



STATIKUM s.r.o.

znalecký ústav jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

se sídlem Hudcova 78c, Brno 612 00,

statikum IČ: 15545881, DIČ: CZ15545881, tel.: 776824201, e-mail: objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek

č. 1362/345/2014

Ve věci :	Ocenění hodnoty akcií společnosti Kopanina, a.s., IČ 25479555, Tovární č.p. 744, Rychnov u Jablonce nad Nisou, PSČ 468 02, které jsou ve vlastnictví družstva – Družstvo Jílové, IČ: 640 51 111.
Objednatel:	CAPITAL MARKETS, o.c.p., a.s. Ul. 29. augusta 36 811 09 Bratislava IČ: 36 853 054
Účel posudku :	Odhad ceny předmětu dražby ve smyslu ust. §13 odst.1 zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách v platném znění
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	30.9.2014
Zhotovitel posudku:	STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR
Hlavní zpracovatelé:	Ing. Pavel Pejchal, CSc. Ing. Lukáš Pejchal Ing. Jiří Kuchynka
Počet stran:	37 stran posudku a 50 stran příloh
Počet vyhotovení :	5, z toho 4x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu
Datum vypracování posudku:	21.11.2014

Obsah

1. ZADÁNÍ POSUDKU	4
1.1 Objednávka ocenění	4
1.2 Zadání a účel ocenění	4
1.3 Den ocenění	4
2. PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	5
2.1 Preambule	5
2.2 Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
2.3 Podklady pro zpracování Posudku	5
2.3.1 Podklady poskytnuté při prohlídce	5
2.3.2 Podklady opatřené Znalcem a použitá literatura	6
2.3.3 Zvažované období	6
2.3.4 Hranice významnosti.....	6
3. ZÁKLADNÍ INFORMACE O SPOLEČNOSTI.....	7
3.1 Základní charakteristika	7
3.2 Organizace Společnosti	7
4. NÁZVOSLOVÍ A METODIKA	9
4.1.1 Cena (price)	9
4.1.2 Náklady (cost)	9
4.1.3 Trh (market)	9
4.1.4 Hodnota (value)	9
4.1.5 Datum ocenění.....	10
4.1.6 Báze hodnoty	10
4.1.7 Doplnující předpoklady.....	12
4.1.8 Funkce oceňovatele	12
4.2 Používané metody obecně	13
4.2.1 Výnosové metody	14
4.2.2 Tržní metody (srovnávací)	15
4.2.3 Majetkové ocenění.....	16
5. FINANČNÍ ANALÝZA PODNIKU	18
5.1 Základní rozbor finančních výkazů Společnosti	18
5.1.1 Aktiva	19
5.1.2 Pasiva	20

5.1.3	Výkaz zisků a ztrát	20
5.2	Analýza poměrových ukazatelů	21
5.2.1	Ukazatele rentability.....	21
5.2.2	Ukazatele likvidity	22
5.2.3	Ukazatelé aktivity	23
5.2.4	Ukazatele zadluženosti	24
5.3	Celkové shrnutí závěrů finanční analýzy	24
6.	OCENĚNÍ.....	26
6.1	Použitý způsob ocenění.....	26
6.2	Ocenění metodou likvidační hodnoty	26
6.2.1	Diskontní sazba	26
6.2.2	Přecenění jednotlivých položek majetku	28
	Přecenění majetku.....	28
6.2.3	Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody	33
6.3	Úprava hodnoty na likvidační hodnotu	33
6.3.1	Shrnutí	34
7.	REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ	35
7.1	Závěr	35
8.	ZNALECKÁ DOLOŽKA	37

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z obchodního rejstříku	2 listy
Příloha č. 2: Účetní výkazy Společnosti k 30.9.2014	6 listů
Příloha č. 3: Ocenění staveb	27 listů
Příloha č. 4: Ocenění movitého majetku	6 listů
Příloha č. 5: Soupis pohledávek z obch.vztahů k 30.9.2014	6 listů
Příloha č. 6: Soupis závazků z obch.vztahů k 30.9.2014	1 list
Příloha č. 7: Usnesení Krajského soudu o popření pohledávky	2 listy

1. ZADÁNÍ POSUDKU

1.1 Objednávka ocenění

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti CAPITAL MARKETS.

1.2 Zadání a účel ocenění

Určení hodnoty akcií společnosti Kopanina, a.s., IČ 25479555, Tovární č.p. 744, Rychnov u Jablonce nad Nisou, které jsou ve vlastnictví družstva – Družstvo Jílové, IČ: 640 51 111 , a to pro účely veřejné dražby ve smyslu příslušných ust. zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

Jedná se o 3897 ks kmenových akcií společnosti Kopanina a.s., ve formě na jméno, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě každé jedné 10 000 Kč, s pořadovými čísly 322 až 2000 a 2584 až 4800 a 2228.

1.3 Den ocenění

Ocenění jmění Společnosti je provedeno ke dni 30.9.2014. Poslední informace použité k vypracování posudku byly získány dne 21.11.2014.

2. PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

2.1 Preambule

Zpracování posudku bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a dále v textu uvedenými omezujícími podmínkami:

- 1) Nebyla převzata žádná odpovědnost za úplnost a správnost používaných dat, podkladů a informací, ani za právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva.
- 2) Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je řádné a zcizitelné. Dále se předpokládá, že dispozice se zde uvedeným podílem není omezena nad rámec údajů uvedených v tomto znaleckém posudku, a to zejména žádným zástavním či podzástavním právem, opčním právem, předkupním právem či jakýmkoliv jiným obdobným způsobem, a že předmětný podíl nemá žádné právní vady.
- 3) Informace a data potřebná k vyhotovení tohoto znaleckého posudku byla čerpána z veřejným zdrojů a od zástupců oceňované společnosti. Znalec předpokládá, že tyto zdroje jsou spolehlivé a věrohodné.
- 4) Tento znalecký posudek smí být použit pouze pro daný účel. Posudek nesmí být ani jako celek ani jeho jednotlivé stránky kopírován nebo rozmnožován pro jiné účely bez písemného souhlasu znalce.
- 5) Zjištěná hodnota je relevantní pouze pro daný účel, a může se lišit od jakékoli v budoucnu dosažené ceny při transakci s daným obchodním podílem.
- 6) Není brána žádná odpovědnost za systémové změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou po tomto datu.

2.2 Prohlášení Znalce o nezávislosti

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

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

2.3 Podklady pro zpracování Posudku

2.3.1 Podklady poskytnuté při prohlídce

- Rozvaha a výkaz zisků a ztrát Společnosti k 30.9.2014 - předběžná
- Doplnující informace od managementu Společnosti a odpovědných osob Společnosti týkající se konkrétních položek majetku.

2.3.2 Podklady opatřené Znalcem a použitá literatura

- Výpis z obchodního rejstříku společnosti Kopanina, a.s., vzniklé zápisem do Obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl B, vložka 1 520
- Rozvaha a výkaz zisků a ztrát Společnosti k 31.12.2013, 31.12.2012, 31.12.2011, 31.12.2010
- Zákon o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb., ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 Sb.
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb. a zákona č. 188/2011 Sb.
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku („oceňovací vyhláška“).
- Zákon č.125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev
- Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE: International Valuation Standards Eight Edition. London: IVSC. 2007.
- TEGoVA.: European Valuation Standards Sixth Edition. Belgie: TEGoVA. 2009.
- Znalecké posudky pro účely povinných nabídek převzetí a veřejných návrhů smluv o koupi účastnických cenných papírů (ZNAL);
- Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2007;
- Mařík, M.: Diskontní míra v oceňování, Vysoká škola ekonomická 2001;
- Mařík, M.: Určování hodnoty firem. Praha : Ekopress, 1998;
- Brealey R., Myers S.: Teorie a praxe firemních financí, Praha, Victoria Publishing, 1991;
- Suchánek P.: Finanční management, Brno, Masarykova univerzita 1997;
- Synek M.: Manažerská ekonomika, Praha, Grada, 2007;
- ČADA K. – Oceňování nehmotného majetku, 2.vydání, Oeconomica, Praha 2009;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování podniku v České republice, Praha, září 2012;
- Makroekonomická predikce ČR 2013, MF ČR;
- www.czso.cz;
- www.cnb.cz;
- www.upv.cz.

2.3.3 Zvažované období

Za rozhodující z hlediska ocenění je považován stav společnosti ke dni ocenění, tj. 30.9.2014

2.3.4 Hranice významnosti

Hranice významnosti jsme určili na 1% z brutto hodnoty aktiv.

3. ZÁKLADNÍ INFORMACE O SPOLEČNOSTI

3.1 Základní charakteristika

Společnost Kopanina a.s. je k datu ocenění emitentem celkového počtu 4 830 ks kmenových akcií, ve formě na jméno, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě každé jedné 10 000 Kč. Akcie nejsou kótovány na regulovaných trzích.

Předmětem ocenění v rámci tohoto znaleckého posudku je celkem 3 897 ks kmenových akcií, ve formě na jméno, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě každé jedné 10 000 Kč, které jsou k datu ocenění v majetku Družstva Jílové, družstva, IČ 640 51 111 a jejich souhrnná jmenovitá hodnota vcelku odpovídá celkovému podílu na základním kapitálu společnosti Kopanina a.s. ve výši 80,68%. Jde o akcie označené číslly 322 až 2000 a číslly 2584 až 4800 a 2228.

Základní identifikační údaje o Společnosti, jejíž jmění je předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku, který je nedílnou součástí přílohy tohoto Znaleckého posudku. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1520.

Obchodní firma:	Kopanina, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Tovární č.p. 744 Rychnov u Jablonce nad Nisou
IČ:	25479555
Datum zápisu do OR:	15. prosince 2003
Základní kapitál	48 300 000,- Kč

Předmět podnikání

Dle informací poskytnutých při místním šetření předsedou představenstva Ing. Zbyňkem Jelínkem je hlavním předmětem podnikání pronajímání budov v areálu společnosti v Rychnově u Jablonce nad Nisou a jejich správa.

Společnost neeviduje žádné majetkové účasti ani dlouhodobé cenné papíry.

3.2 Organizace Společnosti

Statutární orgány

K datu zpracování posudku je statutární orgán společnosti složen následovně:

- Ing. ZBYNĚK JELÍNEK - předseda představenstva
- VRATISLAV MÜLLER – místopředseda představenstva
- FRANTIŠEK WÁGNER – člen představenstva

Způsob jednání

Jménem společnosti jedná navenek představenstvo společnosti, a to buď předseda představenstva samostatně, nebo dva jiní členové představenstva společně. Za společnost je oprávněn jednat samostatně

též každý člen představenstva, pokud je k tomu představenstvem zmocněn. Za společnost mohou jednat i další osoby zmocněné k tomu představenstvem.

Podepisování jménem společnosti se děje tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis předseda představenstva nebo dva členové představenstva.

4. NÁZVOSLOVÍ A METODIKA

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

4.1.1 Cena (price)

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

4.1.2 Náklady (cost)

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

4.1.3 Trh (market)

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

4.1.4 Hodnota (value)

není skutečnost, ale názor buď:

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

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

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

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

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

4.1.5 Datum ocenění

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

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

4.1.6 Báze hodnoty

Existuje řada typů a souvisejících definicí hodnoty (např. viz IVS). Některé definované hodnoty jsou běžně používané v oceňování. Jiné jsou používány ve speciálních situacích za přesně vymezených okolností. Pro použití a pochopení ocenění je mimořádně důležité, aby byla mezi klientem a znalcem včas a jasně vymezena báze hodnoty a s ní spojená definice hodnoty a aby odpovídaly konkrétnímu zadání. Změna v definici hodnoty může podstatně ovlivnit hodnoty, které by byly přiřazeny různým aktivům, a také hodnotu podniku jako celku.

Pro Českou republiku považujeme pro ocenění podniku za použitelné zejména následující hodnotové báze:

4.1.6.1 Tržní hodnota podniku (market value, redefinovaná oproti IVS)

Je množina odhadnutých částek, za které by mohl být podnik směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Tato hodnotová báze pro podnik reprezentuje odhad ceny na trhu určený pro hypotetického průměrného kupujícího.

Předpokládá se přitom, že odhad byl proveden:

- a) zpravidla s rozpětím,
- b) s využitím běžně doporučovaných a uznávaných poznatků a s náležitou odbornou péčí (best practice).

