DIA, zkušebny, výměník, vedlejší stavby (vrátnice, truhlárna, sklad), několik objektu garáží a příslušných inženýrských sítí. Celková výměra oceňovaných pozemků činí 14.123 m².

1.2.3.2. Budova ubytovny č.p. 116 na parc.č. st. 244

Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepenou budovu, využívanou pro účely ubytování, která byla postavena v roce 1953, v roce 1976 byla napojena na výměník a v roce 1982 upravena na ubytování „garsoniérového“ typu.

V 1.NP je 7 garsoniér, sušárna, kolárna, chodba se schody, v 2.NP je 7 garsoniér, sušárna, chodba a ložie.

Budova je založena na bet. pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny ze škvárových tvárnic v 1.NP tl. 45 cm, v 2. NP původní tl. 30 cm byla upravena na tl. 45 cm. Strop tvoří železobetonové nosníky s keramickými vložkami MIA, rovný podhled, nad 2.NP je strop tvořen dřevěnými trámci a heraklitovými deskami omítnutými vápennou štukovou omítkou. Krov je z dřevěných vazníků, krytina z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné, štukové, fasáda břizolitová stříkaná. Vnitřní obklady běžného provedení (bělninové). Schody teracové. Dveře prosklené nebo plné standardního provedení. Okna zdvojená původní. Povrch podlah PVC, keramická dlažba. Vytápění ústřední z výměníku provedeno v roce 1976. Elektroinstalace světelná, na objektu je zřízen hromosvod. Vnitřní rozvody studené a teplé vody byly rekonstruovány v roce 1982. Vnitřní kanalizace byla nove zřízena při adaptaci objektu v roce 1982. Plynovod není zřízen, ohřev teplé vody je z výměníku. Vybavení kuchyně - kuchyňská linka, elektrický sporák. Vnitřní hygienické zařízení tvoří umývadla a vany, záchody splachovací standardního provedení. V garsoniérách jsou vestavené skříně. Do objektu je zaveden telefon, hygienická zařízení jsou odvětrávaná ventilátory, na chodbách jsou požární hydranty.

1.2.3.3. Budova ubytovny č.p. 118 na parc.č. st. 251

Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepenou budovu, využívanou pro účely ubytování, která byla postavena v roce 1953, v roce 1976 byla napojena na výměník a v roce 1983 upravena na ubytování „garsoniérového“ typu.

V 1.NP je 7 garsoniér, sušárna, kolárna, chodba se schody, v 2.NP je 7 garsoniér, sušárna, chodba a ložie.

Budova je založena na bet. pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny ze škvárových tvárnic v 1.NP tl. 45 cm, v 2. NP původní tl. 30 cm byly upraveny na tl. 45 cm. Strop tvoří železobetonové nosníky s keramickými vložkami MIA, rovný podhled, nad 2.NP je strop tvořen dřevěnými trámci a heraklitovými deskami omítnutými vápennou štukovou omítkou. Krov je z dřevěných vazníků, krytina z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu.

Příloha č. 2 – Ocenění nemovitého majetku Společnosti

Vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda břizolitová stříkaná. Vnitřní obklady běžného provedení (bělninové). Schody teracové. Dveře prosklené nebo plně standardního provedení. Okna zdvojená původní. Povrchy podlah PVC, keramická dlažba. Vytápění ústřední z výměníku provedeno v roce 1976. Elektroinstalace světelná, na objektu je zřízen hromosvod. Vnitřní rozvody studené a teplé vody byly rekonstruovány v roce 1983. Vnitřní kanalizace byla nově zřízena při adaptaci objektu v roce 1983. Plynovod není zřízen, ohřev teplé vody je z výměníku. Vybavení kuchyně - kuchyňská linka, elektrický sporák. Vnitřní hygienické zařízení tvoří umývadla a vany, záchody splachovací standardního provedení. V garsoniérách jsou vestavené skříňe. Do objektu je zaveden telefon, hygienická zařízení jsou odvětrávaná ventilátory, na chodbách jsou požární hydranty.

1.2.3.4. Budova ubytovny č.p. 119 na parc.č. st. 243

Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepenou budovu, využívanou pro účely ubytování, která byla postavena v roce 1953, v roce 1976 byla napojena na výměník a v roce 1986 upravena na ubytování „garsoniérového“ typu.

V 1.NP je 25 ubytovacích lužek, sušárna, kolárna, chodba se schody, ve 2.NP je 25 ubytovacích lužek, sušárna, chodba, lodžie.

Budova je založena na bet. pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny ze škvárových tvárníc v 1.NP tl. 45 cm, v 2. NP původní tl. 30 cm byly upraveny na tl. 45 cm. Strop tvoří železobetonové nosníky s keramickými vložkami MIA, rovný podhled, nad 2.NP je strop tvořen dřevěnými trámy a heraklitovými deskami omítnutými vápennou štukovou omítkou. Krov je z dřevěných vazníků, krytina z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda břizolitová stříkaná. Vnitřní obklady běžného provedení (bělninové). Schody teracové. Dveře prosklené nebo plně standardního provedení. Okna zdvojená původní. Povrch podlah PVC, keramická dlažba. Vytápění ústřední z výměníku provedeno v roce 1976. Elektroinstalace světelná, na objektu je zřízen hromosvod. Vnitřní rozvody studené a teplé vody byly rekonstruovány v roce 1986. Vnitřní kanalizace byla nově zřízena při adaptaci objektu v roce 1986. Plynovod není zřízen, ohřev teplé vody je z výměníku. Vybavení kuchyně - kuchyňská linka, elektrický sporák. Vnitřní hygienické zařízení tvoří umývadla a vany, záchody splachovací standardního provedení. V garsoniérách jsou vestavené skříňe. Do objektu je zaveden telefon, hygienická zařízení jsou odvětrávaná ventilátory, na chodbách jsou požární hydranty.

1.2.3.5. Budova ubytovny č.p. 117 na parc.č. st. 245

Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepenou budovu, využívanou pro účely ubytování, která byla postavena v roce 1953, v roce 1976 byla napojena na výměník a v roce 1985 upravena na ubytování „garsoniérového“ typu. V roce 1993 byly provedeny úpravy v 1.NP (příčky, omítky, ZT, elektro, dveře, podlahy, WC) v části podlaží.

V 1.NP jsou 2 garsoniéry, 2 kanceláře, sklad, sociální zařízení, chodba se schody, ve 2.NP jsou 3 garsoniéry, kancelář, sušárna, chodba, lodžie.

Budova je založena na bet. pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny ze škvárových tvárníc v 1.NP tl. 45 cm, v 2. NP původní tl. 30 cm byly upraveny na tl. 45 cm. Strop tvoří železobetonové nosníky s keramickými vložkami MIA, rovný podhled, nad 2.NP je strop tvořen dřevěnými trámy a heraklitovými deskami omítnutými vápennou štukovou omítkou. Krov je z dřevěných vazníků, krytina z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda břizolitová stříkaná. Vnitřní obklady běžného provedení (bělninové). Schody teracové. Dveře prosklené nebo plně standardního provedení. Okna zdvojená původní. Povrchy podlah PVC, keramická dlažba. Vytápění ústřední z výměníku provedeno v roce 1976. Elektroinstalace světelná, na objektu je zřízen hromosvod. Vnitřní rozvody studené a

teplé vody byly rekonstruovány v roce 1985 a 1993. Vnitřní kanalizace byla nově zřízena při adaptaci objektu v roce 1985 a 1993. Plynovod není zřízen, ohřev teplé vody je z výměníku. Vybavení kuchyně - kuchyňská linka, elektrický sporák. Vnitřní hygienické zařízení tvoří umývadla a vany, záchody splachovací standardního provedení. V garsoniérách jsou vestavěné skříně. Do objektu je zaveden telefon, hygienická zařízení jsou odvětrávána ventilátory, na chodbách jsou požární hydranty, na třech oknech jsou osazeny mříže.

1.2.3.6. Budova ubytovny č.p. 114 na parc.č. st. 242

Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepenou budovu, využívanou pro účely ubytování, která byla postavena v roce 1953, v roce 1976 byla napojena na výměník, v roce 1977 byla provedena adaptace pro potřebu výpočetního střediska (klemp. konstrukce, příčky, podlahy, elektro, ZT, kanalizace, soc. zařízení) a v roce 1991 byla upravena pro účely výroby DIA a kosmetických výrobků (příčky, omítky, ZT, elektro, obklady).

V 1.NP je výroba DIA, sociální zařízení, sklady, chodba se schody. Ve 2.NP jsou kanceláře, šatny, sociální zařízení, chodba a ložie. Budova je založena na betonových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny ze škvárových tvárnic v 1.NP tl. 45 cm, ve 2.NP původní tl. 30 cm byly upraveny na tl. 45 cm. Strop tvoří železobetonové nosníky s keramickými vložkami MIA, rovný podhled, nad 2.NP je strop tvořen dřevěnými trámy a heraklitovými deskami omítnutými vápennou štukovou omítkou. Krov je z dřevěných vazníků, krytina z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda bříazolitová stříkaná. Vnitřní obklady běžného provedení (bělninové). Schody teracové. Dveře prosklené nebo plně standardního provedení. Okna zdvojená původní. Povrchy podlah PVC, keramická dlažba. Vytápění ústřední z výměníku provedeno v roce 1976. Elektroinstalace světelná, na objektu je zřízen hromosvod. Vnitřní rozvody studené a teplé vody byly rekonstruovány v roce 1977 a 1991. Vnitřní kanalizace byla nově zřízena při adaptaci objektu v roce 1977 a 1991. Plynovod není zřízen, ohřev teplé vody je z výměníku. Vnitřní hygienické zařízení tvoří umývadla a vany, záchody splachovací standardního provedení. Do objektu je zaveden telefon, v oknech v přízemí jsou osazeny mříže.

1.2.3.7. Budova výroby DIA na parc.č. st. 391

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou budovu, původně určenou jako SAPO a vybudovanou v roce 1976. V roce 2002 byla část budovy adaptována pro výrobu extraktu (příčky, podlahy, omítky, okna, VZD, dveře, elektro, kanalizace, obklady, topení, sociální zařízení), v roce 2009 byly dokončeny úpravy zbývající části (ZT, kanalizace, elektro, okna, podlahy, obklady, mříže, dveře, vrata, zařizovací předměty). Úprava z roku 2002 – výroba extraktu, laboratoř, soc. zařízení, místnost elektrokotle, sklad, strojovna, sklad. Úprava z roku 2009 – laboratoř, kancelář, provozní hala, sklad, sociální zařízení, chodba.

Budova je založena na bet. pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové zdivo cihelné CDK tl. 35 cm. Strop nad sálem tvoří panely SPIROL. Střecha plochá s živičnou krytinou, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda vápenocementová omítkou s nástříkem MONOFAS. Vnitřní obklady běžného provedení. Dveře prosklené nebo plně, okna na části objektu zdvojená dřevěná, na části zdvojená plastová. Povrch podlah PVC a keramická dlažba. Vytápění ústřední z výměníku z roku 1976, v roce 2002 a 2009 provedeny v části nové rozvody. Elektroinstalace světelná i motorová, na objektu je zřízen hromosvod. Vnitřní rozvody studené a teplé vody v části objektu nově provedeny v roce 2002 a 2009, rovněž tak rozvody kanalizace. Vnitřní plynovod není proveden, ohřev teplé vody z centrálního výměníku. Vnitřní hygienické zařízení tvoří umývadla a sprcha, záchod splachovací běžného provedení. Na části oken je osazena mříž. Osazena vrata.

1.2.3.8. Budova zkušebny č.p. 115 na parc.č. st. 215

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou budovu, určenou původně jako jídelna, která byla postavena v roce 1953, v roce 1978 byla napojena na výměník a v roce 1993 upravena pro podnikovou zkušebnu.

V 1.NP je zádveří, kancelář, chodba, sociální zařízení, sklad, laboratoř, dílna.

Budova je založena na bet. pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové zdivo cihelné tl. 45 cm. Strop tvoří železobetonové nosníky s keramickými vložkami. Střecha sedlová s krytinou z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda břizolit. Vnitřní obklady běžného provedení. Dveře prosklené nebo plně standardního provedení. Okna zdvojená z 50 % nově osazena v roce 1978. Povrch podlah PVC a keramická dlažba. Vytápění ústřední z výměníku provedeno v roce 1978 a v roce 1993 proveden nový rozvod. Elektroinstalace světelná i motorová, na objektu je zřízen bleskosvod. Vnitřní rozvody studené i teplé vody byly nově provedeny v roce 1993, rovněž tak i rozvod kanalizace. Vnitřní plynovod není proveden, ohřev teplé vody z výměníku. Vnitřní hygienické zařízení tvoří umývadla a sprchy, záchod splachovací běžného standardu.