4.1.6.2 Objektivizovaná hodnota (něm. der objektivierte Unternehmenswert)

Představuje typizovanou a jinými subjekty přezkoumatelnou výnosovou hodnotu, která je stanovena z pohledu tuzemské osoby – vlastníka (nebo skupiny vlastníků), neomezeně podléhající daním, přičemž tato hodnota je stanovena za předpokladu, že podnik bude pokračovat v nezměněném konceptu, při využití realistických očekávání v rámci tržních možností, rizik a dalších vlivů působících na hodnotu podniku (srov. IDW S1 2008).

4.1.6.3 Spravedlivá hodnota (fair value)

Je odhadovaná cena pro převod aktiva nebo závazku mezi konkrétními, informovanými a ochotnými stranami, která odráží příslušné zájmy těchto stran.

Tato hodnotová báze reprezentuje cenu, která by byla rozumně odsouhlasena mezi dvěma specifickými stranami při směně majetku. Mezi stranami nemusí existovat propojení a strany mohou vyjednávat nezávisle, ale majetek není nezbytně vystaven na širším trhu a odsouhlasená cena může odrážet specifické výhody (nebo nevýhody) vlastnictví pro zúčastněné strany a nikoli pro trh obecně. Jedná se o širší pojem než tržní hodnota. V některých případech může být spravedlivá hodnota právě na úrovni tržní hodnoty, ale v jiných případech může zahrnovat prvky speciální hodnoty, které se v tržní hodnotě vyskytovat nesmějí. Spravedlivou hodnotu lze považovat za synonymum německého pojmu rozhodčí hodnota.

4.1.6.4 Investiční hodnota (investment value)

je hodnota aktiva pro stávajícího nebo předpokládaného investora pro jeho individuální investiční nebo provozní cíle.

Investiční hodnota je báze hodnoty specifická pro konkrétní subjekt. Tato báze hodnoty odráží užitky plynoucí danému subjektu z držení aktiva, a proto není nutně spojena s předpokladem hypotetické směny aktiva.

V některých případech může mít podnik pro daného investora investiční hodnotu na úrovni tržní hodnoty podniku, ale obecně může být investiční hodnota vyšší nebo nižší než tržní hodnota daného podniku. Investiční hodnota může obsahovat speciální hodnotu.

Investiční hodnotu lze považovat za synonymum německých pojmů hraniční hodnota a hodnota pro rozhodování. Investiční hodnota zahrnuje i dříve používaný pojem hodnota stávajícího využití, který představuje ocenění z pohledu stávajícího vlastníka.

4.1.6.5 Speciální hodnota (special value)

Je částka, která odráží konkrétní vlastnosti aktiva, které mají hodnotu pouze pro speciálního kupujícího.

Tato hodnota vzniká, když má aktivum vlastnosti, které jej činí pro konkrétního kupujícího přitažlivějším než pro ostatní kupující na trhu. Tyto vlastnosti mohou zahrnovat fyzické, geografické, ekonomické nebo právní charakteristiky aktiva.

4.1.6.6 Synergická hodnota (synergistic value)

Je dodatečný prvek hodnoty vytvořený spojením dvou nebo více aktiv nebo podílů, kdy je spojená hodnota vyšší než součet samostatných hodnot. Pokud je synergická hodnota dosažitelná pouze pro konkrétního kupujícího, pak je příkladem speciální hodnoty.

4.1.7 Doplnující předpoklady

Pro vymezení stavu oceňovaného podniku lze použít následující hodnotové specifikace, které však již nepatří mezi základní báze hodnoty, ale představují předpoklady, za kterých je ocenění prováděno:

4.1.7.1 Hodnota pokračujícího podniku (going concern value)

Popisuje situaci, kde je celý podnik převáděn jako funkční jednotka. Alternativní oceňovací scénáře ke „going concern“ by měly zahrnovat převod veškerého majetku jako celku, ale s předpokladem uzavření provozu podniku, nebo převod specifického majetku aktuálně používaného v podniku jako jednotlivé položky.

4.1.7.2 Likvidační hodnota

Popisuje situaci, kde je soubor majetkových položek používaných společně v podniku nabízen pro prodej odděleně, obvykle se předpokládá uzavření podniku. Likvidační hodnota podniku je obvykle odhadována bez časové nebo jiné tísně, kdy se předpokládá řádný rozprodej jednotlivých majetkových položek po náležitém marketingu. Likvidační hodnota může být případně, v závislosti na účelu ocenění, odhadována i za předpokladu nuceného prodeje z důvodu časové nebo jiné tísně. Takovýto předpoklad musí být v ocenění jasně uveden.

4.1.8 Funkce oceňovatele

Definice základních hodnotovýchází je žádoucí doplnit i vymezením základních funkcí, ve kterých se odhadce (znalec) může nacházet:

4.1.8.1 Neutrální odhadce (znalec)

V této funkci je úkolem odhadce (znalce) odhadnout pomocí uznávaných a reprodukovatelných postupů hodnotu podniku nezávislou na individuálních hodnotových představách zúčastněných stran - tedy hodnotu tržní a objektivizovanou.

4.1.8.2 Poradce

V této funkci oceňovatel odhaduje subjektivní, tj. hraniční hodnotu, jinak též hodnotu pro rozhodování. V pojetí IVS jde o hodnotu investiční. V rámci investiční hodnoty lze posuzovat i hodnotu speciální a hodnotu synergickou. Oceňovatel by tedy měl v rámci této funkce odhadnout, kolik určitý investor může do podniku nejvýše investovat, nebo konkrétní prodejce musí minimálně požadovat, aniž by - při zohlednění existujících individuálních možností a plánů - zhoršil svou majetkovou situaci.

4.1.8.3 Zprostředkovatel - rozhodčí znalec

V této funkci působí oceňovatel, když v konfliktní situaci zúčastněných stran, s přihlédnutím k jejich subjektivním hodnotovým představám, stanoví výslednou hodnotu jako rozhodčí, nebo ji navrhne jako zprostředkovatel. V této funkci znalec hledá spravedlivou hodnotu, kterou lze považovat za ekvivalent rozhodčí hodnoty.

4.2 Používané metody obecně

V České republice neexistuje standard, který by závazně řešil způsoby zpracování posudků na ocenění podniku, Znalcem výše citovaný návrh Standardu zpracovaný Institutem oceňování majetku ale sumarizuje zahraniční metodiku, využitelnou i pro ČR.

Konkrétní způsob ocenění pak plně závisí na třech základních východiscích:

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

Pro ocenění podniku jsou k dispozici tři skupiny oceňovacích metod:

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

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

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

1. Platí důležitá zásada, že pokud je výnosové ocenění nižší než likvidační hodnota, je třeba podnik ocenit na úrovni likvidační hodnoty.

2. Pro perspektivní podnik lze doporučit, aby byla zjištěna:

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

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

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

4.2.1 Výnosové metody

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

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.), metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA).

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

4.2.1.1 Metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF)

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

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

Princip této metody tedy spočívá v následujících krocích:

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

4.2.1.2 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

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

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

Výnosová hodnota podniku = trvale odnímatelný zisk/míra kapitalizace.

4.2.1.3 Metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA)

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

4.2.2 Tržní metody (srovnávací)

4.2.2.1 Ocenění na základě srovnatelných podniků

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

Použití srovnávací metody je možné pouze u některých stanovovaných charakteristik a to za zachování konzistentních vnějších i vnitřních podmínek, což Znalec považuje v podmínkách České republiky pro menší společnosti prakticky za neuskutečnitelné a především nepoužitelné pro stanovení přesné hodnoty 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.

4.2.2.2 Ocenění na základě srovnatelných transakcí

Prostřednictvím této metody jsou z transakčních dat a údajů o prodané společnosti z předmětného nebo blízkého odvětví získány poměrové ukazatele, které jsou dále spolu s údaji o oceňované společnosti uplatněny k získání indikace její tržní hodnoty. Metoda tržního srovnání s transakcemi s obdobnými společnostmi je nejvíce relevantní metodou ocenění, jestliže obsahuje údaje o prodaných společnostech,

kteřé jsou dostatečně podobné oceňované společnosti. V této metodě může být podobnost mimo jiné ovlivněna druhem vyráběného a prodávaného výrobku nebo nabízených služeb, geografickým položením cílových trhů, konkurenční pozicí, ziskovostí, perspektivami růstu, velikostí, vnímaným rizikem a kapitálovou strukturou.

4.2.3 Majetkové ocenění

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

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

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

- likvidační hodnotu.

4.2.3.1 Substanční metoda na principu reprodukčních cen

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

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

4.2.3.2 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 a účetních pravidel pro vykazování majetku, závazků, resp. jmění společnosti. Výsledek, tj. hodnota vlastního jmění, je dána rozdílem zjištěné hodnoty majetku a závazků.

4.2.3.3 Metoda likvidační hodnoty

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

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

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

5. FINANČNÍ ANALÝZA PODNIKU

Finanční analýza je metodou hodnocení finančního zdraví podniku na základě dobře dostupných a kvantifikovatelných údajů pocházejících z účetních výkazů sledované Společnosti. Výhodou finanční analýzy je bezproblémovost jejího použití u všech typů a velikostí podniků, vzhledem k dobré dostupnosti dat potřebných pro její zpracování.

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

V následujících subkapitolách byla provedena finanční analýza Společnosti za použití dat z účetních výkazů k 31.12.2010, 31.12.2011, 31.12.2012 a 31.12.2013.

V rámci finanční analýzy byl proveden základní rozbor finančních výkazů, analýza poměrových ukazatelů a hodnocení finančního zdraví pomocí souhrnného modelu.

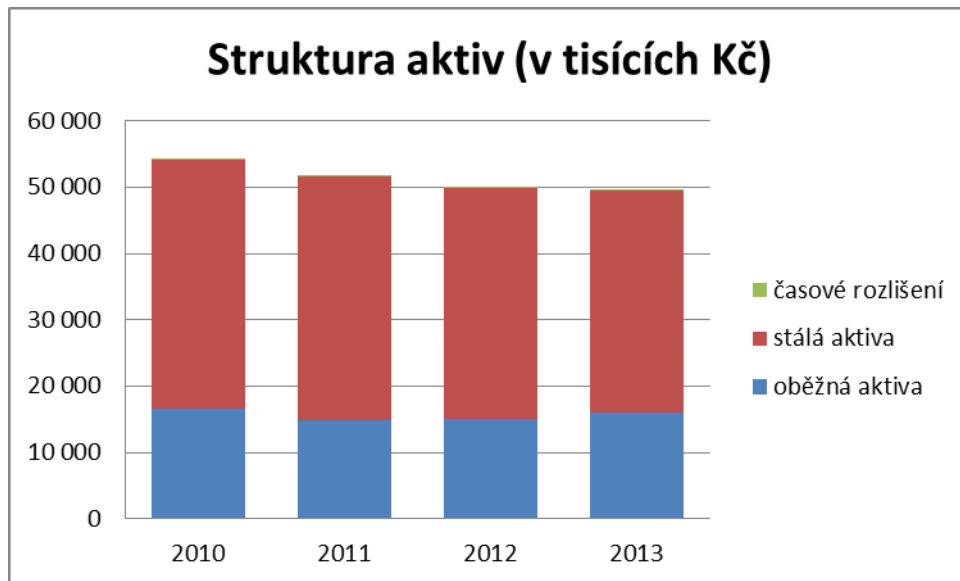
5.1 Základní rozbor finančních výkazů Společnosti

V následujících odstavcích je provedena analýza aktiv a pasiv Společnosti, výkazu zisku a ztrát za období 31.12.2010, 31.12.2011, 31.12.2012 a 31.12.2013.