1.2.3.9. Budova výměníku

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou budovu výměníku, která byla postavena v roce 1965.

Budova je založena na bet. pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové zdivo cihelné tl. 45 cm. Strop tvoří železobetonové panely. Střecha plochá se živičnou krytinou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda břizolit. Dveře kovové dvoukřídlové. Okna jednoduchá kovová. Povrch podlah betonová mazanina. Elektroinstalace světelná a motorová, na objektu je zřízen bleskosvod. Proveden vnitřní rozvod studené vody a rozvod kanalizace od podlahové vpusti.

1.2.4. **Použité způsoby ocenění**

Při volbě způsobu ocenění jsme nejprve analyzovali pozici obdobných nemovitostí na realitním trhu v daném regionu. Po provedeném šetření na Internetu, v realitní inzerci, v realitních kancelářích a dle vlastní databáze znaleckého ústavu, jsme našli několik objektů vhodných k porovnání s námi oceňovaným objektem, a tudíž jsme se rozhodli pro použití komparativní metody.

Dále se zpracovatelé znaleckého posudku rozhodli pro použití metody nákladové, která je založena na úvaze, že hodnota staveb nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřeného opotřebení (tedy tzv. věcná hodnota). Princip zjištění věcné hodnoty spočívá v použití metodiky reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční cenu staveb (tedy cenu, za kterou by bylo možno pořídit stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění bez odpočtu opotřebení) jsme zjistili s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, ÚRS Praha, a.s., RUSO 2013. Hodnota pozemků byla stanovena cenovým porovnáním.

Výše uvedené postupy jsou v souladu s tržními přístupy k oceňování.

1.2.5. Ocenění – areál ubytoven v k.ú. Trnová, obec Pardubice

1.2.5.1. Nákladové ocenění

1.2.5.1.1. Věcná hodnota staveb

Věcná hodnota staveb je stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností ÚRS Praha, a.s., RUSO 2013.

1) Budova ubytovny 116 na st. 244		
Zatřídění dle JKSO:	801.72	
	Budovy pro společné ubytování a rekreaci	
Materiálová charakteristika:	zděná	
Zastavěná plocha	m ²	383,13
Obestavěný prostor	m ³	2 777,69
Základní hodnota	Kč/m ³	6 309
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	5 664
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	<i>Kč</i>	<i>15 732 836</i>
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	15 732 836
Stáří objektu	let	60
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	60%
Hodnota po opotřebením	Kč	6 293 134

2) Budova ubytovny 118 na st. 251		
Zatřídění dle JKSO:	801.72	
	Budovy pro společné ubytování a rekreaci	
Materiálová charakteristika:	zděná	
Zastavěná plocha	m ²	383,13
Obestavěný prostor	m ³	2 777,69
Základní hodnota	Kč/m ³	6 309
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	5 664
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	<i>Kč</i>	<i>15 732 836</i>
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	15 732 836
Stáří objektu	let	60
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	60%
Hodnota po opotřebením	Kč	6 293 134

Příloha č. 2 – Ocenění nemovitého majetku Společnosti

3) Budova ubytovny 119 na st. 243		
Zatřídění dle JKSO:	801.72	
	Budovy pro společné ubytování a rekreaci	
Materiálová charakteristika:	zděná	
Zastavěná plocha	m ²	383,13
Obestavěný prostor	m ³	2 777,69
Základní hodnota	Kč/m ³	6 309
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	5 664
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	<i>Kč</i>	<i>15 732 836</i>
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	15 732 836
Stáří objektu	let	60
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	60%
Hodnota po opotřebením	Kč	6 293 134

4) Budova ubytovny 117 na st. 245		
Zatřídění dle JKSO:	801.72	
	Budovy pro společné ubytování a rekreaci	
Materiálová charakteristika:	zděná	
Zastavěná plocha	m ²	383,13
Obestavěný prostor	m ³	2 777,69
Základní hodnota	Kč/m ³	6 309
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	5 664
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	<i>Kč</i>	<i>15 732 836</i>
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	15 732 836
Stáří objektu	let	60
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	60%
Hodnota po opotřebením	Kč	6 293 134

5) Budova ubytovny 114 na st. 242		
Zatřídění dle JKSO:	801.72	
	Budovy pro společné ubytování a rekreaci	
Materiálová charakteristika:	zděná	
Zastavěná plocha	m ²	383,13
Obestavěný prostor	m ³	2 788,10
Základní hodnota	Kč/m ³	6 309
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	5 664
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	<i>Kč</i>	<i>15 791 798</i>
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	15 791 798

Příloha č. 2 – Ocenění nemovitého majetku Společnosti

Stáří objektu	let	60
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	60%
Hodnota po opotřebení	Kč	6 316 719

6) Budova výroby DIA na pozemku st.391		
Zatřídění dle JKSO:	812.11	
	Budovy výrobní pro průmysl	
Materiálová charakteristika:	zděná	
Zastavěná plocha	m ²	400,53
Obestavěný prostor	m ³	2 303,17
Základní hodnota	Kč/m ³	6 183
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	3 831
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	<i>Kč</i>	<i>8 823 444</i>
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	8 823 444
Stáří objektu	let	37
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	37%
Hodnota po opotřebení	Kč	5 558 770

7) Budova zkušebny 115 pozemku st. 215		
Zatřídění dle JKSO:	801.48	
	Budovy pro vědu, kulturu a osvětlu	
Materiálová charakteristika:	zděná	
Zastavěná plocha	m ²	445,80
Obestavěný prostor	m ³	2 028,39
Základní hodnota	Kč/m ³	7 449
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	4 612
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	<i>Kč</i>	<i>9 354 935</i>
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	9 354 935
Stáří objektu	let	60
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	60%
Hodnota po opotřebení	Kč	3 741 974

8) Budova výměníku		
Zatřídění dle JKSO:	812.22	
	Budovy výrobní pro energetiku	
Materiálová charakteristika:	zděná	
Zastavěná plocha	m ²	107,86
Obestavěný prostor	m ³	529,11
Základní hodnota	Kč/m ³	6 548
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	6 685

Příloha č. 2 – Ocenění nemovitého majetku Společnosti

Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	Kč	3 537 100
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	3 537 100
Stáří objektu	let	48
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	48%
Hodnota po opotřebení	Kč	1 839 292

Rekapitulace reprodukční pořizovací ceny staveb (RPC):			
1	Budova ubytovny 116 na st. 244	Kč	15 732 836
2	Budova ubytovny 118 na st. 251	Kč	15 732 836
3	Budova ubytovny 119 na st. 243	Kč	15 732 836
4	Budova ubytovny 117 na st. 245	Kč	15 732 836
5	Budova ubytovny 114 na st. 242	Kč	15 791 798
6	Budova výroby DIA na pozemku st.391	Kč	8 823 444
7	Budova zkušebny 115 pozemku st. 215	Kč	9 354 935
8	Budova výměníku	Kč	3 537 100
-	Hlavní stavby celkem	Kč	100 438 622
9	Příslušenství hlavních staveb ve výši 10%	Kč	10 043 862
Celkem		Kč	110 482 485

Rekapitulace věcné hodnoty staveb:			
1	Budova ubytovny 116 na st. 244	Kč	6 293 134
2	Budova ubytovny 118 na st. 251	Kč	6 293 134
3	Budova ubytovny 119 na st. 243	Kč	6 293 134
4	Budova ubytovny 117 na st. 245	Kč	6 293 134
5	Budova ubytovny 114 na st. 242	Kč	6 316 719
6	Budova výroby DIA na pozemku st.391	Kč	5 558 770
7	Budova zkušebny 115 pozemku st. 215	Kč	3 741 974
8	Budova výměníku	Kč	1 839 292
-	Hlavní stavby celkem	Kč	42 629 293
9	Příslušenství hlavních staveb ve výši 10%	Kč	4 262 929
Celkem		Kč	46 892 222

1.2.5.1.2. Hodnota pozemku

Pro stanovení hodnoty pozemků byla využita cena srovnávací, která v daném případě nejvěrněji popisuje skutečný stav. Pro daný typ pozemků, umístěných okrajové části krajského města, lze uvažovat s reálnou cenou ve výši 1200 Kč/m².

Výpočet celkové ceny pozemků:

Parcela	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 215	zastavěná plocha a nádvoří	775	1200	930 000
st. 242	zastavěná plocha a nádvoří	388	1200	465 600
st. 243	zastavěná plocha a nádvoří	384	1200	460 800
st. 244	zastavěná plocha a nádvoří	384	1200	460 800
st. 245	zastavěná plocha a nádvoří	384	1200	460 800

Příloha č. 2 – Ocenění nemovitého majetku Společnosti

st. 251	zastavěná plocha a nádvoří	383	1200	459 600
st. 252	zastavěná plocha a nádvoří	124	1200	148 800
st. 391	zastavěná plocha a nádvoří	517	1200	620 400
st. 392	zastavěná plocha a nádvoří	108	1200	129 600
st. 621	zastavěná plocha a nádvoří	41	1200	49 200
85/1	ostatní plocha / manipulační plocha	9 803	1200	11 763 600
85/3	ostatní plocha / manipulační plocha	832	1200	998 400
Celkem		14 123		16 947 600

1.2.5.1.3. Rekapitulace nákladového ocenění

Název	Cena [Kč]
Věcná hodnota staveb	46 892 222
Hodnota pozemků	16 947 600
CELKEM	63 839 822

1.2.5.2. Komparativní ocenění

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její tržní hodnoty).

Po provedeném šetření na Internetu, v realitní inzerci, u realitních kancelářích a s využitím vlastní databáze znaleckého ústavu, jsme našli pět srovnatelných objektů, které jsme použili pro komparativní metodu. Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných objektů jsme uvažovali především lokalitu, velikost, technický stav, vybavenost, a další.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného nemovitého majetku. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny, vztažené k 1 m² užitné plochy.

Nabídkové ceny srovnatelných objektů byly upraveny koeficientem 0,85, vyjadřujícím předpokládané nedosažení celé nabídkové ceny při realizaci případného prodeje. Nabídkové ceny jsou uváděny bez provizí realitních kancelářích.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí - list 1 „Srovnatelné objekty“				
Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Pozemky celkem (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Pardubice, Trnová	3 828	14 123	viz popis
1	Ostřetín	967	2 705	Nabízíme k prodeji Restaurant Motel Hana v Ostřetíně. Dispozičně je motel řešen takto: 1.PP - sklad piva a lahvovin, 1.NP - kuchyň s technickým zázemím, restaurace, salonek, sociální zařízení pro hosty, soc. zařízení pro personál. 2.NP - pokoje se sociálními zařízeními a pokoje bez sociálního zařízení. K motelu náleží velké parkoviště, přibližně pro 50 aut. Motel se nachází na velice zajímavém strategickém místě.

Příloha č. 2 – Ocenění nemovitého majetku Společnosti

2	Semtín	2 100	3 500	Bytový dům s 18 byty (1+kk až 4+kk), samostatná recepce se soc. zařízením a 4 bytové jednotky před dokončením. Celková kapacita cca 150 lůžek. Byty jsou kompletně vybavené. Osvětlení, vzduchová ventilace na čidla. V suterénu prádelna s vybavením. Roční výnos cca 3,8 mil. Kč. U obsazenosti 90 % roční výnos cca 4,4 mil. Kč. Podrobné info u makléře.
3	Pardubice, Hlaváčova, Zelené Předměstí	2 591		Prodej ubytovacího zařízení s restaurací a kuchyní. Tři nadzemní podlaží. Pozemek o celkové ploše 2591 m ² . Vhodné pro výstavbu domu pro seniory. Hlavní budova má 3 nadzemní podlaží a boční přístavby mají 2 nadzemní podlaží. Info o výnosech a další podrobnosti u makléře.
4	Třída Čsl. armády, Nový Bydžov	3 910	1 409	Naše společnost Vám zprostředkuje prodej zavedeného luxusního a vyhledávaného hotelu s restaurací, wellnessem a bowlingem, obci Nový Bydžov. Hotel má schválenou licenci pro provozování kasina, má 19 pokojů se 40-ti lůžky. Součástí každého pokoje je sociální zařízení (viz foto), TV, SAT, internet a trezor. V přízemí hotelu je restaurace - 60 míst a kavárna s cukrárnou - 40 míst včetně venkovní zahrádky s dětským hřištěm se skluzavkou a pískovištěm. Dále je v přízemí recepce hotelu a wellness centrum - 2 solária, sauna s venkovním bazénem a solná jeskyně. V prvním patře je Bowling restaurant, ve kterém jsou dvě bowlingové dráhy s barem - 120 míst, s možností pořádání rautů a školení. V celém areálu hotelu je dostupná WIFI - FREE zóna a celý komplex je napojen na PCO a má vlastní hlídané parkoviště kamerovým systémem. V roce 2003 proběhla kolaudace hotelu. Hotel je moc hezký, má příjemné prostředí, je plně funkční a ve výborném stavu s celoroční obsazeností hotelu. Hotel je na prodej z důvodu velké vzdálenosti mezi hotelem a novým místem bydliště majitelu. Vynikající investiční příležitost !!! Ev. číslo: 284827.
5	Počaply	450		Prodej dvou domů s dvougaráží v obci Počaply. Vhodné na pronájem i jako sídlo firmy. Ubytovna má 230 m ² , v přízemí byt 1+1 a 2x garáž a v 1.patře 4+1, rekonstrukce 2009 - zateplení, nová střecha, nové topení, nová kuchyň. Dům má 220 m ² , v přízemí je 2+1 a v 1.patře 3+1, nová zateplená střecha, nová kuch. linka, 2 koupelny, wifi. Možnost parkování, zámková dlažba. Pravidelný měsíční výnos.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí - list 2 „Výpočet celkové ceny“												
č.	Cena požadovaná příp. zaplacená	Jedn. cena požadovaná příp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Jedn. cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-6)	Cena oceň. objektu
.	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²	poloha	velikost	stav a vybavení	pozemky	jiné	úvaha znalce	.	Kč/m ²
1	6 990 000	7 229	0,85	6 144	0,85	1,05	1,50	0,85	1,05	1,00	1,19	5 163
2	22 900 000	10 905	0,85	9 269	1,10	1,00	1,30	0,95	1,05	1,00	1,43	6 482
3	25 900 000	9 996	0,85	8 497	1,15	1,00	1,20	0,90	1,05	1,00	1,30	6 536
4	16 500 000	4 220	0,85	3 587	0,80	1,00	1,35	0,80	1,05	1,00	0,91	3 942
5	3 499 000	7 776	0,85	6 609	0,85	1,10	1,20	0,90	1,05	1,00	1,06	6 235
Celkem průměr (CO prům.)											Kč	5 672
Užitná plocha											m ²	3 828
Hodnota nemovitostí stanovená metodou komparativní											Kč	21 710 885

HODNOTA STANOVENÁ METODOU KOMPATIVNÍ (po zaokr.)	Kč	21 711 000
---	-----------	-------------------

1.2.6. Rekapitulace ocenění – areál ubytoven v k.ú. Trnová, obec Pardubice

Název	Kč
Věcná hodnota	63 839 822
Porovnávací hodnota	21 711 000
TRŽNÍ HODNOTA	21 700 000

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným skutečnostem a po zralé úvaze jsme se rozhodli tržní hodnotu námi oceňovaného nemovitého majetku ocenit na částku, která se svou výší rovná hodnotě stanovené metodou komparativní (po zaokrouhlení na celé statisíce).

1.3. Areál kovovýroby v k.ú. Studánka, obec Pardubice

1.3.1. Předmět ocenění

Předmětem ocenění je areál kovovýroby v k.ú. Studánka, obec Pardubice, okres Pardubice – zapsáno na listu vlastnictví č. 11178 pro k.ú. Studánka.

Dle výše uvedeného listu vlastnictví č. 11178 pro k.ú. Studánka, prokazujícího stav evidovaný k datu 20.1.2014, se jedná o tyto nemovitosti:

Pozemky:

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku/způsob využití	Způsob ochrany
st. 337/2	993	zastavěná plocha a nádvoří	---

Stavby:

Část obce / č. budovy	Způsob využití / způsob ochrany	Na parcele
Studánka, č.p. 718	prům. obj.	st. 337/2, st. 337/8, LV 11191 st. 337/9, LV 11191

1.3.2. Zjištění stavu

Prohlídka se zaměřením nemovitostí byla provedena dne 4.2.2014, za účasti zástupce vlastníka, pana Ing. Lubomíra Salavce, vedoucího divize správy budov.

1.3.3. Popis předmětu ocenění

1.3.3.1. Základní údaje

Původní objekt tvořila ocelová konstrukce soustavy BAUMS s obvodovým pláštěm DOROR KORD, nepodsklepená s plochou střechou a sloužila jako vývojová dílna. Budova byla dána do užívání v roce 1976. V roce 1992 byla stávající hala vnitřně upravena pro potřebu výroby pletiva a přistaveno rozšíření stávající kanceláře. V roce 1994 byla původní budova rozšířena o zděný spojovací krček, sloužící pro výrobu potahovaného pletiva a postavena nová ocelová hala 16,2 x 12,32 m PKD Dačice. V roce 1997 bylo provedeno prodloužení stávající ocelové haly s pláštěm KOB o jeden 6-ti metrový modul západním směrem k lesu s vestavkem zateplené kompresorovny. Ve východním směru byla zřízena hala se zatepleným pláštěm oddělená od stávající skladové haly zděnou stěnou, sloužící pro umístění pletacích strojů. Stávající kancelář se rozšířila o přístavbu sociálního vybavení a jednací místnost. Přístup do výrobní a zároveň prodejny je z ulice Prumyslová. K nemovitosti přísluší i stavební pozemek parc.č. st. 337/2 – zastavěná plocha a nádvoří. Část výrobní je na pozemcích cizího vlastníka.

1.3.3.2. Budova výrobní sítě BAUMS na p.č. st. 337/2

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt s plochou střechou. Objekt byl smontován jako ocelový v konstrukční soustavě BAUMS, obvodový plášť panely typu DOROR KORD-B RD Jeseník v roce 1976. Obvodový plášť byl v roce 1992 zateplen Lignoporem tl. 50 mm. Kancelář stěny zděné tl. 200 mm, zateplené 50 mm polystyren a Latherm tl. 300 mm. Střeška ocelové vazníky, košické plechy, betonová mazanina a živičná krytina. Podhled DEKALIT. Vnitřní omítky

vápenné štukové, fasáda stěrka. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní obklady soc. zařízení běžného provedení. Dveře ocelové i dřevěné, okna zdvojená dřevěná. Vrata kovová otočná, většinou dvoukřídlová. Podlahy cementový potěr a keramická dlažba. Vytápění ústřední topení. Elektroinstalace světelná i motorová, na objektu je bleskosvod. Rozvod studené i teplé vody, TUV z boileru a průtokových ohříváčů. Kanalizace z kameninových trub. V objektu je sprcha, umývadla a splachovací WC. V roce 2003 zaveden plyn a osazený plynové kotle topení.

1.3.3.3. Budova výrobní sítě – přístavba pro výrobu potahovaného pletiva na p.č. st. 337/2

Jedná se o zděný jednopodlažní nepodsklepený objekt s plochou střechou, přistavěný ke stávající budově výrobní pletiva a využitý pro výrobu potahovaného pletiva. Objekt byl kolaudován v roce 1994.

Objekt je založen na bet. pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Zdi z pěnosiřkatových tvárníc tl. 240 mm, zateplení obvodového pláště polystyrénem tl. 5 cm. Konstrukci střechy tvoří vaznice I, na ne položené VZŽ plechy a proveden betonový potěr, podhled tvoří dřevěný rošt s deskami DEKALIT. Krytina živičná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenocementové štukové, vnější omítka stěrka Renop. Podlahy cementový potěr. Okna zdvojená dřevěná. Vrata kovová otočná. Vytápění ústřední. Elektroinstalace světelná i motorová. Proveden rozvod studené vody pro chlazení.

1.3.3.4. Nezateplená ocelová hala skladu PKD Dačice na p.č. st. 337/2 a st. 337/9

Jedná se o jednopodlažní nezateplenou ocelovou plechovou halu od firmy PK Dačice z roku 1994. Hala slouží pro skladování drátů. Stavba je založena na betonových patkách, provedena izolace proti zemní vlhkosti. Ocelová hala typová, sloupy a vaznice IPE 24, opláštění a krytina z hliníkového profilu KOB. Zastřešení vaznice profilu U 160. Podlaha drátkobeton. Objekt má bleskosvod a elektroinstalaci světelnou i motorovou. V roce 1997 bylo provedeno rozšíření stávající haly skladu o jeden 6 m modul.

1.3.3.5. Zateplená ocelová budova pletárny pletiva na st. 337/8

Jedná se o jednopodlažní zateplenou ocelovou přístavbu, navazující na stávající halu pro skladování drátů, od níž je nově přistavěná budova oddělena zděnou stěnou LATHERM 300. Stavba je založena na betonových patkách, provedena izolace proti zemní vlhkosti. Ocelová hala dodavatel NRC Hradec Králové, sloupy a vaznice IPE 240, opláštění ONDATHERM 103 s tl. polyuretanové peny 50 mm, střešní plášť z dílců ONDATHERM 101 s tl. tepelné izolace 80 mm PURpěny. Zastřešení vaznice profilu U 160. Podlaha cementový potěr natřený nátěrem UMANAX. Vnitřní omítka vápenná štuková. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Ve štítové stěně jsou osazena ocelová okna zdvojená, vrata ocelová zateplená. Objekt má bleskosvod a elektroinstalaci světelnou i motorovou. Objekt byl kolaudován v roce 1997.

1.3.4. Použité způsoby ocenění

Při volbě způsobu ocenění jsme nejprve analyzovali pozici obdobných nemovitostí na reálném trhu v daném regionu. Po provedeném šetření na Internetu, v realitní inzerci, v realitních kancelářích a dle vlastní databáze znaleckého ústavu, jsme našli několik objektů vhodných k porovnání s námi oceňovaným objektem, a tudíž jsme se rozhodli pro použití komparativní metody.

Dále se zpracovatelé znaleckého posudku rozhodli pro použití metody nákladové, která je založena na úvaze, že hodnota staveb nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s

odpočtem přiměřeného opotřebení (tedy tzv. věcná hodnota). Princip zjištění věcné hodnoty spočívá v použití metodiky reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční cenu staveb (tedy cenu, za kterou by bylo možno pořídit stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění bez odpočtu opotřebení) jsme zjistili s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, ÚRS Praha, a.s., RUSO 2013. Hodnota pozemků byla stanovena cenovým porovnáním.

Výše uvedené postupy jsou v souladu s tržními přístupy k oceňování.

1.3.5. Ocenění – areál kovovými výroby v k.ú. Studánka, obec Pardubice

1.3.5.1. Nákladové ocenění

1.3.5.1.1. Věcná hodnota staveb

Věcná hodnota staveb je stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností ÚRS Praha, a.s., RUSO 2013.