V příloze č. 2 je k nahlédnutí přehled hlavních účetních výkazů Společnosti k datu ocenění, tedy 30.9.2014. Další podklady, ze kterých Znalec čerpal, jsou k dispozici v archivu Znalce. Finanční výkazy za období 2010 až 2013 jsou volně dostupné na portále justice.cz

Vývoj VH

	Výkaz zisku a ztrát Společnosti v druhovém členění v tis. Kč	řádek/rok	2010	2011	2012	2013	30.9.2014
I	Tržby za prodej zboží	1	0	0	0	0	0
A	Náklady vynaložené na prodej zboží	2	0	0	0	0	0
+	Obchodní marže	3	0	0	0	0	0
II	Výkony	4	7 312	6 924	6 157	5 829	3 921
II. 1	Tržby za prodej vl. výrobků a služeb	5	7 312	6 943	6 157	5 829	3 921
II. 2	Změna stavu vnitrop. zásob vl. výroby	6	0	-19	0	0	0
II. 3	Aktivace	7	0	0	0	0	0
B	Výkonová spotřeba	8	2 641	2 282	2 495	2 114	766
B. 1	Spotřeba materiálu a energie	9	1 413	1 297	1 275	1 265	331
B. 2	Služby	10	1 228	985	1 220	849	435
+	Přidaná hodnota	11	4 671	4 642	3 662	3 715	3 155
C	Osobní náklady	12	2 240	3 138	2 794	2 212	1 498
C. 1	Mzdové náklady	13	1 672	2 324	2 085	1 653	1 124
C. 2	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	22	0	0	0
C. 3	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	568	792	709	559	374
C. 4	Sociální náklady	16	0	0	0	0	0
D	Daně a poplatky	17	100	98	105	90	1
E	Odpisy investičního majetku	18	1 884	1 885	1 726	1 704	1 299
III	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	162	90	526	215	56
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	80	13	510	0	12
III. 2	Tržby z prodeje materiálu	21	82	77	16	215	44
F	Zůstatková cena prodaného dlouh. majetku a materiálu	22	79	68	333	0	57
F.1	Zůstatková cena prodaného dlouh. majetku	23	79	68	333	0	57
F.2	Prodáv. materiál	24	0	0	0	0	0
G	Změna stavu rezerv a opravných položek	25	48	12	-60	305	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	70	124	100	15	0
H	Ostatní provozní náklady	27	4	1	11	35	1
V.	Převod provozních výnosů	28					
I.	Převod provozních nákladů	29					
*	Provozní výsledek hospodaření	29	548	-346	-621	-401	355

5.1.1 Aktiva**Graf: Struktura aktiv**

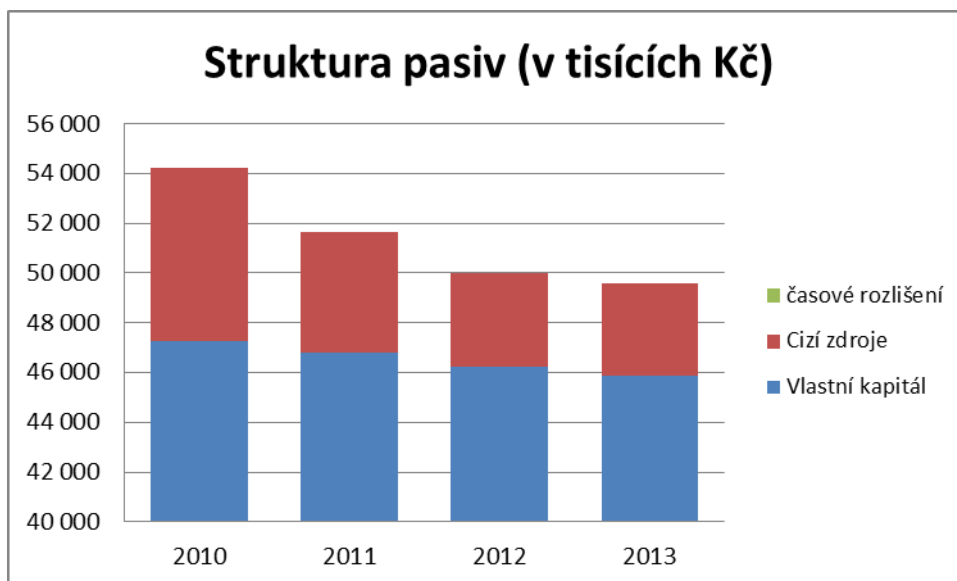
Pramen: vlastní výpočet

Znalec má dále k dispozici předběžné účetní výkazy ze kterých plyne, že celková aktiva měla společnost k 30.9.2014 hodnotu 49 290 tis. Kč, z toho hodnota stálých aktiv byla 32 090 tis. Kč. (65,1%) a hodnota aktiv oběžných 17 200 tis. Kč. (34,9%).

Na základě vývoje aktiv lze konstatovat, že jejich hodnota ve sledovaném období mírným tempem klesá, k čemuž přispívá především pokles stálých aktiv. U stálých aktiv se postupně snižuje hodnota staveb, což ukazuje na zpomalení investic do dlouhodobého majetku.

5.1.2 Pasiva

Graf 1: Struktura pasiv



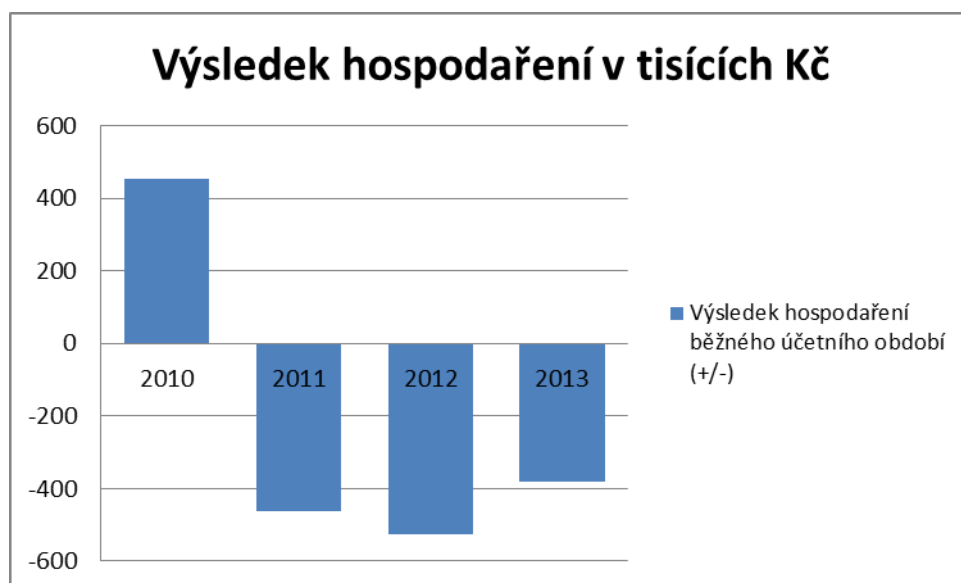
Pramen: vlastní výpočet

Znalec má dále k dispozici předběžné účetní výkazy ze kterých plyne, že celková pasiva měla společnost k 30.9.2014 49 290 tis. Kč z čehož cizí zdroje tvořila hodnota 3 175 tis. Kč. Lze pozorovat v posledních letech ustálení stavu pasiv a i poměru mezi cizím a vlastním kapitálem.

U pasiv v průběhu sledovaného období pozorujeme zejména snižování cizích i vlastních zdrojů, kdy rychlejším tempem klesají cizí zdroje. Tento pokles je zapříčiněn především poklesem dlouhodobých závazků.

5.1.3 Výkaz zisků a ztrát

Graf: Výsledky hospodaření



Pramen: vlastní výpočet

Výkaz zisků a ztrát ukazuje na nelichotivé výsledky, týkající se hospodářských výsledků Společnosti. Na začátku sledovaného období ještě společnost generovala zisk, od té doby jsou ale již výsledky vesměs záporné, v letech 2011 a 2013 dokonce výrazně. Hospodářský výsledek je z drtivé většiny tvořen provozní činností, finanční činnost se ale také nachází v červených číslech, byť pouze kolem 100 tis.

5.2 Analýza poměrových ukazatelů

Poměrové ukazatele umožňují rychlý obraz o základních finančních charakteristikách firmy. Vycházejí z účetních výkazů rozvahy a výkazu zisků a ztrát, přičemž základem je podíl dvou absolutních ukazatelů. Umožňují mezipodnikové srovnávání nebo srovnávání s odvětvovým průměrem, jejich zpracovatel ale musí přihlížet i k ekonomickému okolí firmy, především k tomu, na jakém typu trhu firma působí a jaké tam má postavení. Mimo samotný výpočet je tedy mimořádně důležitá interpretace výsledků výpočtů.

V praxi je nejčastěji používáno výpočtu poměrových ukazatelů ze 4 základních oblastí:

- Rentabilita
- Likvidita
- Aktivita
- Zadluženost

V každé oblasti je poté možné zabývat se několika různými ukazateli, praxe často uvádí i několik různých způsobů jejich konstrukce. Pro účely této analýzy bylo zvoleno několik základních ukazatelů z každé oblasti a byla použita data z účetních výkazů společnosti k 31.12.2010, 31.12.2011, 31.12.2012 a 31.12.2013.

5.2.1 Ukazatele rentability

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

Ukazatel ROE – hodnotí výnosnost vlastního kapitálu (velice dobře porovnatelné s konkurencí z oboru), zde použita metodika výpočtu podílu zisku před úroky a zdaněním (tzv. EBIT) ku vlastnímu kapitálu

Ukazatel ROA – hodnotí výnosnost aktiv (ukazuje, do jaké míry se daří společnosti z dostupných aktiv generovat zisk), zde použita metodika výpočtu podílu zisku před úroky a zdaněním (tzv. EBIT) ku sumě celkových aktiv

Ukazatel ROS – hodnotí výnosnost tržeb (říká, kolik korun zisku připadne na jednu korunu tržeb), zde použita metodika výpočtu podílu zisku před úroky a zdaněním (tzv. EBIT) ku celkovým tržbám

Pozn.: Při analýze poměrových ukazatelů jsme již nepřihlíželi k pohledávce k ovládající osobě ve výši 13 486 tis., která se jeví jako velmi riziková. Pokud bysme ji zohlednili došlo by k významnému zkreslení hodnot a následnému znehodnocení této finanční analýzy.

Likviditu pohledávky budeme zkoumat dále v tomto znaleckém posudku.

Tabulka: Ukazatele rentability

	výpočet	2010	2011	2012	2013	30.9.2014
Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)	EBIT/vlastní kapitál	1,0%	-0,9%	-1,1%	-0,7%	0,6%
Rentabilita aktiv (ROA)	EBIT/aktiva celkem	1,2%	-1,1%	-1,4%	-0,9%	0,7%
Rentabilita tržeb (ROS)	EBIT/celkové tržby	6,8%	-6,2%	-8,0%	-5,7%	6,7%

Pramen: vlastní výpočet

V průběhu sledovaného období lze sledovat jednoznačně negativní trend ve vývoji sledovaných ukazatelů rentability, což souvisí zejména se záporným HV Společnosti.

Ukazatel ROA nám ukazuje výši zisku/ztráty připadající na jednu korun celkového majetku. ROA zažila výrazný propad v roce 2011 ze kterého se doposud nevzpamatovala. Znalec nemá k dispozici informace o původu propadu, jako velmi pravděpodobné se však jeví, že odešlo několik významných nájemců či, že došlo k poklesu nájmu.

Neúplná data z roku 2014 ukazují mírný růst, je však potřeba vzít v úvahu, že v současnosti je areál plně pronajat, což je z dlouhodobého hlediska téměř jistě neudržitelné. Mírný zisk za prvních 9 měsíců v roce 2014 je způsoben především poklesem položky *Spotřeba materiálu a energie*.

5.2.2 Ukazatele likvidity

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

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

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

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

Tabulka: Ukazatele likvidity

	výpočet	2010	2011	2012	2013
Běžná likvidita	Oběžná aktiva/ krátkodobé závazky	2,63	0,67	1,38	2,33
Pohotová likvidita	(Oběžná aktiva-zásoby)/ krátkodobé závazky	2,61	0,66	1,38	2,33
Okamžitá likvidita	Finanční majetek/ krátkodobé závazky	0,09	0,05	0,16	0,77

Pramen: vlastní výpočet

Zatímco v letech 2010-2012 byla okamžitá likvidita nedostatečná, tak v posledním sledovaném roce doporučené množství přesáhla, což je především způsobeno zůstatkem na bankovním účtě.

Z hlediska likvidity lze říci, že společnost Kopanina a.s. až na kritický rok 2011 splňuje spíše doporučená rozmezí a drží dostatečnou likviditu.

5.2.3 Ukazatelé aktivity

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

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

Doba obratu pohledávek – uvádí, jak dlouho jsou vázány finance společnosti v pohledávkách, v podstatě vyjadřuje i vyjednávací sílu společnosti vůči zákazníkům

Doba splatnosti krátkodobých závazků – vyjadřuje platební morálku společnosti vůči věřitelům

Tabulka: Ukazatele aktivity

	výpočet	2010	2011	2012	2013
Obrat aktiv	Tržby/aktiva celkem	0,18	0,18	0,17	0,16
Doba obratu pohledávek	Pohledávky/(tržby/365)	146,609	65,314	83,232	109,769
Doba splatnosti KZ	Krátk. závazky/(tržby/365)	58,304	106,537	67,997	70,257

Pramen: vlastní výpočet

Hlavní pravidlo – tedy delší doba splácení závazku oproti splácení pohledávek není dodrženo, znamená to, že Společnost má špatnou vyjednávací sílu vůči odběratelům a poskytuje jim tak tzv. bezúročných odběratelských úvěrů.