1) Budova výroby sítí BAUMS na p.č. st. 337/2		
Zatřídění dle JKSO:	812.17	
	Budovy výrobní pro průmysl	
Materiálová charakteristika:	kovová	
Zastavěná plocha	m ²	215,97
Obestavěný prostor	m ³	986,43
Základní hodnota	Kč/m ³	6 183
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	7 471
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	<i>Kč</i>	<i>7 369 619</i>
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	7 369 619
Stáří objektu	let	37
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	37%
Hodnota po opotřebením	Kč	4 642 860

2) Budova výroby sítí–přístavba pro výrobu potahovaného pletiva na p.č. st. 337/2		
Zatřídění dle JKSO:	812.17	
	Budovy výrobní pro průmysl	
Materiálová charakteristika:	kovová	
Zastavěná plocha	m ²	97,25
Obestavěný prostor	m ³	379,03
Základní hodnota	Kč/m ³	6 183
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	7 471
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	<i>Kč</i>	<i>2 831 733</i>
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	2 831 733
Stáří objektu	let	19
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda

Příloha č. 2 – Ocenění nemovitého majetku Společnosti

Míra opotřebení	%	19%
Hodnota po opotřebení	Kč	2 293 704

3) Nezateplená ocelová hala skladu PKD Dačice na p.č. st. 337/2 a st. 337/9		
Zatřídění dle JKSO:	811.63 Haly pro skladování a úpravu produktů (mimo zemědělské produkty)	
Materiálová charakteristika:	kovová	
Zastavěná plocha	m ²	249,22
Obestavěný prostor	m ³	1 264,25
Základní hodnota	Kč/m ³	3 008
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	2 861
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	<i>Kč</i>	<i>3 617 019</i>
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	3 617 019
Stáří objektu	let	19
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	19%
Hodnota po opotřebení	Kč	2 929 786

4) Zateplená ocelová budova pletárny pletiva na st. 337/8		
Zatřídění dle JKSO:	812.17 Budovy výrobní pro průmysl	
Materiálová charakteristika:	kovová	
Zastavěná plocha	m ²	119,34
Obestavěný prostor	m ³	590,73
Základní hodnota	Kč/m ³	6 183
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	7 471
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
<i>Výchozí hodnota</i>	<i>Kč</i>	<i>4 413 344</i>
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	4 413 344
Stáří objektu	let	16
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	16%
Hodnota po opotřebení	Kč	3 707 209

Rekapitulace reprodukční pořizovací ceny staveb (RPC):			
1	Budova výrobní sítě BAUMS na p.č. st. 337/2	Kč	7 369 619
2	Budova výrobní sítě – přístavba pro výrobu potahovaného pletiva na p.č. st. 337/2	Kč	2 831 733
3	Nezateplená ocelová hala skladu PKD Dačice na p.č. st. 337/2 a st. 337/9	Kč	3 617 019
4	Zateplená ocelová budova pletárny pletiva na st. 337/8	Kč	4 413 344
-	Hlavní stavby celkem	Kč	18 231 715
5	Příslušenství hlavních staveb ve výši 10%	Kč	1 823 171
Celkem		Kč	20 054 886

Rekapitulace věcné hodnoty staveb:			
1	Budova výrobní sítě BAUMS na p.č. st. 337/2	Kč	4 642 860
2	Budova výrobní sítě – přístavba pro výrobu potahovaného pletiva na p.č. st. 337/2	Kč	2 293 704
3	Nezateplená ocelová hala skladu PKD Dačice na p.č. st. 337/2 a st. 337/9	Kč	2 929 786
4	Zateplená ocelová budova pletárny pletiva na st. 337/8	Kč	3 707 209
-	Hlavní stavby celkem	Kč	13 573 558
5	Příslušenství hlavních staveb ve výši 10%	Kč	1 357 356
Celkem		Kč	14 930 914

1.3.5.1.2. Hodnota pozemků

Pro stanovení hodnoty pozemků byla využita cena srovnávací, která v daném případě nejméně popisuje skutečný stav. Pro daný typ pozemků, umístěných v okrajové části krajského města, lze uvažovat s reálnou cenou ve výši 800 Kč/m².

Výpočet celkové ceny pozemků:

Parcela	Druh pozemku	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 337/2	zastavěná plocha a nádvoří	993	800	794 400
Celkem		993		794 400

1.3.5.1.3. Rekapitulace nákladového ocenění

Název	Cena [Kč]
Věcná hodnota staveb	14 930 914
Hodnota pozemků	794 400
CELKEM	15 725 314

1.3.5.2. Komparativní ocenění

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její tržní hodnoty).

Příloha č. 2 – Ocenění nemovitého majetku Společnosti

Po provedeném šetření na Internetu, v realitní inzerci, u realitních kancelářích a s využitím vlastní databáze znaleckého ústavu, jsme našli pět srovnatelných objektů, které jsme použili pro komparativní metodu. Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných objektů jsme uvažovali především lokalitu, velikost, technický stav, vybavenost, a další.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného nemovitého majetku. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny, vztahené k 1 m² užitné plochy.

Nabídkové ceny srovnatelných objektů byly upraveny koeficientem 0,85, vyjadřujícím předpokládané nedosažení celé nabídkové ceny při realizaci případného prodeje. Nabídkové ceny jsou uváděny bez provizí realitních kancelářích.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí - list 1 „Srovnatelné objekty“				
Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Pozemky celkem (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Pardubice, Studánka	580	993	viz popis
1	Holice	560	3 160	Prodej zavedené truhlárny na pozemku o CP 3160 m ² . Patří k ní i vedlejší stavby (lakovna, garáž, parkovací stání). V hlavní budově je kancelář, přípravná, dílna i s odsáváním a zázemí pro zaměstnance. V 1. patře je byt 2+1 s balkonem. Ten je částečně vybaven a má samostatný vchod. Po dohodě možnost odkoupení i vybavení dílny
2	Hradec Králové, Za Škodovkou, Kukleny	633	-	Prodej menšího areálu určeného k podnikatelským účelům, nachází se v širším centru města Hradec Králové, ul. Za Škodovkou, CP činí 633 m ² . Na pozemku se nachází dvě stavby, jedna z nich sloužila jako prodejna a kanceláře, druhá jako sklad se zázemím. Možno využít i pro výrobní činnost. Nádvoří s možností obsluhy i nákladními automobily. Frekventované místo s výbornou dostupností.
3	Hradec Králové	345	-	Prodej rekonstruovaného komerčního objektu vhodného k výrobě nebo skladování. Přízemní budova je situovaná v oploceném areálu bývalé Fotochemy. Disponuje třemi prostornými místnostmi, nově zbudovanou umývárnu s wc a dalšími prostory vhodnými pro zbudování kancelářích. Veškeré inženýrské sítě připojeny. Nízké provozní náklady a dobrá dostupnost. Vhodné pro řemeslnou výrobu, či sklad. Doporučujeme!
4	Čestice	550	-	Prodej bývalé sýrárny v obci Čestice u hlavní silnice směr Hradec Králové. Objekt po rekonstrukci, topení a ohřev vody plynovým kotlem, plastová okna. Pro zaměstnance oddělené šatny, umývárny a odpočinkové místnosti. Objekt disponuje dvěma zabudovanými chladicími boxy, potravinářskou balicí linkou. Nákladová rampa, vlastní parkoviště. Široké možnosti využití
5	Rosice, Generála Svobody	620	1 030	Naše společnost vám nabízí prodej komerčního objektu. Tento dobře orientovaný objekt u hlavní silnice s kancelářemi a bytem 2+1 s opravnou pro malá nebo velká vozidla s montážní rampou, prostorným skladovacím prostorem a parkovištěm. Více informací u makléře. Prohlídky nemovitosti jsou možné kdykoliv po telefonické dohodě.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí - list 2 „Výpočet celkové ceny“												
č.	Cena požadovaná příp. zaplacená	Jedn. cena požadovaná příp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Jedn. cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-6)	Cena oceň. objektu
.	Kč	Kč/m2		Kč/m2	poloha	velikost	stav a vybavení	pozemky	jiné	úvaha znalce	.	Kč/m2
1	4 084 050	7 293	0,85	6 199	0,85	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,02	6 077
2	3 990 000	6 303	0,85	5 358	1,05	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,85	6 304
3	3 200 000	9 275	0,85	7 884	1,10	1,00	1,15	0,95	1,00	1,00	1,20	6 570
4	4 500 000	8 182	0,85	6 955	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,99	7 025
5	5 500 000	8 871	0,85	7 540	1,10	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,21	6 231
Celkem průměr (CO prům.)											Kč	6 441
Užitná plocha											m2	580
Hodnota nemovitosti stanovená metodou komparativní											Kč	3 736 012

HODNOTA STANOVENÁ METODOU KOMPARATIVNÍ (po zaokr.)	Kč	3 736 000
---	-----------	------------------

1.3.6. Rekapitulace ocenění – areál kovovýroby v k.ú. Studánka, obec Pardubice

Název	Kč
Věcná hodnota	15 725 314
Porovnávací hodnota	3 736 000
Tržní hodnota	3 700 000

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným skutečnostem a po zralé úvaze jsme se rozhodli tržní hodnotu námi oceňovaného nemovitého majetku ocenit na částku, která se svou výší rovná hodnotě stanovené metodou komparativní (po zaokrouhlení na celé statisíce).

1.4. Areál laboratoří v k.ú. Studánka, obec Pardubice

1.4.1. Předmět ocenění

Předmětem ocenění je areál laboratoří v k.ú. Studánka, obec Pardubice, okres Pardubice –zapsáno na listu vlastnictví č. 11178 pro k.ú. Studánka.

Dle výše uvedeného listu vlastnictví č. 11178 pro k.ú. Studánka, prokazujícího stav evidovaný k datu 20.1.2014, se jedná o tyto nemovitosti:

Stavby:

Část obce / č. budovy	Způsob využití / způsob ochrany	Na parcele
bez čp/če	jiná st.	st. 337/5, LV 11191
bez čp/če	jiná st.	st. 337/6, LV 11191
bez čp/če	jiná st.	st. 337/7, LV 11191

1.4.2. Zjištění stavu

Prohlídka se zaměřením nemovitostí byla provedena dne 4.2.2014, za účasti zástupce vlastníka, pana Ing. Lubomíra Salavce, vedoucího divize správy budov.

1.4.3. Popis předmětu ocenění

1.4.3.1. Základní údaje

Ve stavebním dvoře společnosti STERA se v jihovýchodní části nacházejí objekty v majetku T-String Pardubice, a.s., určené pro OKRJ. Jedná se o zděný, nepodsklepený, jednopodlažní objekt bývalé laboratoře a na něj navazující zděný objekt garáže. Objekty byly dány do užívání v roce 1981. Areál je přístupný z ulice Průmyslová. Oceňované objekty jsou umístěny na pozemcích cizího vlastníka.

1.4.3.2. Budova laboratoře na parc.č. st. 337/6 a st. 337/5

Jedná se o zděnou budovu založenou na bet. pasech s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové zdi cihelné tl. 45 cm. Stropy z typových panelů a keramických povalů s rovným podhledem. Střecha plochá s živičnou krytinou. Vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda břizolit. Klempířské konstrukce s pozinkovaného plechu. Vnitřní obklady běžného provedení. Dveře standardního provedení, okna zdvojená, dřevěná. Vrata kovová otočná dvoukřídlová. Podlahy cementový potěr a keramická dlažba. Vytápění ústřední topení. Elektroinstalace světelná i motorová, na objektu je bleskosvod. Rozvod studené i teplé vody, TUV z boileru a průtokových ohřivačů. Kanalizace z kameninových trub. Plyn není zaveden. V objektu je sprcha a splachovací WC.

1.4.3.3. Garáž na parc.č. st. 337/7

Jedná se o jednopodlažní zděnou stavbu o tl. stěn 30 cm na pasech z prostého betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Garáž má plochou střechu a živičnou krytinu. Stropy z panelů, vnitřní omítky vápenné, venkovní dvouvrstvé. Podlahu tvoří cementový potěr. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vrata kovová dvoukřídlová. Okna copilit do ocelového rámu. Elektroinstalace světelná. Ve fasádě osazena ventilace.

1.4.4. Použité způsoby ocenění

Při volbě způsobu ocenění jsme nejprve analyzovali pozici obdobných nemovitostí na realitním trhu v daném regionu. Po provedeném šetření na Internetu, v realitní inzerci, v realitních kancelářích a dle vlastní databáze znaleckého ústavu, jsme našli několik objektů vhodných k porovnání s námi oceňovaným objektem, a tudíž jsme se rozhodli pro použití komparativní metody.

Dále se zpracovatelé znaleckého posudku rozhodli pro použití metody nákladové, která je založena na úvaze, že hodnota staveb nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřeného opotřebení (tedy tzv. věcná hodnota). Princip zjištění věcné hodnoty spočívá v použití metodiky reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční cenu staveb (tedy cenu, za kterou by bylo možno pořídit stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění bez odpočtu opotřebení) jsme zjistili s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, ÚRS Praha, a.s., RUSO 2013. Hodnota pozemků byla stanovena cenovým porovnáním.

Výše uvedené postupy jsou v souladu s tržními přístupy k oceňování.

1.4.5. Ocenění – areál laboratoří v k.ú. Studánka, obec Pardubice

1.4.5.1. Nákladové ocenění

1.4.5.1.1. Věcná hodnota staveb

Věcná hodnota staveb je stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností ÚRS Praha, a.s., RUSO 2013.

1) Budova laboratoře na parc.č. st. 337/6 a st. 337/5		
Zatřídění dle JKSO:	801.48 Budovy pro vědu, kulturu a osvětu	
Materiálová charakteristika:	zděná	
Zastavěná plocha	m ²	174,98
Obestavěný prostor	m ³	643,06
Základní hodnota	Kč/m ³	7 449
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	4 612
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
Výchozí hodnota	Kč	2 965 793
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	2 965 793
Stáří objektu	let	33
Celková předpokládaná životnost	let	100
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	33%
Hodnota po opotřebením	Kč	1 987 081

2) Garáž na parc.č. st. 337/7		
Zatřídění dle JKSO:	812.69 Budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel, stroju a zařízení	
Materiálová charakteristika:	zděná	
Zastavěná plocha	m ²	31,68
Obestavěný prostor	m ³	116,42
Základní hodnota	Kč/m ³	6 119
Hodnota po materiálové charakteristice	Kč/m ³	4 269
Koeficient úpravy základní hodnoty	koef.	1,000
Výchozí hodnota	Kč	496 997
Úprava výchozí hodnoty	-	přímá
Hodnota před opotřebením (RPC)	Kč	496 997
Stáří objektu	let	33
Celková předpokládaná životnost	let	80
Opotřebení	-	lineární metoda
Míra opotřebení	%	41%
Hodnota po opotřebení	Kč	291 986

Rekapitulace reprodukční pořizovací ceny staveb (RPC):			
1	Budova laboratoře na p.č. st. 337/6 a st. 337/5	Kč	2 965 793
2	Garáž na p.č. st. 337/7	Kč	496 997
-	Hlavní stavby celkem	Kč	3 462 790
3	Příslušenství hlavních staveb ve výši 10%	Kč	346 279
Celkem		Kč	3 809 069

Rekapitulace věcné hodnoty staveb:			
1	Budova laboratoře na p.č. st. 337/6 a st. 337/5	Kč	1 987 081
2	Garáž na p.č. st. 337/7	Kč	291 986
-	Hlavní stavby celkem	Kč	2 279 067
3	Příslušenství hlavních staveb ve výši 10%	Kč	227 907
Celkem		Kč	2 506 974

1.4.5.1.2. Rekapitulace nákladového ocenění

Název	Cena [Kč]
Věcná hodnota staveb	2 506 974
CELKEM	2 506 974

1.4.5.2. Komparativní ocenění

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její tržní hodnoty).

Po provedeném šetření na Internetu, v realitní inzerci, u realitních kanceláří a s využitím vlastní databáze znaleckého ústavu, jsme našli pět srovnatelných objektů, které jsme použili pro komparativní metodu. Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných objektů jsme uvažovali především lokalitu, velikost, technický stav, vybavenost, a další.

Příloha č. 2 – Ocenění nemovitého majetku Společnosti

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného nemovitého majetku. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny, vztažené k 1 m² užitné plochy.

Nabídkové ceny srovnatelných objektů byly upraveny koeficientem 0,85, vyjadřujícím předpokládané nedosažení celé nabídkové ceny při realizaci případného prodeje. Nabídkové ceny jsou uváděny bez provizí realitních kanceláří.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí - list 1 „Srovnatelné objekty“				
Č.	Lokalita	Užitná plocha (m ²)	Pozemky celkem (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Pardubice, Studánka	580	993	viz popis
1	Holice	560	3 160	Prodej zavedené truhlárny na pozemku o CP 3160 m ² . Patří k ní i vedlejší stavby (lakovna, garáž, parkovací stání). V hlavní budově je kancelář, přípravná, dílna i s odsáváním a zázemí pro zaměstnance. V 1. patře je byt 2+1 s balkonem. Ten je částečně vybaven a má samostatný vchod. Po dohodě možnost odkoupení i vybavení dílny
2	Hradec Králové, Za Škodovkou, Kukleny	633	-	Prodej menšího areálu určeného k podnikatelským účelům, nachází se v širším centru města Hradec Králové, ul. Za Škodovkou, CP činí 633 m ² . Na pozemku se nachází dvě stavby, jedna z nich sloužila jako prodejna a kanceláře, druhá jako sklad se zázemím. Možno využít i pro výrobní činnost. Nádvoří s možností obsluhy i nákladními automobily. Překventované místo s výbornou dostupností.
3	Hradec Králové	345	-	Prodej rekonstruovaného komerčního objektu vhodného k výrobě nebo skladování. Přízemní budova je situovaná v oploceném areálu bývalé Fotochemy. Disponuje třemi prostornými místnostmi, nově zbudovanou umývárnu s wc a dalšími prostory vhodnými pro zbudování kanceláří. Veškeré inženýrské sítě připojeny. Nízké provozní náklady a dobrá dostupnost. Vhodné pro řemeslnou výrobu, či sklad. Doporučujeme!
4	Čestice	550	-	Prodej bývalé sýrárny v obci Čestice u hlavní silnice směr Hradec Králové. Objekt po rekonstrukci, topení a ohřev vody plynovým kotlem, plastová okna. Pro zaměstnance oddělené šatny, umývárny a odpočinkové místnosti. Objekt disponuje dvěma zabudovanými chladicími boxy, potravinářskou balicí linkou. Nákladová rampa, vlastní parkoviště. Široké možnosti využití
5	Rosice, Generála Svobody	620	1 030	Naše společnost vám nabízí prodej komerčního objektu. Tento dobře orientovaný objekt u hlavní silnice s kancelářemi a bytem 2+1 s opravnou pro malá nebo velká vozidla s montážní rampou, prostorným skladovacím prostorem a parkovištěm. Více informací u makléře. Prohlídky nemovitosti jsou možné kdykoliv po telefonické dohodě.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí - list 2 „Výpočet celkové ceny“												
č.	Cena požadovaná příp. zaplacená	Jedn. cena požadovaná příp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Jedn. cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-6)	Cena oceň. objektu
.	Kč	Kč/m2		Kč/m2	poloha	velikost	stav a vybavení	pozemky	jiné	úvaha znalce	.	Kč/m2
1	4 084 050	7 293	0,85	6 199	0,90	1,00	1,05	1,15	1,00	1,00	1,09	5 687
2	3 990 000	6 303	0,85	5 358	1,10	1,00	1,05	1,10	1,00	1,00	1,27	4 219
3	3 200 000	9 275	0,85	7 884	1,05	1,00	1,05	1,10	1,00	1,00	1,21	6 516
4	4 500 000	8 182	0,85	6 955	0,90	1,00	1,05	1,15	1,00	1,00	1,09	6 381
5	5 500 000	8 871	0,85	7 540	1,10	1,00	1,05	1,10	1,00	1,00	1,27	5 937
Celkem průměr (CO prům.)											Kč	5 748
Užitná plocha											m2	176
Hodnota nemovitosti stanovená metodou komparativní											Kč	1 011 648

HODNOTA STANOVENÁ METODOU KOMPARATIVNÍ (po zaokr.)	Kč	1 012 000
---	-----------	------------------

1.4.6. Rekapitulace ocenění – areál laboratoří v k.ú. Studánka, obec Pardubice

Název	Kč
Věcná hodnota	2 506 974
Porovnávací hodnota	1 012 000
Tržní hodnota	1 000 000

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným skutečnostem a po zralé úvaze jsme se rozhodli tržní hodnotu námi oceňovaného nemovitého majetku ocenit na částku, která se svou výší rovná hodnotě stanovené metodou komparativní (po zaokrouhlení na celé statisíce).

1.5. Celková rekapitulace

Název	Hodnota
Administrativní budovy č.p. 1484 a č.p. 1490 v k.ú. Pardubice, obec Pardubice	66 400 000 Kč
Areál ubytoven v k.ú. Trnová, obec Pardubice	21 700 000 Kč
Areál kovovýroby v k.ú. Studánka, obec Pardubice	3 700 000 Kč
Areál laboratoří v k.ú. Studánka, obec Pardubice	1 000 000 Kč
TRŽNÍ HODNOTA CELKEM	92 800 000 Kč

Tržní hodnota nemovitého majetku Společnosti činí ke dni ocenění:

92 800 000,- Kč

slovy: devadesátdvamilionůosmsettisíc korun českých

Příloha č. 3

Ocenění movitého majetku Společnosti k 30.11.2013

Ocenění movitého majetku - stroje a zařizování - dlouhodobý majetek

Pomocný	Název majetku	Rok zařazení	Pořizovací cena	Ki	Reprodukční cena	ZA v %	THN v %	PS v %	TH v %	Časová cena	Kp	Obyčklá cena
1	Monitor NEC CRT 19"	2005	7 212,00	1,000	7 212,00	90,00	100,00	0,00	10,00	721,20	0,60	433,00
2	Hardware klíč	2006	1 600,00	1,000	1 600,00	90,00	100,00	0,00	10,00	160,00	0,60	96,00
3	Notebook ASUS F5R	2007	21 483,00	1,000	21 483,00	90,00	100,00	0,00	10,00	2 148,30	0,70	1 504,00
4	Fotoaparát Stanley TLM 300	2007	11 900,00	1,112	13 232,80	80,00	100,00	0,00	20,00	2 646,56	0,70	1 853,00
5	Fotoaparát Panasonic DMC	2007	10 956,30	1,000	10 956,30	90,00	100,00	0,00	10,00	1 095,63	0,70	767,00
6	Komb. Dřevobráběcí stroj KP260	1975	14 818,00	4,234	62 739,41	90,00	100,00	0,00	10,00	6 273,94	0,25	1 568,00
7	Čistička potrubi RIDGID K 60-1-SE	1986	22 633,00	3,872	87 634,98	90,00	100,00	0,00	10,00	8 763,50	0,25	2 191,00
8	Vysavač T191	2006	5 990,00	1,158	6 936,42	83,00	100,00	0,00	17,00	1 179,19	0,60	708,00
9	Průmyslový vysavač CV 36/2	2006	11 460,00	1,158	13 270,68	83,00	100,00	0,00	17,00	2 256,02	0,60	1 354,00
10	Klimatizace DELONGI 208	2004	11 337,00	1,213	13 751,78	74,00	100,00	0,00	26,00	3 575,46	0,50	1 788,00
11	Klimatizace DELONGI 208	2004	11 337,00	1,213	13 751,78	74,00	100,00	0,00	26,00	3 575,46	0,50	1 788,00
12	Bruska úhlová NAREX EBU 15	2004	3 688,10	1,213	4 474,88	88,00	100,00	0,00	12,00	536,99	0,50	268,00
13	Zářivkové světlo	2004	840,30	1,213	1 019,28	88,00	100,00	0,00	12,00	122,31	0,50	61,00
14	Zářivkové světlo	2004	840,30	1,213	1 019,28	88,00	100,00	0,00	12,00	122,31	0,50	61,00
15	Zářivkové světlo	2004	840,30	1,213	1 019,28	88,00	100,00	0,00	12,00	122,31	0,50	61,00
16	Skartovačka	2005	1 638,50	1,000	1 638,50	90,00	100,00	0,00	10,00	163,85	0,60	98,00
17	Vrtací šroubovák aku PSR 2VF	2005	3 352,90	1,177	3 946,36	86,00	100,00	0,00	14,00	552,49	0,60	331,00
18	Kopírovací stroj CANON	2005	7 900,00	1,177	9 298,30	86,00	100,00	0,00	14,00	1 301,76	0,60	781,00
19	Mikr. Trouba MATSUI	2005	1 000,00	1,177	1 177,00	86,00	100,00	0,00	14,00	164,78	0,60	99,00
20	Dvojstojan na odpad	2005	3 690,00	1,177	4 343,13	86,00	100,00	0,00	14,00	608,04	0,60	365,00
21	Dvojstojan na odpad	2005	3 690,00	1,177	4 343,13	86,00	100,00	0,00	14,00	608,04	0,60	365,00
22	Dvojstojan na odpad	2005	3 690,00	1,177	4 343,13	86,00	100,00	0,00	14,00	608,04	0,60	365,00
23	Dvojstojan na odpad	2005	3 690,00	1,177	4 343,13	86,00	100,00	0,00	14,00	608,04	0,60	365,00
24	Dvojstojan na odpad	2005	3 690,00	1,177	4 343,13	86,00	100,00	0,00	14,00	608,04	0,60	365,00
25	Dvojstojan na odpad	2005	3 690,00	1,177	4 343,13	86,00	100,00	0,00	14,00	608,04	0,60	365,00
26	Dvojstojan na odpad	2005	3 690,00	1,177	4 343,13	86,00	100,00	0,00	14,00	608,04	0,60	365,00
27	Úklidový vozík	2005	3 690,00	1,177	4 343,13	86,00	100,00	0,00	14,00	608,04	0,60	365,00
28	Vysavač ROWENIA	2006	5 920,00	1,158	6 855,36	83,00	100,00	0,00	17,00	1 165,41	0,60	699,00
29	Vysavač T12/1	2006	2 512,61	1,158	2 909,60	83,00	100,00	0,00	17,00	494,63	0,60	297,00
30	Elektrický vařič ETA	2006	839,46	1,158	972,09	83,00	100,00	0,00	17,00	165,26	0,60	99,00
31	Průmyslový vysavač CV 36/2	2007	11 460,00	1,112	12 743,52	80,00	100,00	0,00	20,00	2 548,70	0,70	1 784,00
32	Vysavač 15/1	2007	2 512,00	1,112	2 793,34	80,00	100,00	0,00	20,00	558,67	0,70	391,00
33	Schůdky AL jednostranné	2007	851,88	1,112	947,29	54,00	100,00	0,00	46,00	435,75	0,70	305,00
34	Schůdky AL jednostranné	2008	1 050,42	1,065	1 118,70	47,00	100,00	0,00	53,00	592,91	0,70	415,00
35	Vysavač GWD 320C	2008	3 593,50	1,065	3 827,08	70,00	100,00	0,00	30,00	1 148,12	0,70	804,00
36	Vysavač GD 390	2008	7 544,50	1,065	8 034,89	70,00	100,00	0,00	30,00	2 410,47	0,70	1 687,00
37	Vysavač 1201	2008	8 800,00	1,065	9 372,00	70,00	100,00	0,00	30,00	2 811,60	0,70	1 968,00
38	Dig. Videorekorder	2010	5 200,00	1,000	5 200,00	70,00	100,00	0,00	30,00	1 560,00	0,90	1 404,00
39	Kamera Compact	2010	4 840,00	1,087	5 261,08	50,00	100,00	0,00	50,00	2 630,54	0,90	2 367,00
40	Kamera barevná Dome	2010	3 095,00	1,087	3 364,27	50,00	100,00	0,00	50,00	1 682,13	0,90	1 514,00
41	Kamera Dome antivandal	2010	3 288,00	1,087	3 574,06	50,00	100,00	0,00	50,00	1 787,03	0,90	1 608,00