5.2.4 Ukazatele zadluženosti

Ukazatele zadluženosti poměřují vztah mezi vlastním a cizím kapitálem alokovaným v podniku. Je nutno je interpretovat na základě konkrétních údajů o každém jednotlivém podniku, neboť míra zadlužení může být v různých odvětvích a při různých rentabilitách různě žádoucí. Obecně platí, že příliš vysoké ukazatele vypovídají o horším finančním zdraví podniku.

Úrokové krytí podává informace o tom, kolikrát zisk před odpočtem úroků a daní (EBIT) pokrývá úrokové náklady společnosti. Hodnoty pod 2 ukazují na značné riziko v oblasti předluženosti, čím vyšší hodnota ukazatele je, tím méně problémů s předlužením nastává.

Celková zadluženost (věřitelské riziko) charakterizuje finanční úroveň firmy. Ukazuje míru krytí firemního majetku cizími zdroji. Vyšší hodnoty jsou rizikem pro věřitele, především pro banku.

Tabulka: Ukazatele zadluženosti

	výpočet	2010	2011	2012	2013
Úrokové krytí	EBIT/nákladové úroky	24,75	-35,67	-8,65	-9,82
Celková zadluženost	Cizí zdroje/aktiva	0,17	0,13	0,10	0,10

Pramen: vlastní výpočet

Ukazatel úrokového krytí se díky záporným HV pohyboval v záporných hodnotách, stále se drží hluboko pod kritickou hodnotou 2.

Ukazatel věřitelského rizika nám udává, jaká je struktura financování kapitálové společnosti. Můžeme vidět, že v první polovině analyzovaného období v případě společnosti Kopanina a.s. financování cizím kapitálem klesá.

5.3 Celkové shrnutí závěrů finanční analýzy

Společnost Kopanina a.s. „žije“ z vlastnictví a pronájmu nemovitostí v areálu v Rychnově u Jablonce nad Nisou, jejichž prostory pronajímá ke skladovacím účelům. Jak je patrné z výše provedené finanční analýzy, čisté investice do majetku společnosti byly po celou sledovanou dobu záporné, tzn. že odpisy majetku v každém období převyšovaly přírůstky majetku. Špatné výsledky společnost dosahuje i v případě ukazatelů rentability a to především v letech 2011 – 2013. V roce 2014 se ukazatele rentability dostali do mírně kladných čísel, je to však v souvislosti s tím, že veškeré prostory jsou pronajaty.

Společnost v současnosti stále těží z vysoké hodnoty dlouhodobého majetku. Sledované období významně ovlivnila krize na realitním trhu, která negativně

ovlivnila téměř veškeré finanční ukazatele. Mírné zlepšení nastává v roce 2014, jehož výsledky však zatím nejsou kompletní a nebylo proto možné je plně zahrnout do finanční analýzy. Zlepšení v roce 2014 bylo způsobeno především skutečností, že byly veškeré komerční prostory pronajaty a také skutečností, že klesla položka spotřeby energie a materiálu, to by mohlo být způsobeno tím, že zde nejsou zahrnuty topné měsíce říjen až prosinec a také skutečnost, že v roce 2013 byla pouze mírná zima.

Problematické je také udržení plné obsazení nemovitostí z dlouhodobého hlediska, které je téměř nemožné. Znalec se domnívá, že i přesto, že v roce 2014 dosahovala společnost mírného zisku, tak není důvod k optimismu, jelikož v tomto roce nedošlo k významným investicím do majetku, byla mírná zima a také nemovitosti byly plně pronajaty.

Dále je potřeba poznamenat, že finanční analýza je tvořen z účetních dat. Aktiva společnosti jsou převážně tvořena nemovitým majetkem a lze tedy předpokládat vzhledem k nedávné krizi realitního trhu, že aktiva společnosti budou v účetnictví nadhodnocena.

6. OCENĚNÍ

6.1 Použitý způsob ocenění

Při volbě způsobu ocenění jsme vycházeli z účelu ocenění, kterým je stanovením hodnoty společnosti Kopanina a.s. v souvislosti s prodejem akcií v rámci předpokládané dražby.

Na základě těchto skutečností, tj. zejména provedené analýzy hospodaření společnosti Kopanina a.s. a také s ohledem na účel ocenění jsme zvážili při ocenění, jak metodu majetkovou, tak i výnosovou. Jelikož jsme vyhodnotili, že aktuální majetková hodnota je vyšší, než výnosová hodnota zohledňující aktuálně známé hospodářské parametry a související rizika, provedli jsme výpočet likvidační hodnoty společnosti. Metoda je určena pro případy, kdy je likvidační hodnota podniku cílové společnosti v daný okamžik vyšší, než jeho výnosová hodnota.

Oceňovaná společnost v současnosti disponuje především rozsáhlými nemovitým majetkem. Proto považujeme volbu majetkové metody za optimální. Při ocenění převádíme očekávané výnosy z jeho prodeje na současnou hodnotu. Dále přihlížíme k příslušným závazkům a nákladům s tímto procesem spojené. Pro stanovení ceny přiměřené hodnoty akcií jsme tedy použili majetkovou metodu s vyjádřením likvidační hodnoty společnosti.

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

6.2 Ocenění metodou likvidační hodnoty

Propočet vychází z předběžné rozvahy k 30.9.2014 a v jednotlivých položkách majetku se opírá o informace poskytnuté zástupci oceňované společnosti. Zástupci společnosti poskytli pouze základní informace o jednotlivých položkách a to pouze s rámcovou specifikací.

Následující podkapitoly obsahují stanovení hodnoty jednotlivých rozvahových položek v pořadí, v jakém byly vykázány v Rozvaze Společnosti k datu ocenění. Při zjištění hodnoty Znalec vychází z reprodukčních pořizovacích a účetních hodnot, které dále upravuje. Souhrn užitečných hodnot jednotlivých složek aktiv pak tvoří substanční hodnotu majetku Společnosti brutto, po odečtení aktuální hodnoty všech závazků a dluhů získáme substanční hodnotu netto.

Pro získání likvidační hodnoty určíme diskontní míru na úrovni nákladů vlastního kapitálu, tak abychom zohlednili období prodeje majetku. S ohledem na jeho velikost a strukturu předpokládáme dobu prodej na 1 rok, proto náklady spojené s likvidací zahrnují toto časové období.

6.2.1 Diskontní sazba

Při zjišťování diskontní sazby jsme vycházeli z následujících položek:

- Bezrizikové sazby

- Koeficientu Bety
- Rizikové prémie
- Přirážku za riziko země
- Přirážku za velikost a tržní kapitalizaci

Bezriziková sazba

Obecně lze říci, že žádná zcela bezriziková aktiva neexistují. Za velmi málo rizikové aktiva odborná literatura považuje státní dluhopisy, proto jako výchozí bezrizikovou sazbu považujeme státní dluhopisy se splatností delší než 10 let. Zjištěná průměrná hodnota činí **2,10% p.a.** (zdroj *patria.cz*)

Koeficient beta

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
- 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 rizikivosti odvětví společnosti, pracuje s hodnotami historické výnosnosti, resp. rizikivosti společností, působících na americkém, resp. evropském trhu. Jelikož se však nejedná o plně analogické společnosti, je nezbytné provést potřebné korekce (viz následující kapitola).

- Kalkulace koeficientu β Společnosti metodou analogie

Tabulka – Kalkulace koeficientu beta

Odvětví	Počet firem	Beta	Tržní poměr D/E	Nezadlužená Beta
Real Estate	22	0,99	24,90%	0,80

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

Na základě výše uvedeného stanovujeme pro účely ocenění koeficient nezadlužené β ve výši **0,80**.

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)
1928-2013	11,50%	3,57%	5,21%	6,29%

OBDOBÍ	Stocks	T.Bills	T.Bonds	Prémie za riziko trhu (Stocks - T.Bonds)
1964-2013	11,29%	5,11%	6,97%	4,32%
2004-2013	9,10%	1,56%	4,69%	4,41%

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

Pro účely kalkulace diskontu v rámci ocenění metodou DCF uvažujeme výši prémie za tržní riziko Společnosti kalkulované aritmetickým průměrem za období 1928-2013, tedy ve výši **6,29 % p.a.**

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.** (Pramen: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>)

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

Prémie za velikost a tržní kapitalizaci

S ohledem na velikost podniku, subjekt řadíme mezi podniky malé a střední velikosti, a proto lze pro námi sledované období dle obecně užívané praxe připočíst prémii za velikost a tržní kapitalizaci v hodnotě 3,89 % p.a. (zdroj: Ibbotson Associates)

Výpočet diskontní míry

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

Tedy minimální požadovaná míra návratnosti v období perpetuity činí $2,1\% + 0,80 \cdot (6,29\% + 1,28\%) + 3,89\% = 12,05\%$.

6.2.2 Přecenění jednotlivých položek majetku

Při přecenění vycházíme z materiálu o stavu aktiv a pasiv k datu ocenění tj. k 30.9.2014, předaného předsedou představenstva společnosti.

Přecenění majetku

Při vlastním oceňování lze k jednotlivým nenulovým přeceněným položkám z Rozvahy uvést:

AKTIVA**004 B.II. Dlouhodobý hmotný majetek****B.II.1. Pozemky**

Dle předloženého LV se jedná o čtyři pozemky (p.č.268/2, 268/7, 268/12, 268/13) v areálu společnosti v Rychnově u Jablonce nad Nisou v účetní hodnotě 1 203 tis. Kč. Při přecenění na obvyklou cenu jsme přecenili pozemky zároveň s položkou stavby, jelikož by pravděpodobně takto byly i obchodovány.

B.II.2. Stavby

Společnost eviduje ve svém účetnictví k datu ocenění Stavby v následující hodnotě:

Stavby netto..... 30 643 tis. Kč

Dle zjištění při prohlídce nemovitostí se jedná o administrativní a skladovací budovy v Rychnově u Jablonce nad Nisou zapsané na LV 375. Ocenění položek na cenu obvyklou bylo provedeno na základě tržního porovnání, tak aby odpovídalo §2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Podrobnosti ocenění jsou uvedeny v příloze č.3, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Tabulka - Rekapitulace ocenění nemovitého majetku (Kč)

Druh majetku	Tržní hodnota majetku (Kč)
Stavby – včetně pozemků	19 710 000 Kč

B.II.3. Samostatné movité věci a soubory mov. věcí

Společnost eviduje ve svém účetnictví k datu ocenění Samostatné movité věci a soubory mov. věcí v následující hodnotě:

Samostatné movité věci a soubory mov. věcí netto..... 244 tis. Kč

Dle sdělení zástupce oceňované společnosti se jedná o motorové vozidlo Škoda Octavia (samostatně přeceněné v příloze č.4) a drobný majetek, který již buď byl zlikvidován nebo je ve špatném technickém stavu. Přesný soupis jednotlivých položek majetku znalci nebyl předložen, proto znalec vychází pouze z informací podaných při místním šetření.

Výsledná hodnota položky po přecenění	300 tis.Kč
---------------------------------------	------------

C.I.1. Materiál

Dle účetních výkazů je evidován materiál ve výši 9 tis. Kč. Při místním šetření žádný takový majetek nebyl zjištěn.

Výsledná hodnota položky po přecenění	0 Kč
---------------------------------------	------

C.III. Krátkodobé pohledávky

C.III.1.Pohledávky z obchodních vztahů

Společnost eviduje ve svém účetnictví k datu ocenění pohledávky z obchodních vztahů v následující hodnotě:

Pohledávky z obchodních vztahů brutto..... 1 870 tis. Kč

Znalci byl předložen soupis pohledávek, jenž je přílohou 5 tohoto posudku. K pohledávkám bylo uvedeno, že se jedná především o pohledávky za dlouhodobými nájemci a počítá se s jejich uhrazením. Vyjímku tvoří následující pohledávky:

- společnost Chemico, a.s.,- je v insolvenční - pohledávka v souhrnné výši 407 920 Kč, společnost Kopanina a.s. přihlásila svou pohledávku v 12/2013 a je vedena jako nezajištěná.
- Katrin Ulbrich, IČ:74712659 – subjekt je v exekučním řízení – souhrnná pohledávka ke dni ocenění je ve výši 120 768 Kč
- Kientopfová Petra, IČ: 72696575 – subjekt je v exekučním řízení – souhrnná pohledávka ke dni ocenění je ve výši 355 998 Kč
- družstvo Jílové, IČ: 64051111 – insolvenční řízení – v souhrnné výši 32 900 Kč

Znalec z důvodu opatrnosti (faktor času, riziko nesplacení) přeceňuje tyto položky dle obecně uznávané metodiky (Mařík: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2007) zjednodušeně pomocí koeficientů.