Ocenění movitého majetku - stroje a zařízení – dlouhodobý majetek

Pomocný	Název majetku	Rok zařazení	Pořizovací cena	Ki	Reprodukční cena	ZA v %	THN v %	PS v %	TH v %	Časová cena	Kp	Obvyklá cena
42	Kamera barevná s přísl.	2010	11 654,00	1,087	12 667,90	50,00	100,00	0,00	50,00	6 333,95	0,90	5 701,00
43	Úklidový vozík	2010	2 310,00	1,087	2 510,97	50,00	100,00	0,00	50,00	1 255,49	0,90	1 130,00
44	Kombi žebřík 3x7 příček	2012	1 658,00	1,008	1 671,26	21,00	100,00	0,00	79,00	1 320,30	1,00	1 320,00
45	Rezačka papíru Maxima 78 MN	1959	38 220,00	4,234	161 823,48	90,00	100,00	0,00	10,00	16 182,35	0,25	4 046,00
46	Bronzové písmo pro Zlatotisk	1984	31 926,00	3,936	125 660,74	90,00	100,00	0,00	10,00	12 566,07	0,25	3 142,00
47	Vazač pro dokumentace MetaIBIND	2004	15 850,00	1,213	19 226,05	88,00	100,00	0,00	12,00	2 307,13	0,50	1 154,00
48	Lednice Zanussi 7RD 23	2006	6 546,20	1,158	7 580,50	83,00	100,00	0,00	17,00	1 288,68	0,60	773,00
49	Klimatizační jednotka	2004	4 201,50	1,213	5 096,42	74,00	100,00	0,00	26,00	1 325,07	0,50	663,00
50	Kopírka Bizhub 162	2005	29 990,00	1,177	35 298,23	86,00	100,00	0,00	14,00	4 941,75	0,60	2 965,00
51	Tiskárna Epson LX 1170	2006	8 751,00	1,000	8 751,00	90,00	100,00	0,00	10,00	875,10	0,60	525,00
52	Disk USB flash 4 MB	2007	1 015,00	1,000	1 015,00	90,00	100,00	0,00	10,00	101,50	0,70	71,00
53	PC sestava core 2 duo vč. Software	2007	26 890,00	1,000	26 890,00	90,00	100,00	0,00	10,00	2 689,00	0,70	1 882,00
54	Šlehač	2008	1 315,90	1,065	1 401,43	70,00	100,00	0,00	30,00	420,43	0,70	294,00
55	Stolní lampička	2009	1 036,25	1,100	1 139,88	60,00	100,00	0,00	40,00	455,95	0,80	365,00
56	Kladivo sbíjecí - převod DKP	1987	10 104,00	3,872	39 122,69	90,00	100,00	0,00	10,00	3 912,27	0,25	978,00
57	Linka na obštrifik drátu	1994	2 712 977,20	1,711	4 641 903,99	90,00	100,00	0,00	10,00	464 190,40	0,30	139 257,00
58	Drátotah	1994	560 000,00	1,711	958 160,00	90,00	100,00	0,00	10,00	95 816,00	0,30	28 745,00
59	Odporná svářečka drátu	1994	102 400,00	1,711	175 206,40	90,00	100,00	0,00	10,00	17 520,64	0,30	5 256,00
60	Automat na drátěné pletivo	1997	869 325,00	1,446	1 257 043,95	90,00	100,00	0,00	10,00	125 704,40	0,30	37 711,00
61	Krepovací stroj JUS	1999	61 000,00	1,365	83 265,00	89,00	100,00	0,00	11,00	9 159,15	0,30	2 748,00
62	Kompenzační rozvaděč MS 10, IN:250A	2003	82 560,00	1,281	105 759,36	60,00	100,00	0,00	40,00	42 303,74	0,50	21 152,00
63	Plastifikační linka LPDE42	2004	19 181,00	1,213	23 266,55	74,00	100,00	0,00	26,00	6 049,30	0,50	3 025,00
64	Ruční páskovač OCL-1	2007	8 000,00	1,112	8 896,00	80,00	100,00	0,00	20,00	1 779,20	0,70	1 245,00
65	Kompresor PKS 40/300	2009	50 595,00	1,100	55 654,50	41,00	100,00	0,00	59,00	32 836,16	0,80	26 269,00
66	Navijecí zařízení vč. Pák. Nůžek	2009	92 000,00	1,100	101 200,00	41,00	100,00	0,00	59,00	59 708,00	0,80	47 766,00
67	Pistole BTS 783	2004	5 566,00	1,213	6 751,56	88,00	100,00	0,00	12,00	810,19	0,50	405,00
68	Microsoft Office 2003 CZ	2004	7 300,00	1,000	7 300,00	90,00	100,00	0,00	10,00	730,00	0,50	365,00
69	Kotouč	2004	14 223,96	1,213	17 253,66	88,00	100,00	0,00	12,00	2 070,44	0,50	1 035,00
70	Chlazení	2005	10 924,30	1,177	12 857,90	68,00	100,00	0,00	32,00	4 114,53	0,60	2 469,00
71	Světlák strojní 100 mm	2007	1 837,00	1,112	2 042,74	54,00	100,00	0,00	46,00	939,66	0,70	658,00
72	Kopírka Canon IR 1018	2007	17 904,00	1,112	19 909,25	80,00	100,00	0,00	20,00	3 981,85	0,70	2 787,00
73	Fotoaparát PA-DMC	2008	8 064,70	1,000	8 064,70	90,00	100,00	0,00	10,00	806,47	0,70	565,00
74	Aku šroubovák	2008	9 886,00	1,000	9 886,00	90,00	100,00	0,00	10,00	988,60	0,70	692,00
76	Svařovací agregát	2008	13 999,00	1,065	14 908,94	47,00	100,00	0,00	53,00	7 901,74	0,70	5 531,00
77	Vrtačka příklepová EVP13G-2N3	2009	3 184,40	1,100	3 502,84	60,00	100,00	0,00	40,00	1 401,14	0,80	1 121,00
78	Vysavač ALTO ATTIX 50-21XC	2009	13 856,50	1,100	15 242,15	60,00	100,00	0,00	40,00	6 096,86	0,80	4 877,00
79	Dvojkolo s pružinami	2010	17 839,50	1,087	19 391,54	50,00	100,00	0,00	50,00	9 695,77	0,90	8 726,00
80	Tažné zařízení pro Octavii	2010	9 300,00	1,087	10 109,10	50,00	100,00	0,00	50,00	5 054,55	0,90	4 549,00
81	Univerzální stroj RF 22	1991	45 906,00	2,140	98 238,84	90,00	100,00	0,00	10,00	9 823,88	0,30	2 947,00
82	Mycí stroj na nádobi M501	1991	29 283,00	2,140	62 665,62	90,00	100,00	0,00	10,00	6 266,56	0,30	1 880,00
83	Stolní objemová plnička PO 3/14	1991	100 500,00	2,140	215 070,00	90,00	100,00	0,00	10,00	21 507,00	0,30	6 452,00

Ocenění movitého majetku - stroje a zařízení – dlouhodobý majetek

Pomocný	Název majetku	Rok zařazení	Pořizovací cena	Ki	Reprodukční cena	ZA v %	THN v %	PS v %	TH v %	Časová cena	Kp	Obvyklá cena
84	Ruční pílka	1993	71 254,00	1,808	128 827,23	90,00	100,00	0,00	10,00	12 882,72	0,30	3 865,00
85	Předvážky	1994	13 600,00	1,711	23 269,60	90,00	100,00	0,00	10,00	2 326,96	0,30	698,00
86	Stolní balicí linka	1994	11 451,87	1,711	19 594,15	90,00	100,00	0,00	10,00	1 959,41	0,30	588,00
87	Dřez mycí	1995	11 242,00	1,593	17 908,51	90,00	100,00	0,00	10,00	1 790,85	0,30	537,00
88	Rozpíňovač bylinných speciálů	1995	231 275,90	1,593	368 422,51	90,00	100,00	0,00	10,00	36 842,25	0,30	11 053,00
89	Svařovačka plastových trub ST-60	1996	43 000,00	1,519	65 317,00	90,00	100,00	0,00	10,00	6 531,70	0,30	1 960,00
90	Páskovací polobautomat	1997	30 000,00	1,446	43 380,00	90,00	100,00	0,00	10,00	4 338,00	0,30	1 301,00
91	Extraktor	2001	220 000,00	1,267	278 740,00	84,00	100,00	0,00	16,00	44 598,40	0,40	17 839,00
92	Vakuová cirkulační odpadka	2001	65 340,00	1,267	82 785,78	84,00	100,00	0,00	16,00	13 245,72	0,40	5 298,00
93	Vývěva 2RV2 061 ONCO21S	2002	45 300,00	1,274	57 712,20	81,00	100,00	0,00	19,00	10 965,32	0,40	4 386,00
94	Ohřivač vody OKCE 200/0	2001	12 295,00	1,267	15 577,77	90,00	100,00	0,00	10,00	1 557,78	0,40	623,00
95	ASIN-GDU5 ústředna pro 5 dětek.	2001	26 480,00	1,267	33 550,16	90,00	100,00	0,00	10,00	3 355,02	0,40	1 342,00
96	pH metr pH 3401	2008	46 590,00	1,065	49 618,35	70,00	100,00	0,00	30,00	14 885,51	0,70	10 420,00
97	Parní čistící VAPOR 3000A	2008	37 772,00	1,065	40 227,18	47,00	100,00	0,00	53,00	21 320,41	0,70	14 924,00
98	Páskovací stroj SP-4F	2008	28 940,00	1,065	30 821,10	47,00	100,00	0,00	53,00	16 335,18	0,70	11 435,00
99	Horkovzdušná sušárna BINDER FFD 53	2008	87 930,00	1,065	93 645,45	47,00	100,00	0,00	53,00	49 632,09	0,70	34 742,00
100	Ebulioskop DE 2000	2008	303 825,00	1,065	323 573,63	47,00	100,00	0,00	53,00	171 494,02	0,70	120 046,00
101	Destilační přístroj	2008	558 500,00	1,065	594 802,50	47,00	100,00	0,00	53,00	315 245,33	0,70	220 672,00
102	Vakuová cirkulační odpadka	2008	150 000,00	1,065	159 750,00	47,00	100,00	0,00	53,00	84 667,50	0,70	59 267,00
103	Zařízení pro odpadku	2008	800 000,00	1,065	852 000,00	47,00	100,00	0,00	53,00	451 560,00	0,70	316 092,00
104	Vodní vývěva	2008	49 500,00	1,065	52 717,50	70,00	100,00	0,00	30,00	15 815,25	0,70	11 071,00
105	Laboratorní stůl	2008	100 000,00	1,065	106 500,00	70,00	100,00	0,00	30,00	31 950,00	0,70	22 365,00
106	Nerezové stoly	2008	60 000,00	1,065	63 900,00	47,00	100,00	0,00	53,00	33 867,00	0,70	23 707,00
107	Vybavení laboratoře	2008	255 150,00	1,065	271 734,75	70,00	100,00	0,00	30,00	81 520,43	0,70	57 064,00
108	Plnicí linka	2008	1 567 160,00	1,065	1 669 025,40	47,00	100,00	0,00	53,00	884 583,46	0,70	619 208,00
109	Lis	2008	744 000,00	1,065	792 360,00	47,00	100,00	0,00	53,00	419 950,80	0,70	293 966,00
110	Homogenizátor	2008	1 249 796,00	1,065	1 331 032,74	47,00	100,00	0,00	53,00	705 447,35	0,70	493 813,00
111	Chlazení	2004	25 853,00	1,213	31 359,69	74,00	100,00	0,00	26,00	8 153,52	0,50	4 077,00
112	Chladič jednotka WDE-S1K-5	2004	91 750,50	1,213	111 293,36	88,00	100,00	0,00	12,00	13 355,20	0,50	6 678,00
113	Kovová klec	2004	4 870,00	1,213	5 907,31	88,00	100,00	0,00	12,00	708,88	0,50	354,00
114	Mikrovlnná trouba FA-SMW4217 Sencor	2004	839,50	1,213	1 018,31	88,00	100,00	0,00	12,00	122,20	0,50	61,00
116	Kompresor Profimaster 250-50W	2004	9 689,00	1,213	11 752,76	74,00	100,00	0,00	26,00	3 055,72	0,50	1 528,00
117	Potrubi Cu	2004	4 252,96	1,213	5 158,84	88,00	100,00	0,00	12,00	619,06	0,50	310,00
118	Lihoměr laboratorní s teploměrem	2005	2 980,00	1,177	3 507,46	86,00	100,00	0,00	14,00	491,04	0,60	295,00
119	Modem ADSL k inv.č. 4	2005	2 999,00	1,000	2 999,00	90,00	100,00	0,00	10,00	299,90	0,60	180,00
120	Rozvaděč G 1/4	2005	1 546,00	1,177	1 819,64	68,00	100,00	0,00	32,00	582,29	0,60	349,00
121	Rozvaděč G 1/4	2005	1 546,00	1,177	1 819,64	68,00	100,00	0,00	32,00	582,29	0,60	349,00
122	Zvedák hydraulický 12t	2005	1 610,70	1,177	1 895,79	68,00	100,00	0,00	32,00	606,65	0,60	364,00
123	Odsavač PAR 100/55	2005	1 333,80	1,158	1 544,54	61,00	100,00	0,00	39,00	602,37	0,60	361,00
124	Kontrolní váha OHAUS CS 2000	2006	2 390,00	1,158	2 767,62	83,00	100,00	0,00	17,00	470,50	0,60	282,00
125	Tažné zařízení	2007	3 400,00	1,112	3 780,80	80,00	100,00	0,00	20,00	756,16	0,70	529,00