Při kategorizaci pohledávek navrhuje Mařík využití standardního bankovního členění:

- Standardní pohledávky – opravná položka 0 – koeficient 0,97
- Sledované pohledávky – opravná položka 5% - koeficient 0,95
- Nestandardní pohledávky – opravná položka 20% - koeficient 0,8
- Pochybné pohledávky – opravná položka 50% - koeficient 0,5
- Ztrátové pohledávky – opravná položka 100% - koeficient 0

Znalec při zkoumání pohledávek vycházel především z vyjádření vedení Společnosti.

Výpočet

Standardní pohledávky v celkové výši 952 414 Kč jsou přeceněny koeficientem 0,97 na 923 842 Kč

Pohledávka ke společnosti Chemico, a.s. ve výši 407 920 Kč přeceňujeme vzhledem k pokročilému insolvenčnímu řízení a pozici pohledávky koeficientem 0,2 na 81 584 Kč

Pohledávka k subjektu Katrin Ulbrich, IČ:74712659 ve výši 120 768 Kč přeceňujeme vzhledem k probíhajícímu exekučnímu řízení koeficientem 0,3 na 36 230 Kč.

Pohledávka k subjektu Kientopfová Petra, IČ: 72696575 ve výši 355 998 Kč přeceňujeme vzhledem k probíhajícímu exekučnímu řízení koeficientem 0,2 na 71 200 Kč.

Pohledávka k subjektu družstvo Jílové, IČ: 64051111 – insolvenční řízení – koeficient 0,1 na 3 290 Kč

Výsledná hodnota položka po přecenění	1 116 tis. Kč
---------------------------------------	---------------

C.III.1. Pohledávky k ovládaným nebo ovládajícím osobám

Společnost eviduje pohledávku k družstvu Jílová, IČ: 64051111 v účetní výši 13 486 tis. Kč.

Dle rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3. července 2014 č.j.76 lcm 1650/2014 byla pohledávka popřena a tudíž k ní znalec při ocenění nepřihlíží. Dokument je součástí tohoto znaleckého posudku jako příloha č.7.

C.III.7.Krátkodobé poskytnuté zálohy

Pohledávky z titulu poskytnutých záloh se týkají zejména provozních záloh.

Znalec nechává tuto položku bez korekcí a oceňuje ji nominální účetní hodnotou.

Výsledná hodnota položky 055 po přecenění	796 tis. Kč
---	-------------

C.III.8. Dohadné účty aktivní

Znalec nechává tuto položku bez korekcí a oceňuje ji nominální účetní hodnotou.

Výsledná hodnota položky 057 po přecenění	4 tis. Kč
---	-----------

C.III.9. Jiné pohledávky

Znalec nechává tuto položku bez korekcí a oceňuje ji nominální účetní hodnotou.

Výsledná hodnota položky 057 po přecenění	7 tis. Kč
---	-----------

058 C.IV. Krátkodobý finanční majetek

C.IV.1. Peníze

Jedná se o hotovost, která je na pokladně. Vzhledem k její okamžité likviditě Znalec nechává tuto položku bez korekcí a oceňuje ji nominální účetní hodnotou.

Výsledná hodnota položky po přecenění	102 tis. Kč
---------------------------------------	-------------

C.IV.2. Účty v bankách

Jedná se o aktiva na běžných účtech důvěryhodných finančních institucí (Komerční banka). Není důvod předpokládat, že by bylo jakékoliv riziko spojené s jejich uložením. Zároveň jsou tyto aktiva uložena na účtech s okamžitou likviditou, proto Znalec nechává tuto položku bez korekcí a oceňuje ji nominální účetní hodnotou.

Výsledná hodnota položky po přecenění	1 563 tis. Kč
---------------------------------------	---------------

D.I. Časové rozlišení

Znalec nechává tuto položku bez korekcí a oceňuje ji nominální účetní hodnotou.

Výsledná hodnota položky 063 po přecenění	19 tis. Kč
---	------------

PASIVA (CIZÍ ZDROJE)

94 B.II. Dlouhodobé závazky

Společnost eviduje ve svém účetnictví k datu ocenění dlouhodobé závazky v následující hodnotě:

Odložený daňový závazek..... 2 600 000 Kč

Jedná se o závazek vzniklý z daňové povinnosti Společnosti. Znalci nebyla poskytnutá žádná bližší specifikace závazku

Znalec nechává tuto položku bez korekcí a oceňuje ji nominální účetní hodnotou.

Výsledná hodnota položky po přecenění	2 600 tis. Kč
---------------------------------------	---------------

105 B.III. Krátkodobé závazky

Společnost eviduje ve svém účetnictví k datu ocenění krátkodobé závazky v následující hodnotě:

Závazky z obchodních vztahů..... 296 000Kč

Závazky k zaměstnancům..... 88 000Kč

Závazky ze soc. zabezpečení a zdrav.pojištění..... 56 000Kč

Stát-daňové závazky a dotace..... 41 000Kč

Krátkodobé přijaté zálohy..... 113 000 Kč

Dohadné účty pasivní..... - 19 000Kč

KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM..... 575 000Kč

Dle vyjádření zástupců Společnosti se v každém případě počítá s uhrazením veškerých závazků, znalec po přezkoumání platební morálky Společnosti neshledává tuto položku spornou.

Znalec nechává tuto položku bez korekcí a oceňuje ji nominální účetní hodnotou.

Výsledná hodnota položky po přecenění	575 tis. Kč
---------------------------------------	-------------

6.2.3 Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody

Výsledná hodnota stoprocentního podílu Společnosti byla stanovena jako rozdíl mezi oceněním aktiv a oceněním závazků ke dni ocenění, jedná se tedy o hodnotu netto.

Tabulka 1: Rekapitulace majetku a závazků Společnosti k 30.9.2014 – substanční metoda

Rekapitulace	Hodnota v Kč
Hodnota majetku	23 617 000 Kč
Hodnota závazků	3 175 000 Kč
Zjištěná hodnota	20 442 000 Kč

Pramen: vlastní výpočet

Substanční metodou na principu reprodukčních cen bylo zjištěno, že objektivizovaná hodnota majetku společnosti (resp. hodnota vlastního kapitálu) Kopanina a.s. činí ke dni ocenění **20 442 000 Kč.**

6.3 Úprava hodnoty na likvidační hodnotu

Zjištěnou hodnotu je dále nutné upravit o náklady spojené s likvidací:

- **Odstupné zaměstnancům společnosti**
 - Odstupné pracovníkům, propuštěným v důsledku likvidace, jsem kalkuloval na úrovni tříměsíční náhrady jejich mezd. Jde o minimální výši odstupného zaměstnancům, u nichž dochází k rozvázání pracovního poměru výpovědí danou zaměstnavatelem v souvislosti se zrušením zaměstnavatele, a to v souladu s ust. §67 odst.1 zákona č.262/2006 Sb. zákoníku práce. Vycházel jsem přitom z celkového objemu mezd vyplacených v roce 2014. Tj. $(1\,123\,670/9) \cdot 3 = 375$ tis. Kč.
- **Mzdové náklady na služby spojené s likvidací**
 - Odhad objemu nákladů na služby spojených s likvidací, je možno považovat za subjektivní odhad znalce, který vychází ze zkušeností při obdobném oceňování, a to ve výši 60 tis.Kč/měsíc. Tato položka zahrnuje především mzdové náklady na likvidátora, účetní a pracovníka údržby. Při předpokládané době likvidace 1 roku, je celková částka této položky **720 tis. Kč**
- **Daň z převodu nemovitostí (4% z hodnoty převáděných nemovitostí)**
 - Při výpočtu odhadu této položky vycházíme ze součinu daňové sazby 4% a hodnoty nemovitostí společnosti Kopanina a.s., výše v posudku, a administrativní hodnoty nemovitosti dle tohoto posudku vypočítanou na 29 677 tis. Kč. Dle aktuálního zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí je nutné vycházet ze 75% ceny zjištěné. To znamená z 22 257 750 Kč(jelikož tržní hodnota nemovitostí je nižší). Daň takto spočítaná by pak byla ve výši **890 tis. Kč.**

Dále je nutné uvažovat s tím, že nemovitosti pravděpodobně do doby prodeje budou alespoň částečně pronajímány. S tím však budou spojeny provozní náklady přibližně ve stejné výši.

Vzhledem ke struktuře majetku není nutné uplatnit další srážky v podobě likvidačního koeficientu.

6.3.1 Shrnutí

Je potřeba zohlednit hodnotu daně z příjmů a to z daňového základu, který je vypočten rozdílem daňové zůstatkové ceny a předpokládané prodejní ceny u dlouhodobého majetku. Tato metoda je posléze násobena sazbou 19%, což je současná hodnota daně z příjmu. Pokud od této hodnoty odečteme uplatnitelnou daňovou ztrátu minulých let a zisku za období od 1.1.- 30.9.2014 ve výši 240 tis. Kč zjistíme, že výsledná daňová povinnost je nulová.

Položka	Hodnota v tis. Kč
Hodnota ČOM	20 442
Odstupné zaměstnancům	375
Právní služby spojené s likvidací	720
daně	890
Celková částka	18 457

V rámci ocenění uvažujeme likvidaci podniku v horizontu 1 roku od začátku likvidace. Vzhledem k této době je nutné výnos z likvidačního zůstatku diskontovat na současnou hodnotu. Diskontní míra byla v tomto posudku stanovena na 12,05%.

Likvidační zůstatek v tis. Kč	18 457
diskont	12,05%
Počet let diskontování	1
Likvidační hodnota v tis. Kč	16 472

Hodnota čistého obchodního majetku společnosti zjištěná metodou likvidační hodnoty činí po zaokrouhlení 16 472 tis. Kč.

7. REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ

Po provedené analýze jmění společnosti Kopanina a.s. se sídlem Rychnov u Jablonce nad Nisou, Tovární č.p. 744, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1 520, IČ 25479555, byla zjištěna hodnota tohoto jmění ke dni 30.9.2014, která činí dle použitých metod:

Tabulka: Rekapitulace výsledků ocenění

Metoda ocenění	Hodnota jmění společnosti
Likvidační hodnota	16 470 000 Kč

Pramen: vlastní výpočet

Hodnota jmění společnosti Kopanina a.s., stanovená touto metodou ke dni ocenění činí po zaokrouhlení celkem

16 470 000 Kč

Úkolem ocenění bylo určit hodnotu 3897 ks akcií, které jsou k datu ocenění v majetku Družstva Jílové, družstva, IČ 640 51 111. Hodnota těchto akcií činí po zaokrouhlení:

13 288 770,- Kč

slovy: třináctmilionůdvěstěosmdesátosmtisícšedmsetšedmdesát Kč

7.1 Závěr

Při stanovení hodnoty akcií společnosti Kopanina a.s. jsme postupovali nejprve určením hodnoty čistého obchodního majetku společnosti, pomocí likvidační metody. Poté byl stanoven podíl hodnoty čistého obchodního majetku společnosti připadající na oceňované akcie.

Hodnota čistého obchodního majetku společnosti Kopanina a.s. (po zahrnutí nákladů souvisejících s likvidací) na základě údajů k 30.9.2014 byla odhadnuta na 16 470 tis. Kč.

Jedná se o hodnotu, která je z pohledu úrovně vlastního kapitálu společnosti Kopanina a.s. k 30.9.2014 v účetní závěrce relativně nízká (účetní hodnota je ke dni ocenění 46 115 tis. Kč). Je to způsobeno evidencí pohledávky za mateřskou společnost Družstvo Jílová ve výši 13 486 tis. Kč, která byla v rámci insolvenčního řízení družstva popřena insolvenčním správcem v plné výši a je tak nebonitní. Dále jsou také účetně nadhodnoceny nemovité věci, což bylo ověřeno v rámci prohlídky dne 13.11.2014 a následným přeceněním této položky.

V průběhu ocenění vznikl určitý informační nedostatek, kdy znalci byly předloženy pouze omezené dokumenty (např. znalec neměl k dispozici soupis drobného majetku, úvěrové smlouvy, smlouvu o pořízení osobního automobilu, atd.). Nejedná

se však o informace, které by měly zásadní vliv na ocenění a významným způsobem ovlivnily vypovídací schopnost tohoto znaleckého posudku.

Lze dále předpokládat, že vzhledem k účelu ocenění, jímž je stanovit hodnotu akcií pro účel určení vyvolávací ceny pro veřejnou dražbu, prověří reálnou cenu oceňovaných akcií předmětná veřejná dražba.