Ocenění movitého majetku - stroje a zařízení – dlouhodobý majetek

Pomocný	Název majetku	Rok zařazení	Pořizovací cena	Kí	Reprodukční cena	ZA v %	THN v %	PS v %	TH v %	Časová cena	Kp	Obyklíá cena
126	Autoradio Škoda auto Music systém	2007	1 500,00	1,000	1 500,00	90,00	100,00	0,00	10,00	150,00	0,70	105,00
127	Plastový kanystr 60 l	2007	1 495,00	1,112	1 662,44	80,00	100,00	0,00	20,00	332,49	0,70	233,00
128	Plastový kanystr 60 l	2007	1 495,00	1,112	1 662,44	80,00	100,00	0,00	20,00	332,49	0,70	233,00
129	Bojler elektr. tlakový 10FO-N	2007	2 870,87	1,112	3 192,41	80,00	100,00	0,00	20,00	638,48	0,70	447,00
130	Kontrolní váha Excell S1-130	2008	3 300,00	1,065	3 514,50	70,00	100,00	0,00	30,00	1 054,35	0,70	738,00
131	Navigatione Tomtom Go 720	2008	6 741,56	1,000	6 741,56	90,00	100,00	0,00	10,00	674,16	0,70	472,00
132	Nerezový dfez 1060x600x375	2008	28 410,00	1,065	30 256,65	47,00	100,00	0,00	53,00	16 036,02	0,70	11 225,00
133	Hnízdo topné 500 ml	2008	4 150,00	1,065	4 419,75	70,00	100,00	0,00	30,00	1 325,93	0,70	928,00
134	Lednice Liebherr, Siemens 2 boxy	2008	11 000,00	1,065	11 715,00	70,00	100,00	0,00	30,00	3 514,50	0,70	2 460,00
135	Michadlo elektromagnetické RFV-F	2008	11 585,00	1,065	12 338,03	70,00	100,00	0,00	30,00	3 701,41	0,70	2 591,00
136	Šicí stroj	2008	1 931,93	1,065	2 057,51	70,00	100,00	0,00	30,00	617,25	0,70	432,00
137	Kuchyňská linka	2009	4 778,15	1,100	5 255,97	60,00	100,00	0,00	40,00	2 102,39	0,80	1 682,00
138	Kontrolní váha Kern FCF 3K1	2010	2 700,00	1,087	2 934,90	50,00	100,00	0,00	50,00	1 467,45	0,90	1 321,00
139	Tlaková nádoba OVL 21, PN 25	2003	120 000,00	1,281	153 720,00	78,00	100,00	0,00	22,00	33 818,40	0,50	16 909,00
140	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
141	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
142	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
143	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
144	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
145	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
146	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
147	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
148	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
149	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
150	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
151	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
152	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
153	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
154	Sestava PEDRO	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
155	Mikrovlnná trouba 17/M CWRT	2005	4 258,00	1,177	5 011,67	86,00	100,00	0,00	14,00	701,63	0,60	421,00
156	Vysavač TIRO	2007	671,43	1,177	790,27	86,00	100,00	0,00	14,00	110,64	0,60	66,00
157	Mulčovač Hurricane F-530	2008	2 512,00	1,112	2 793,34	80,00	100,00	0,00	20,00	558,67	0,70	391,00
158	Ohřivač Ariston 5 L	2008	23 270,60	1,065	24 783,19	70,00	100,00	0,00	30,00	7 434,96	0,70	5 204,00
159	Vaňič dvouplošný	2008	2 500,00	1,065	2 662,50	70,00	100,00	0,00	30,00	798,75	0,70	559,00
160	Deska vest elek. MORA cp. 119	2008	671,43	1,065	715,07	70,00	100,00	0,00	30,00	214,52	0,70	150,00
161	Elektrický sporák AMICA byt c. 96	2009	3 546,22	1,065	3 776,72	70,00	100,00	0,00	30,00	1 133,02	0,70	793,00
162	Elektrický sporák AMICA byt c. 96	2009	4 490,00	1,100	4 939,00	60,00	100,00	0,00	40,00	1 975,60	0,80	1 580,00
163	Kuchyňská linka byt c. 97	2010	4 758,00	1,087	5 171,95	50,00	100,00	0,00	50,00	2 585,97	0,90	2 327,00
164	Chladnička Whirlpool	2010	5 824,77	1,087	6 331,52	50,00	100,00	0,00	50,00	3 165,76	0,90	2 849,00
165	Sporák AMICA byt c. 152	2010	3 741,52	1,087	4 067,03	50,00	100,00	0,00	50,00	2 033,52	0,90	1 830,00
166	Postel komplet (rošt, Matrace)	2010	3 332,48	1,087	3 622,41	50,00	100,00	0,00	50,00	1 811,20	0,90	1 630,00
166	Postel komplet (rošt, Matrace)	2010	3 332,48	1,087	3 622,41	50,00	100,00	0,00	50,00	1 811,20	0,90	1 630,00

Ocenění movitého majetku - stroje a zařízení – dlouhodobý majetek

Pomocný	Název majetku	Rok zařazení	Pořizovací cena	Kl	Reprodukční cena	ZA v %	THN v %	PS v %	TH v %	Časová cena	Kp	Obyčklá cena
167	Postel komplet (rošt. Matrace)	2010	3 332,48	1,087	3 622,41	50,00	100,00	0,00	50,00	1 811,20	0,90	1 630,00
168	Postel komplet (rošt. Matrace)	2010	3 332,48	1,087	3 622,41	50,00	100,00	0,00	50,00	1 811,20	0,90	1 630,00
169	Postel komplet (rošt. Matrace)	2010	3 332,48	1,087	3 622,41	50,00	100,00	0,00	50,00	1 811,20	0,90	1 630,00
171	Elektrický sporák AMICA byt c. 84	2010	3 741,52	1,087	4 067,03	50,00	100,00	0,00	50,00	2 033,52	0,90	1 830,00
172	Sporák AMICA ubyt. 119	2010	3 741,52	1,087	4 067,03	50,00	100,00	0,00	50,00	2 033,52	0,90	1 830,00
173	Sporák AMICA EF 5160 byt c. 86	2010	3 324,87	1,087	3 614,13	50,00	100,00	0,00	50,00	1 807,07	0,90	1 626,00
174	EI. Sporák byt 8	2010	2 000,00	1,087	2 174,00	50,00	100,00	0,00	50,00	1 087,00	0,90	978,00
175	Sporák AMICA byt 94	2011	3 741,52	1,030	3 853,77	40,00	100,00	0,00	60,00	2 312,26	1,00	2 312,00
176	Sporák AMICA byt 87	2011	3 741,52	1,030	3 853,77	40,00	100,00	0,00	60,00	2 312,26	1,00	2 312,00
177	Elektrický sporák Snaige byt c. 95	2009	1 800,00	1,100	1 980,00	60,00	100,00	0,00	40,00	792,00	0,80	634,00
178	Halogenové světlo	2012	540,81	1,000	540,81	50,00	100,00	0,00	50,00	270,41	1,00	270,00
179	Sporák MORA	2013	4 124,00	1,000	4 124,00	20,00	100,00	0,00	80,00	3 299,20	1,00	3 299,00
180	Benzín. motorová kosa	2013	3 297,52	1,000	3 297,52	20,00	100,00	0,00	80,00	2 638,02	1,00	2 638,00
181	Niveláční přístroj N 3KLU	1991	11 590,00	2,140	24 802,60	90,00	100,00	0,00	10,00	2 480,26	0,30	744,00
182	Světelná reklama T-STRING	1994	110 028,00	1,711	188 257,91	79,00	100,00	0,00	21,00	39 534,16	0,30	11 860,00
183	Tiskárna STAR ZA 250 ZF	1994	13 566,00	1,000	13 566,00	90,00	100,00	0,00	10,00	1 356,60	0,30	407,00
184	Automat. závora na vjezd a výjezd	1995	488 344,00	1,593	777 931,99	78,00	100,00	0,00	22,00	171 145,04	0,30	51 344,00
185	PC Vectra 4/66 VL 2 Model 270	1995	55 400,00	1,000	55 400,00	90,00	100,00	0,00	10,00	5 540,00	0,30	1 662,00
186	Systém HICOM 372 - ústředna	1996	1 000,00	1,519	1 519,00	90,00	100,00	0,00	10,00	151,90	0,30	46,00
187	PC sestava HP Compaq	2008	0,01	1,000	12 000,00	90,00	100,00	0,00	10,00	1 200,00	0,70	840,00
188	PC sestava Libra bez monitoru	2008	11 190,28	1,000	11 190,28	90,00	100,00	0,00	10,00	1 119,03	0,70	783,00
189	Záložní zdroj UPS	2008	2 512,50	1,000	2 512,50	90,00	100,00	0,00	10,00	251,25	0,70	176,00
190	Zásobník na ručník	2011	645,00	1,030	664,35	40,00	100,00	0,00	60,00	398,61	1,00	399,00
191	Bezdrátový router	2012	800,00	1,000	800,00	50,00	100,00	0,00	50,00	400,00	1,00	400,00
192	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
193	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
194	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
195	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
196	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
197	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
198	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
199	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
200	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
201	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
202	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
203	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
205	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
207	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
208	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
209	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
210	Práškový hasicí přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00

Ocenění movitého majetku - stroje a zařizování - dlouhodobý majetek

Pomocný	Název majetku	Rok zařazení	Pořizovací cena	Ki	Reprodukční cena	ZA v %	THN v %	PS v %	TH v %	Časová cena	Kp	Obyčklá cena
211	Práškový hasící přístroj	2012	885,00	1,000	885,00	0,00	100,00	0,00	100,00	885,00	1,00	885,00
212	Kopírovací stroj Minolta 250 DI	2008	154 900,00	1,065	164 968,50	70,00	100,00	0,00	30,00	49 490,55	0,70	34 643,00
213	Kopírovací stroj Jumbo set	2008	193 906,00	1,065	206 509,89	70,00	100,00	0,00	30,00	61 952,97	0,70	43 367,00
214	PC sestava HP Compaq	2008	0,01	1,000	12 000,00	90,00	100,00	0,00	10,00	1 200,00	0,70	840,00
215	Software True Image 10 CZ - záloh.	2007	1 245,00	1,000	1 245,00	90,00	100,00	0,00	10,00	124,50	0,70	87,00
216	PC AT-DT 486-50/4MB/260 MB/1FDD	1994	47 031,00	1,000	47 031,00	90,00	100,00	0,00	10,00	4 703,10	0,30	1 411,00
217	Počítač 486/50	1994	46 322,00	1,000	46 322,00	90,00	100,00	0,00	10,00	4 632,20	0,30	1 390,00
218	Tiskárna Minolta 1200 W	1993	14 000,00	1,000	14 000,00	90,00	100,00	0,00	10,00	1 400,00	0,30	420,00
219	Tiskárna Epson LX 1050	1992	15 000,00	1,000	15 000,00	90,00	100,00	0,00	10,00	1 500,00	0,30	450,00
220	FAX Canon Multipass 10	1997	26 600,00	1,000	26 600,00	90,00	100,00	0,00	10,00	2 660,00	0,30	798,00
221	PS Compaq Presario 7950	2000	59 135,20	1,000	59 135,20	90,00	100,00	0,00	10,00	5 913,52	0,40	2 365,00
222	Záložní zdroj APC-Back	2006	2 050,00	1,000	2 050,00	90,00	100,00	0,00	10,00	205,00	0,60	123,00
223	Notebook ASUS 15.4"	2008	0,01	1,000	8 500,00	90,00	100,00	0,00	10,00	850,00	0,70	595,00
224	Počítačová sestava HP dc 5800	2008	0,01	1,000	12 000,00	90,00	100,00	0,00	10,00	1 200,00	0,70	840,00
225	Počítačová sestava HP dc 5800	2008	0,01	1,000	12 000,00	90,00	100,00	0,00	10,00	1 200,00	0,70	840,00
226	PC sestava P4/ 3 GHz 512 MB/ 80GB	2004	20 871,00	1,000	20 871,00	90,00	100,00	0,00	10,00	2 087,10	0,50	1 044,00
227	Barevná tiskárna Canon	2012	388,00	1,000	388,00	50,00	100,00	0,00	50,00	194,00	1,00	194,00
228	Brašna Dicotra	2008	1 074,00	1,000	1 074,00	90,00	100,00	0,00	10,00	107,40	0,70	75,00
229	Notebook HP 8510p	2008	0,01	1,000	8 500,00	90,00	100,00	0,00	10,00	850,00	0,70	595,00
230	Externí HDD Seagate 500GB	2008	2 249,00	1,000	2 249,00	90,00	100,00	0,00	10,00	224,90	0,70	157,00
231	Počítačová sestava HP dx2400	2008	0,01	1,000	14 900,00	90,00	100,00	0,00	10,00	1 490,00	0,70	1 043,00
233	Edimax EW-7209 Apg	2008	1 000,00	1,000	1 000,00	90,00	100,00	0,00	10,00	100,00	0,70	70,00
234	Mobil Samsung B 130	2009	630,00	1,000	630,00	80,00	100,00	0,00	20,00	126,00	0,80	101,00
235	Skartovací stroj Martin Yale 1000CC	2009	2 976,00	1,000	2 976,00	80,00	100,00	0,00	20,00	595,20	0,80	476,00
236	Monitor LCD Acer P225 HQ	2009	3 084,00	1,000	3 084,00	80,00	100,00	0,00	20,00	616,80	0,80	493,00
237	NAS server QNAP TS-219P	2010	9 877,00	1,000	9 877,00	70,00	100,00	0,00	30,00	2 963,10	0,90	2 667,00
238	PC HP Pentium	2010	2 340,00	1,000	2 340,00	70,00	100,00	0,00	30,00	702,00	0,90	632,00
239	Mobilní telefon NOKIA C5-00	2010	647,50	1,000	647,50	70,00	100,00	0,00	30,00	194,25	0,90	175,00
240	Telefon NOKIA C1	2011	480,83	1,000	480,83	60,00	100,00	0,00	40,00	192,33	1,00	192,00
241	Tiskárna STAR ZA 250	1994	13 566,00	1,000	13 566,00	90,00	100,00	0,00	10,00	1 356,60	0,30	407,00
243	CANON L-100	2007	8 612,00	1,000	8 612,00	90,00	100,00	0,00	10,00	861,20	0,70	603,00
245	Počítač HPdx7500 + software	2009	23 550,42	1,000	23 550,42	80,00	100,00	0,00	20,00	1 724,60	0,80	3 768,00
246	Tiskárna Epson LX 1170-II	2009	8 623,00	1,000	8 623,00	80,00	100,00	0,00	20,00	1 724,60	0,80	1 380,00
247	Harddisk 250 GB	2009	999,00	1,000	999,00	80,00	100,00	0,00	20,00	199,80	0,80	160,00
248	Záznamové zařízení CPD511	2009	14 000,00	1,000	14 000,00	80,00	100,00	0,00	20,00	2 800,00	0,80	2 240,00
249	PC HP Compaq E5400 komplet	2010	17 510,83	1,000	17 510,83	70,00	100,00	0,00	30,00	5 253,25	0,90	4 728,00
250	Varný kotol elektrický	1993	87 622,00	1,808	158 420,58	90,00	100,00	0,00	10,00	15 842,06	0,30	4 753,00
251	Váha Tanita	1993	28 063,00	1,808	50 737,90	90,00	100,00	0,00	10,00	5 073,79	0,30	1 522,00
253	Kopírka Canon NP 6010	1994	36 200,00	1,711	61 938,20	90,00	100,00	0,00	10,00	6 193,82	0,30	1 858,00
254	Stojan pojízdný	1995	13 690,00	1,593	21 808,17	90,00	100,00	0,00	10,00	2 180,82	0,30	654,00
256	Robot RF 22	1995	65 500,00	1,593	104 341,50	90,00	100,00	0,00	10,00	10 434,15	0,30	3 130,00

Ocenění movitého majetku - stroje a zařízení – dlouhodobý majetek

Pomocný	Název majetku	Rok zařazení	Pořizovací cena	Ki	Reprodukční cena	ZA v %	THN v %	PS v %	TH v %	Časová cena	Kp	Obyčklá cena
257	Vysokozdvíhový vozík DVHM 2522	1997	72 000,00	1,446	104 112,00	90,00	100,00	0,00	10,00	10 411,20	0,30	3 123,00
258	Záložní zdroj APC-Back	2006	2 050,00	1,000	2 050,00	90,00	100,00	0,00	10,00	205,00	0,60	123,00
259	Záložní zdroj UPS AP Back	2007	1 718,00	1,000	1 718,00	90,00	100,00	0,00	10,00	171,80	0,70	120,00
260	Záložní zdroj UPS APC Back	2007	1 718,00	1,000	1 718,00	90,00	100,00	0,00	10,00	171,80	0,70	120,00
261	Paletovací vozík Pramac Pro GS254S	2008	21 633,00	1,065	23 039,15	47,00	100,00	0,00	53,00	12 210,75	0,70	8 548,00
262	Váhy laboratorní VIBRA	2008	8 540,00	1,065	9 095,10	70,00	100,00	0,00	30,00	2 728,53	0,70	1 910,00
263	Počítačová sestava HP E 4600	2008	0,01	1,000	11 500,00	70,00	100,00	0,00	20,00	1 150,00	0,70	805,00
264	PC komplet HAL3000	2009	11 566,73	1,000	11 566,73	80,00	100,00	0,00	20,00	2 313,35	0,80	1 851,00
265	PC komplet HAL3000 vč. Monitoru 19"	2009	13 592,70	1,000	13 592,70	80,00	100,00	0,00	20,00	2 718,54	0,80	2 175,00
266	Polštář standart 70/90	2012	251,30	1,000	251,30	50,00	100,00	0,00	50,00	125,65	1,00	126,00
267	Polštář standart 70/90	2012	251,30	1,000	251,30	50,00	100,00	0,00	50,00	125,65	1,00	126,00
268	Polštář standart 70/90	2012	251,30	1,000	251,30	50,00	100,00	0,00	50,00	125,65	1,00	126,00
269	Polštář standart 70/90	2012	251,30	1,000	251,30	50,00	100,00	0,00	50,00	125,65	1,00	126,00
270	Polštář standart 70/90	2012	251,30	1,000	251,30	50,00	100,00	0,00	50,00	125,65	1,00	126,00
271	Přikrývka standart 135/200	2012	365,50	1,000	365,50	50,00	100,00	0,00	50,00	182,75	1,00	183,00
272	Přikrývka standart 135/200	2012	365,50	1,000	365,50	50,00	100,00	0,00	50,00	182,75	1,00	183,00
273	Přikrývka standart 135/200	2012	365,50	1,000	365,50	50,00	100,00	0,00	50,00	182,75	1,00	183,00
274	Kancelářský nábytek - kanc.č. 740, 745	1995	371 478,60	1,593	591 765,41	90,00	100,00	0,00	10,00	59 176,54	0,30	17 753,00
275	Kuchyňská linka	1995	23 923,60	1,593	38 110,29	90,00	100,00	0,00	10,00	3 811,03	0,30	1 143,00
276	Sedačková souprava	1995	36 883,60	1,593	58 755,57	90,00	100,00	0,00	10,00	5 875,56	0,30	1 763,00
277	Skříně na disky - kov	1977	11 057,00	4,234	46 815,34	90,00	100,00	0,00	10,00	4 681,53	0,25	1 170,00
278	Skříně na disky - kov	1977	11 057,00	4,234	46 815,34	90,00	100,00	0,00	10,00	4 681,53	0,25	1 170,00
279	Výstavní stánek	1995	52 600,00	1,593	83 791,80	90,00	100,00	0,00	10,00	8 379,18	0,30	2 514,00
CELKEM			14 917 846,74		20 268 425,16							3 130 376,00

Ocenění movitého majetku - motorová vozidla - dlouhodobý majetek

Inventární číslo	Název majetku	RZ	Datum přidělení RZ	Počet ujetých km	Pořizovací cena	ZAD v %	ZAP v %	ZA v %	THVR v %	Časová cena	Kp	Obvyklá cena
	Renault Laguna Grandtour 1,9 D	1E0 2898	2001	279 571	410 720,00	86,00	90,00	88,00	12,00	49 286,40	1,00	49 286,00
	Nákladní přívěs (valník)	3E5 7522	10.11.2008	---	57 900,00	70,00	---	70,00	30,00	17 370,00	1,00	17 370,00
	Nákladní přívěs (valník)	26-PUA-38	1993	---	14 400,00	90,00	---	90,00	10,00	1 440,00	1,00	1 440,00
	Škoda Fabia Combi 1,2	3E9 5397	27.10.2005	65 712	207 000,00	70,00	43,00	56,50	43,50	90 045,00	1,00	90 045,00
	Škoda Octavia 1Z 1,9 D	3E7 5349	13.7.2005	168 000	359 200,00	70,00	94,00	82,00	18,00	64 656,00	1,00	64 656,00
	Volkswagen Crafter 2,5 D (valník)	3E3 3173	27.3.2008	41 400	619 000,00	70,00	20,70	45,35	54,65	338 283,50	1,00	338 284,00
	Volvo XC90 2,4 D	2E9 8655	1.7.2004	215 000	1 280 000,00	78,00	79,50	78,75	21,25	272 000,00	1,00	272 000,00
	VZV Desta DVHM 2522 L	---	1981	---	305 000,00	---	---	90,00	10,00	30 500,00	1,00	30 500,00
	VZV Linde H 16 T	---	2002	---	385 000,00	---	---	60,00	40,00	154 000,00	1,00	154 000,00
	VZV Linde H 16 T	---	2001	---	385 000,00	---	---	65,00	35,00	134 750,00	1,00	134 750,00
					4 023 220,00							
Celkem - ocenění movitého majetku - motorová vozidla - evidovaná v rámci dlouhodobého majetku												1 152 331,00