Hodnota celkového počtu 3897 ks kmenových akcií společnosti Kopanina a.s., ve formě na jméno, v listinné podobě, o jmenovité hodnotě každé jedné 10 000 Kč, s pořadovými čísly 322 až 2000 a 2584 až 4800 a 2228, které jsou k datu ocenění v držení subjektu Družstvo Jílové, byla k datu ocenění v souladu s použitými principy výše popsanych metodických postupů identifikována ve výši 13 288 770 Kč, přičemž každá tato akcie má hodnotu 3410 Kč.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

Znalecký posudek je veden pod číslem 1362/345/2014.

V Brně dne 21.11.2014.

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z obchodního rejstříku	2 listy
Příloha č. 2: Účetní výkazy Společnosti k 30.9.2014	6 listů
Příloha č. 3: Ocenění staveb	27 listů
Příloha č. 4: Ocenění movitého majetku	6 listů
Příloha č. 5: Soupis pohledávek z obch.vztahů k 30.9.2014	6 listů
Příloha č. 6: Soupis závazků z obch.vztahů k 30.9.2014	1 list
Příloha č. 7: Usnesení Krajského soudu o popření pohledávky	2 listy

Příloha č. 1

Výpis z obchodního rejstříku Společnosti

Počet listů: 2

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 1520

Datum zápisu:	15. prosince 2003
Spisová značka:	B 1520 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Obchodní firma:	Kopanina a.s.
Sídlo:	Rychnov u Jablonce nad Nisou, Tovární 744
Identifikační číslo:	254 79 555
Právní forma:	Akciová společnost

Předmět podnikání:

realitní činnost
pronájem a půjčování věcí movitých
velkoobchod
zprostředkování obchodu
maloobchod použitým zbožím
přípravné práce pro stavby

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva:

Ing. ZBYNĚK JELÍNEK, dat. nar. 23. května 1955
Jílové 20, 463 42 Hodkovice nad Mohelkou
Den vzniku funkce: 28. června 2013
Den vzniku členství: 28. června 2013

místopředseda představenstva :

VRATISLAV MÜLLER, dat. nar. 19. července 1957
č.p. 193, 468 33 Jenišovice
Den vzniku funkce: 28. června 2013
Den vzniku členství: 28. června 2013

člen představenstva:

FRANTIŠEK WÁGNER, dat. nar. 6. srpna 1955
Jílové 33, 463 42 Hodkovice nad Mohelkou
Den vzniku členství: 28. června 2013

Způsob jednání:

Jménem společnosti jedná navenek představenstvo společnosti, a to buď předseda představenstva samostatně, nebo dva jiní členové představenstva společně. Za společnost je oprávněn jednat samostatně též každý člen představenstva, pokud je k tomu představenstvem zmocněn. Za společnost mohou jednat i další osoby zmocněné k tomu představenstvem. Podepisování jménem společnosti se děje tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis předseda představenstva nebo dva členové představenstva.

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady:

IRENA BLÁHOVÁ, dat. nar. 27. října 1963
Kaškovice 3, 463 42 Frýdštejn
Den vzniku funkce: 28. června 2013
Den vzniku členství: 28. června 2013

místopředseda dozorčí rady:

VLASTISLAV HOLUB, dat. nar. 12. února 1948
Pražská 386, 463 42 Hodkovice nad Mohelkou
Den vzniku funkce: 28. června 2013
Den vzniku členství: 28. června 2013

člen dozorčí rady :

FRANTIŠEK MUSIL, dat. nar. 2. prosince 1941
Pelíkovická 535, 463 42 Hodkovice nad Mohelkou
Den vzniku členství: 28. června 2013

Akcie:

4830 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 10000,00 Kč
neregistrované v listinné podobě

Základní kapitál:

48 300 000,- Kč
Splaceno: 100%

Příloha č. 2

Účetní výkazy Společnosti k 30.9.2014

Počet listů: 6

Rozvaha analytický

Kopanina a.s.

IČ: 25479555

Rok: 2014

Dne: 12.11.2014

Strana 1

Tisk vybraných záznamů

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
Aktiva						
021	Stavby	48 294 000,00	0,00	0,00	0,00	48 294 000,00
021000	Stavby	48 294 000,00	0,00	0,00	0,00	48 294 000,00
022	Samostatné hmotné movité věci a :	898 860,53	0,00	0,00	0,00	898 860,53
022300	Přístroje, tech.zařízení - samostatný přístroj	74 647,00	0,00	0,00	0,00	74 647,00
022400	Dopravní prostředky - auto	467 776,86	0,00	0,00	0,00	467 776,86
022500	Dr.dlouhodobý majetek - nábytek	356 436,67	0,00	0,00	0,00	356 436,67
026	Dospělá zvířata a jejich skupiny	95 000,00	0,00	95 000,00	-95 000,00	0,00
026410	Plemen., dostih.koně	95 000,00	0,00	95 000,00	-95 000,00	0,00
02x	Dlouhodobý hmotný majetek odpis	49 287 860,53	0,00	95 000,00	-95 000,00	49 192 860,53
031	Pozemky	1 203 150,00	0,00	0,00	0,00	1 203 150,00
031000	Pozemky	1 203 150,00	0,00	0,00	0,00	1 203 150,00
03x	Dlouhodobý hmotný majetek neodp	1 203 150,00	0,00	0,00	0,00	1 203 150,00
112	Materiál na skladě	0,00	9 542,61	0,00	9 542,61	9 542,61
112000	Materiál na skladě	0,00	9 542,61	0,00	9 542,61	9 542,61
11x	Materiál	0,00	9 542,61	0,00	9 542,61	9 542,61
211	Pokladna	55 950,00	1 422 310,00	1 376 630,00	45 680,00	101 630,00
211000	Pokladna	55 950,00	1 422 310,00	1 376 630,00	45 680,00	101 630,00
21x	Peníze	55 950,00	1 422 310,00	1 376 630,00	45 680,00	101 630,00
221	Bankovní účty - KB	810 043,76	5 022 283,37	4 269 144,89	753 138,48	1 563 182,24
221000	Bankovní účty - KB	810 043,76	5 022 283,37	4 269 144,89	753 138,48	1 563 182,24
22x	Účty v bankách	810 043,76	5 022 283,37	4 269 144,89	753 138,48	1 563 182,24
261	Peníze na cestě	0,00	1 312 344,00	1 312 344,00	0,00	0,00
261000	Peníze na cestě	0,00	1 312 344,00	1 312 344,00	0,00	0,00
26x	Převody mezi finančními účty	0,00	1 312 344,00	1 312 344,00	0,00	0,00
311	Pohledávky z obchodních vztahů	1 884 899,57	4 695 010,20	4 709 824,91	-14 814,71	1 870 084,86
311000	Pohledávky z obchodních vztahů	1 884 899,57	4 695 010,20	4 709 824,91	-14 814,71	1 870 084,86
314	Poskytnuté zálohy - dlouhodobé a l	279 157,50	1 452 771,46	935 397,50	517 373,96	796 531,46
314000	Poskytnuté zálohy - dlouhodobé a l	279 157,50	1 056 240,00	935 397,50	120 842,50	400 000,00
314001	zálohy plyn	0,00	248 925,60	0,00	248 925,60	248 925,60
314002	zálohy voda	0,00	42 184,34	0,00	42 184,34	42 184,34
314003	zálohy el.en.	0,00	105 421,52	0,00	105 421,52	105 421,52
315	Ostatní pohledávky-TMM	7 297,00	0,00	544,50	-544,50	6 752,50
315000	Ostatní pohledávky-TMM	7 297,00	0,00	544,50	-544,50	6 752,50
31x	Pohledávky (krátkodobé i dlouhod	2 171 354,07	6 147 781,66	5 645 766,91	502 014,75	2 673 368,82
349	Vyrovnávací účet pro DPH	0,00	27 998,49	27 998,49	0,00	0,00
349000	Vyrovnávací účet pro DPH	0,00	27 998,49	27 998,49	0,00	0,00
34x	Zúčtování daní a dotací	0,00	27 998,49	27 998,49	0,00	0,00
351	Pohledávky - ovládaná nebo ovlád	13 486 331,00	0,00	0,00	0,00	13 486 331,00
351000	Pohledávky - ovládaná nebo ovlá	13 486 331,00	0,00	0,00	0,00	13 486 331,00
35x	Pohledávky za společníky	13 486 331,00	0,00	0,00	0,00	13 486 331,00
381	Náklady příštích období	19 843,21	19 460,00	19 843,21	-383,21	19 460,00
381000	Náklady příštích období	19 843,21	19 460,00	19 843,21	-383,21	19 460,00

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
385	Příjmy příštích období	27 249,07	0,00	27 249,07	-27 249,07	0,00
385000	Příjmy příštích období	27 249,07	0,00	27 249,07	-27 249,07	0,00
388	Dohadné účty aktivní	238 841,00	40 162,74	274 503,74	-234 341,00	4 500,00
388000	Dohadné účty aktivní	238 841,00	40 162,74	274 503,74	-234 341,00	4 500,00
38x	Přechodné účty aktiv a pasiv	285 933,28	59 622,74	321 596,02	-261 973,28	23 960,00
395	Vnitřní zúčtování	0,00	1 907 848,96	1 907 848,96	0,00	0,00
395000	Vnitřní zúčtování	0,00	1 286 431,96	1 286 431,96	0,00	0,00
395001	Vnitřní zúčtování-zálohy	0,00	621 417,00	621 417,00	0,00	0,00
39x	Opravná položka k zúčtovacím vzta	0,00	1 907 848,96	1 907 848,96	0,00	0,00
429	Neuhrazená ztráta minulých let	4 861 687,84	381 566,44	381 566,44	0,00	4 861 687,84
429000	Neuhrazená ztráta minulých let	4 861 687,84	381 566,44	381 566,44	0,00	4 861 687,84
42x	Fondy ze zisku a převedené výsled	4 861 687,84	381 566,44	381 566,44	0,00	4 861 687,84
Aktiva celkem		72 162 310,48	16 291 298,27	15 337 895,71	953 402,56	73 115 713,04

Pasiva

081	Oprávky ke stavbám	16 419 696,00	0,00	1 231 497,00	1 231 497,00	17 651 193,00
081000	Oprávky ke stavbám	16 419 696,00	0,00	1 231 497,00	1 231 497,00	17 651 193,00
082	Oprávky k samost. hmotným movit	595 129,67	0,00	60 199,80	60 199,80	655 329,47
082300	Oprávky k přístrojům, tech.zaříze	74 647,00	0,00	0,00	0,00	74 647,00
082400	Oprávky k dopravním prostředkům	168 046,00	0,00	56 199,80	56 199,80	224 245,80
082500	Oprávky k dr.dlouhodob.majetku	352 436,67	0,00	4 000,00	4 000,00	356 436,67
086	Oprávky k dospělým zvířatům a jeji	31 225,00	95 000,00	63 775,00	-31 225,00	0,00
086410	Oprávky k plemen., dostih.koním	31 225,00	95 000,00	63 775,00	-31 225,00	0,00
08x	Oprávky k dlouhodobému hmotné	17 046 050,67	95 000,00	1 355 471,80	1 260 471,80	18 306 522,47
321	Závazky z obchodních vztahů	524 484,36	878 188,53	645 513,22	-232 675,31	291 809,05
321000	Závazky z obchodních vztahů	524 484,36	877 648,53	644 973,22	-232 675,31	291 809,05
321001	Závazky z obchodních vztahů-zař	0,00	540,00	540,00	0,00	0,00
324	Přijaté provozní zálohy	148 228,56	423 628,56	388 478,80	-35 149,76	113 078,80
324000	Přijaté provozní zálohy	148 228,56	148 228,56	0,00	-148 228,56	0,00
324001	Přijaté provozní zálohy nezdaně	0,00	275 400,00	275 400,00	0,00	0,00
324100	Přijaté provozní zálohy QEENFOF	0,00	0,00	88 286,80	88 286,80	88 286,80
324200	Přijaté provozní zálohy Korek Jelí	0,00	0,00	14 875,20	14 875,20	14 875,20
324300	Přijaté provozní zálohy Šulc	0,00	0,00	6 198,00	6 198,00	6 198,00
324400	Přijaté provozní zálohy Chmelík	0,00	0,00	3 718,80	3 718,80	3 718,80
325	Ostatní závazky	3 800,20	55 924,17	55 924,17	0,00	3 800,20
325000	Ostatní závazky	3 600,00	55 924,17	55 924,17	0,00	3 600,00
325001	Ostatní závazky-Koln	200,20	0,00	0,00	0,00	200,20
32x	Závazky (krátkodobé)	676 513,12	1 357 741,26	1 089 916,19	-267 825,07	408 688,05
331	Zaměstnanci	88 126,00	1 124 242,00	1 123 670,00	-572,00	87 554,00
331000	Zaměstnanci	88 126,00	1 111 442,00	1 110 870,00	-572,00	87 554,00
331001	Zaměstnanci-DPP	0,00	12 800,00	12 800,00	0,00	0,00
336	Zúčtování s institucemi sociál. zab	54 859,00	498 428,00	500 117,00	1 689,00	56 548,00
336200	Fond důchod.pojištění	38 401,00	348 749,00	329 826,00	-18 923,00	19 478,00
336400	Fond zdravot.pojištění	16 458,00	149 679,00	170 291,00	20 612,00	37 070,00
33x	Zúčtování se zaměstnanci a institu	142 985,00	1 622 670,00	1 623 787,00	1 117,00	144 102,00

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
342	Ostatní přímé daně	20 370,00	191 550,00	192 315,00	765,00	21 135,00
342100	Ostatní přímé daně-zálohová daň	20 370,00	189 630,00	190 395,00	765,00	21 135,00
342200	Ostatní přímé daně-srážková daň	0,00	1 920,00	1 920,00	0,00	0,00
343	Daň z přidané hodnoty-krácení 91%	39 795,00	1 602 028,00	1 628 015,00	25 987,00	65 782,00
343100	Daň z přidané hodnoty-přijata plni	0,00	135 709,96	135 709,96	0,00	0,00
343101	Daň z přidané hodnoty-přijata plni	0,00	2 875,30	2 875,30	0,00	0,00
343160	Daň z přidané hodnoty-přenesené	0,00	2 660,49	2 660,49	0,00	0,00
343300	Daň z přidané hodnoty-uskutečně	0,00	855 396,61	855 396,61	0,00	0,00
343301	Daň z přidané hodnoty-uskutečně	0,00	2 327,64	2 327,64	0,00	0,00
343980	Daň z přidané hodnoty-zúčtování	39 795,00	603 058,00	629 045,00	25 987,00	65 782,00
345	Ostatní daně a poplatky	-900,00	44 738,00	0,00	-44 738,00	-45 638,00
345000	Ostatní daně a poplatky	0,00	43 538,00	0,00	-43 538,00	-43 538,00
345300	Silniční daň	-900,00	1 200,00	0,00	-1 200,00	-2 100,00
34x	Zúčtování daní a dotací	59 265,00	1 838 316,00	1 820 330,00	-17 986,00	41 279,00
379	Jiné závazky	2 496,00	317 303,00	314 807,00	-2 496,00	0,00
379000	Jiné závazky	0,00	310 697,00	310 697,00	0,00	0,00
379005	Jiné závazky-úrazové pojištění	2 496,00	6 606,00	4 110,00	-2 496,00	0,00
37x	Jiné pohledávky a závazky	2 496,00	317 303,00	314 807,00	-2 496,00	0,00
389	Dohadné účty pasivní	240 379,57	259 818,94	0,00	-259 818,94	-19 439,37
389100	Dohadné účty pasivní-nevyfaktur.	155 000,00	182 439,37	0,00	-182 439,37	-27 439,37
389200	Dohadné účty pasivní-nevyfaktur.	62 000,00	62 000,00	0,00	-62 000,00	0,00
389500	Dohadné účty pasivní-nevyfaktur.	8 000,00	0,00	0,00	0,00	8 000,00
389600	Dohadné účty pasivní-nevyfaktur.	15 379,57	15 379,57	0,00	-15 379,57	0,00
38x	Přechodné účty aktiv a pasiv	240 379,57	259 818,94	0,00	-259 818,94	-19 439,37
391	Opravná položka k pohledávkám	656 973,96	0,00	0,00	0,00	656 973,96
391100	Opravná položka k pohl.-soud	380 453,60	0,00	0,00	0,00	380 453,60
391200	Opravná položka k pohl.-insolven	276 520,36	0,00	0,00	0,00	276 520,36
39x	Opravná položka k zúčtovacím vzta	656 973,96	0,00	0,00	0,00	656 973,96
411	Základní kapitál	48 300 000,00	0,00	0,00	0,00	48 300 000,00
411000	Základní kapitál	48 300 000,00	0,00	0,00	0,00	48 300 000,00
41x	Základní kapitál a kapitálové fondy	48 300 000,00	0,00	0,00	0,00	48 300 000,00
421	Rezervní fond	400 921,00	0,00	0,00	0,00	400 921,00
421000	Rezervní fond	163 569,00	0,00	0,00	0,00	163 569,00
421100	Zákonný rezervní fond	142 333,00	0,00	0,00	0,00	142 333,00
421200	Zákonný rezervní fond-tvorba	95 019,00	0,00	0,00	0,00	95 019,00
428	Nerozdělený zisk minulých let	2 418 302,60	381 566,44	0,00	-381 566,44	2 036 736,16
428000	Nerozdělený zisk minulých let	2 418 302,60	381 566,44	0,00	-381 566,44	2 036 736,16
42x	Fondy ze zisku a převedené výsled	2 819 223,60	381 566,44	0,00	-381 566,44	2 437 657,16
431	Výsledek hospodaření ve schvalov	-381 566,44	0,00	381 566,44	381 566,44	0,00
431000	Výsledek hospodaření ve schvalo	-381 566,44	0,00	381 566,44	381 566,44	0,00
43x	Výsledek hospodaření	-381 566,44	0,00	381 566,44	381 566,44	0,00

Kozvaha analyticky

Kopanina a.s.

IČ: 25479555

Rok: 2014

Dne: 12.11.2014

Strana 4

Tisk vybraných záznamů

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
481	Odložený daňový závazek a pohled	2 599 990,00	0,00	0,00	0,00	2 599 990,00
481000	Odložený daňový závazek a pohled	2 599 990,00	0,00	0,00	0,00	2 599 990,00
48x	Odložený daňový závazek a pohled	2 599 990,00	0,00	0,00	0,00	2 599 990,00
Pasiva celkem		72 162 310,48	5 872 415,64	6 585 878,43	713 462,79	72 875 773,27
Hospodářský zisk za období					239 939,77	
Hospodářský zisk celkem						239 939,77

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2014, Datum <= 30.09.2014

Výsledovka analytický

Kopanina a.s.

IČ: 25479555

Rok: 2014

Dne: 12.11.2014

Strana 1

Tisk vybraných záznamů

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
Náklady						
501	Spotřeba materiálu	0,00	68 697,76	0,00	68 697,76	68 697,76
501071	Spotřeba materiálu-staveb.mater.	0,00	2 440,49	0,00	2 440,49	2 440,49
501091	Spotřeba materiálu-nafta Desta	0,00	15 181,80	0,00	15 181,80	15 181,80
501094	Spotřeba materiálu-nafta Octavia	0,00	48 085,45	0,00	48 085,45	48 085,45
501131	Spotřeba materiálu-úklid.a hyg.po	0,00	715,96	0,00	715,96	715,96
501151	Spotřeba materiálu-kancel.potřeb.	0,00	904,67	0,00	904,67	904,67
501301	Spotřeba materiálu-ostatní	0,00	1 369,39	0,00	1 369,39	1 369,39
502	Spotřeba energie	0,00	323 969,30	62 000,00	261 969,30	261 969,30
502100	Spotřeba el.energie	0,00	131 080,52	0,00	131 080,52	131 080,52
502200	Spotřeba plynu	0,00	192 888,78	62 000,00	130 888,78	130 888,78
50x	Spotřebované nákupy	0,00	392 667,06	62 000,00	330 667,06	330 667,06
511	Opravy a udržování-ostatní	0,00	34 399,56	0,00	34 399,56	34 399,56
511000	Opravy a udržování-ostatní	0,00	12 129,00	0,00	12 129,00	12 129,00
511200	Opravy a udržování-strojů a zařiz.	0,00	14 350,00	0,00	14 350,00	14 350,00
511300	Opravy a udržování-auta	0,00	7 920,56	0,00	7 920,56	7 920,56
513	Náklady na reprezentaci	0,00	3 950,00	0,00	3 950,00	3 950,00
513000	Náklady na reprezentaci	0,00	3 950,00	0,00	3 950,00	3 950,00
518	Ostatní služby-ostatní	0,00	396 677,16	0,00	396 677,16	396 677,16
518000	Ostatní služby-ostatní	0,00	310 208,83	0,00	310 208,83	310 208,83
518142	Ostatní služby-poštovné	0,00	2 391,00	0,00	2 391,00	2 391,00
518144	Ostatní služby-telefon	0,00	55 089,60	0,00	55 089,60	55 089,60
518905	Ostatní služby-ostřaha	0,00	28 987,73	0,00	28 987,73	28 987,73
51x	Služby	0,00	435 026,72	0,00	435 026,72	435 026,72
521	Mzdové náklady	0,00	1 123 670,00	0,00	1 123 670,00	1 123 670,00
521000	Mzdové náklady	0,00	1 110 870,00	0,00	1 110 870,00	1 110 870,00
521100	Mzdové náklady-DPP	0,00	12 800,00	0,00	12 800,00	12 800,00
524	Zákonné sociální pojištění	0,00	374 558,00	0,00	374 558,00	374 558,00
524000	Zákonné sociální pojištění	0,00	374 558,00	0,00	374 558,00	374 558,00
52x	Osobní náklady	0,00	1 498 228,00	0,00	1 498 228,00	1 498 228,00
538	Ostatní daně a poplatky	0,00	1 500,00	0,00	1 500,00	1 500,00
538000	Ostatní daně a poplatky	0,00	1 500,00	0,00	1 500,00	1 500,00
53x	Daně a poplatky	0,00	1 500,00	0,00	1 500,00	1 500,00
541	Zůstatková cena prodaného dlouh.	0,00	56 729,00	0,00	56 729,00	56 729,00
541000	Zůstatková cena prodaného dlouh.	0,00	56 729,00	0,00	56 729,00	56 729,00
545	Ostatní pokuty a penále	0,00	1 160,00	0,00	1 160,00	1 160,00
545000	Ostatní pokuty a penále	0,00	1 160,00	0,00	1 160,00	1 160,00
548	Ostatní provozní náklady	0,00	42,20	0,00	42,20	42,20
548000	Ostatní provozní náklady	0,00	5,21	0,00	5,21	5,21
548900	Ostatní provozní náklady-daň.neu	0,00	36,99	0,00	36,99	36,99
54x	Jiné provozní náklady	0,00	57 931,20	0,00	57 931,20	57 931,20
551	Odpisy dlouhodobého nehmotného	0,00	1 298 742,80	0,00	1 298 742,80	1 298 742,80
551200	Odpisy dlouhodobého NIM a HIM	0,00	1 287 696,80	0,00	1 287 696,80	1 287 696,80
551260	Odpisy dlouhodobého HIM-zvířata	0,00	7 046,00	0,00	7 046,00	7 046,00
551280	Odpisy dlouhodobého DrHIM	0,00	4 000,00	0,00	4 000,00	4 000,00
55x	Odpisy, rezervy, komplexní náklady	0,00	1 298 742,80	0,00	1 298 742,80	1 298 742,80
562	Úroky	0,00	23 301,70	0,00	23 301,70	23 301,70
562000	Úroky	0,00	23 301,70	0,00	23 301,70	23 301,70

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
568	Ostatní finanční náklady	0,00	92 009,00	0,00	92 009,00	92 009,00
568010	Ostatní finanční náklady-bank.por	0,00	10 126,00	0,00	10 126,00	10 126,00
568040	Ostatní finanční náklady-pojištění	0,00	81 883,00	0,00	81 883,00	81 883,00
56x	Finanční náklady	0,00	115 310,70	0,00	115 310,70	115 310,70
	Náklady celkem	0,00	3 799 406,48	62 000,00	3 737 406,48	3 737 406,48

Výnosy

602	Tržby z prodeje služeb	0,00	0,00	3 920 971,25	3 920 971,25	3 920 971,25
602580	Tržby z prodeje služeb	0,00	0,00	59 266,93	59 266,93	59 266,93
602700	Tržby z prodeje služeb-nájemné,s	0,00	0,00	3 861 704,32	3 861 704,32	3 861 704,32
60x	Tržby za vlastní výkony a zboží	0,00	0,00	3 920 971,25	3 920 971,25	3 920 971,25
641	Tržby z prodeje dlouhodobého neh	0,00	0,00	12 396,00	12 396,00	12 396,00
641000	Tržby z prodeje dlouhodobého ne	0,00	0,00	12 396,00	12 396,00	12 396,00
642	Tržby z prodeje materiálu	0,00	0,00	43 754,00	43 754,00	43 754,00
642000	Tržby z prodeje materiálu	0,00	0,00	43 754,00	43 754,00	43 754,00
648	Ostatní provozní výnosy-zaokr.	0,00	0,00	167,90	167,90	167,90
648000	Ostatní provozní výnosy-zaokr.	0,00	0,00	2,62	2,62	2,62
648001	Ostatní provozní výnosy	0,00	0,00	165,28	165,28	165,28
64x	Jiné provozní výnosy	0,00	0,00	56 317,90	56 317,90	56 317,90
662	Úroky-půjčky	0,00	0,00	57,10	57,10	57,10
662100	Úroky	0,00	0,00	57,10	57,10	57,10
66x	Finanční výnosy	0,00	0,00	57,10	57,10	57,10
	Výnosy celkem	0,00	0,00	3 977 346,25	3 977 346,25	3 977 346,25
	Hospodářský zisk za období				239 939,77	
	Hospodářský zisk celkem					239 939,77

Příloha č. 3

Ocenění staveb

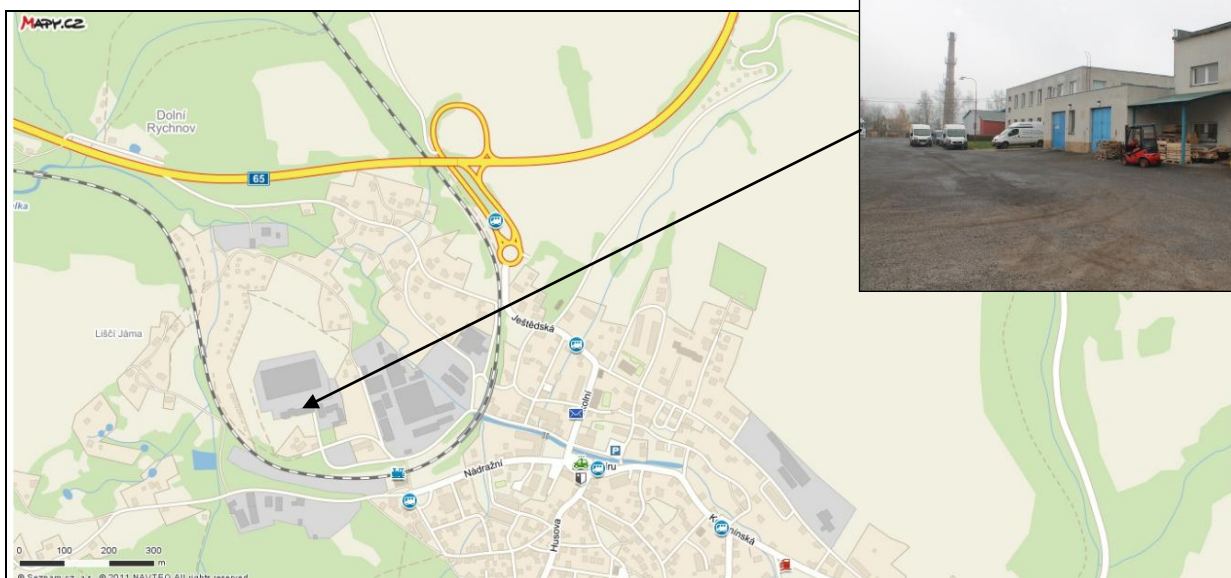
Počet listů: 27

1 SITUACE

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na listu vlastnictví 375 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kat. území Rychnov u Jablonce nad Nisou, a to:

- Pozemek, parcela 268/2 o výměře 8 619 m², manipulační plocha, ostatní plocha
- Pozemek, parcela 268/7 o výměře 687 m², zeleň, ostatní plocha
- Pozemek, parcela 268/12 o výměře 412 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba čp.744, zemědělská stavba
- Pozemek, parcela 268/13 o výměře 636 m², manipulační plocha, ostatní plocha
- Stavba č.p. 743, zemědělská stavba na p.č.268/1 (LV 10 002)
- Stavba bez č.p./ č.e., zemědělská stavba na p.č.268/9 (LV 10 002)
- Stavba bez č.p./č.e., zemědělská stavba na p.č.268/10 (LV 10 002)



1.2 Celkový popis nemovitostí

Předmětem ocenění je průmyslový a skladovací areál ve městě Rychnově u Jablonce nad Nisou. Areál se nachází v severozápadní části města v průmyslové zóně při ulici Tovární. Dle informací předsedy představenstva Ing. Jelínka byl areál vystavěn v roce 1989 jako bramborárna. V roce 1998 až 1999 došlo k rekonstrukci nemovitostí.

V areálu se nachází regulační stanice plynu, která reguluje vysokotlak na nízkotlak. Areál je připojen na světelnou elektřinu, motorová je k areálu přivedena, ale nejsou udělány její rozvody. Vytápění budov je řešeno pomocí plynových kotlů. Voda a kanalizace je městská. V areálu je i čov, která je, ale odpojena a nefunkční. Dle informací zástupce společnosti Kopanina a.s. je pod celým areálem nestabilní

podloží. V celém objektu je instalován kamerový systém (cca.2 roky starý), který je připojen na centrální panel.

K datu ocenění byly veškeré prostory pronajaty (mimo administrativní budovu, kde má sídlo společnost Kopanina a.s.).

Budova č.p 744



Jde o stavbu čp. 744 na vlastním pozemku parc. č. 268/12. Ke stavbě přináleží také vrátnice. Budova není podsklepená, půdorys objektu je pravoúhlý s rovnou střechou. Má dvě nadzemní podlaží, nosnou konstrukci tvoří železobetonový montovaný skelet. Obvodové zdivo je z plynosilikátů. Krytina střechy je živičná svařovaná s oplechováním z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové,

vnější omítky jsou z březolitu. Vnitřní obklady jsou keramické, schodišťový prostor má dřevěný obklad. Schody jsou železobetonové, montované s povrchem z PVC. V objektu jsou rozvody teplé a studené vody a standardní hygienické vybavení. Dle sdělení zástupce společnosti cca. před 3 roky došlo k rekonstrukci rozvodů elektroinstalace a k repasi oken.

Budova č.p.743



Stavba čp. 743 na pozemku parc. č. 268/1 (jde o pozemek ve vlastnictví České republiky). Jde o hlavní objekt v areálu. Stavba je přízemní, má jedno nadzemní podlaží. Střecha není v jedné rovině. Hlavní nosná konstrukce je tvořena železobetonovým skeletem halového typu sloupy a průvlaky, vazníky se střešními panely. Obvodové zdivo je z keramických panelů. Krytina střechy je živičná. Na střeše byla také

vybudovaná část světlíků. Vnitřní omítky jsou vápenno-cementové. Vnější úpravu obvodového zdiva tvoří povrch panelu. Vrata jsou dřevěná, některá ocelová otočná. Keramické dlažby jsou v sociálních zařízeních. Okna jsou zdvojená. Vytápění je ústřední s plynovými kotli, které jsou umístěny v kotelně, která je situována na levé straně haly. Dle dostupných informací v roce 2012 došlo k opravě oken. V objektu došlo také k opravě podlahy a to postupně v období 2001 až 2011. V současnosti je podlaha v objektu převážně z drátkobetonu.

Budova bez čp/če na pozemku p.č.268/10



Jedná se o budovu situovanou na parc. č. 268/10 (jde o pozemek ve vlastnictví České republiky), která navazuje na administrativní budovu čp. 744. Má jedno nadzemní podlaží. Uvnitř objektu je příčka dělicí objekt na dva přibližně stejné prostory. Hlavní nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet. Obvodové zdivo je cihelné. Krytina je živičná svařovaná. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké,

vnější je březolitová. Podlaha je betonová. Vrata jsou ocelová plechová, otočná. Okno je kovové, jednoduché.

Budova bez čp/če na pozemku p.č.268/9



Objekt je situován na pozemku parc. č. 268/9 (jde o pozemek ve vlastnictví České republiky). Tento objekt navazuje na halu – dílnu 1 (objekt bez čp/če). Má jedno nadzemní podlaží s plochou střechou. Uvnitř je prostor rozdělen na dvě přibližně stejné části. V jednom prostoru je vestavěné malé sociální zařízení. Hlavní nosná konstrukce je tvořená železobetonovým skeletem. Obvodové zdivo je z cihel. Krytina

střechy je živičná. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější je březolitová.

1.3 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí ke dni ocenění je na listech vlastnictví č.375 v k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou jako vlastník zapsán:

Vlastnické právo	Podíl
Kopanina a.s., Tovární 744, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou	

1.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 13.11.2014 zástupcem znaleckého ústavu Ing. Lukášem Pejchalem a zástupců Kopanina a.s. předsedou představenstva Ing.Zbyňkem Jelínkem a místopředsedou dozorcí rady Vlastislavem Holubem.

2 OCENĚNÍ

2.1 Metody oceňování

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Uznávané metody zjištění ceny nemovitosti:

2.1.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové 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. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

2.1.2 Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou

hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

2.1.3 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí
vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena
zástavní práva
soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí
prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví **metoda komparativní** a proto je zvolena jako metoda hlavní

Jako podpůrná metoda je zvolena **metoda administrativní**, tedy ocenění za použití vyhlášky 441/2013 Sb ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb..

2.3 Administrativní ocenění

Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Tovární
468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou
Kraj: Liberecký
Okres: Jablonec nad Nisou
Obec: Rychnov u Jablonce nad Nisou
Katastrální území: Rychnov u Jablonce nad Nisou
Počet obyvatel: 2 683
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 190,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{581,97 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	I	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	I	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,450}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,423}$$

Ocenění staveb

Hlavní stavby

Sklad čp.743

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
	24,8*121	= 3 000,80
	37*121	= 4 477,00
	16,46*5,9	= 97,11

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
	3 000,80 m ²	8,20 m	24 606,56
	4 477,00 m ²	6,70 m	29 995,90
	97,11 m ²	6,70 m	650,64
Součet	7 574,91 m²		55 253,10

Průměrná výška podlaží:	PVP =	50 751,90 / 7 574,91	= 6,70 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	7 574,91 / 1	= 7 574,91 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
	(24,8*121)*(8,20)	=	24 606,56 m ³
	(37*121)*(6,70)	=	29 995,90 m ³
	(16,46*5,9)*(6,70)	=	650,66 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
	NP	24 606,56 m ³
	NP	29 995,90 m ³
	NP	650,66 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		55 253,12 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	70	0,00	0,00
3. Stropy	S	8,90	30	1,00	2,67
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00

25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8687

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	14,04	25	150	16,67	2,3405
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	33,73	25	80	31,25	10,5406
3. Stropy	S	8,90	30,00	1,00	2,67	3,07			0,00	0,0000
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	12,66	25	70	35,71	4,5209
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,34	25	40	62,50	2,0875
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,81	25	30	83,33	0,6750
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,02	25	50	50,00	3,5100
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,80	25	30	83,33	3,1665
11. Dveře	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,53	25	50	50,00	1,2650
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,65	25	30	83,33	2,2082
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,95	25	50	50,00	2,4750
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,53	25	25	100,00	5,5300
16. Elektroinstalace	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,41	25	25	100,00	5,4100
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,46	25	30	83,33	0,3833
Opotřebení:										44,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9980
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9209
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7179
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8687
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 878,79
Plná cena: 55 253,12 m ³ * 1 878,79 Kč/m ³	=	103 809 009,32 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 44,1 % /100)	*	0,559
	=	58 029 236,21 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 58 029 236,21 * 10 % =	-	5 802 923,62 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	52 226 312,59 Kč
Koeficient pp	*	0,423
Cena stavby CS	=	22 091 730,23 Kč
Sklad čp.743 - zjištěná cena	=	22 091 730,23 Kč

Budova čp.744

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

F. budovy administrativní

montovaná z dílců betonových tyčových

122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	4,65*6,75	=	31,39
	24,7*12,90	=	318,63
2.NP	(24,7*12,90)	=	318,63

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	31,39 m ²	4,00 m	125,56
	318,63 m ²	4,00 m	1 274,52
2.NP	318,63 m ²	4,00 m	1 274,52
Součet	668,65 m²		2 674,60

Průměrná výška podlaží:

PVP =

2 674,60 / 668,65

= 4,00 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

PZP =

668,65 / 2

= 334,33 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(4,65*6,75)*(4,00)	=	125,55 m ³
	(24,7*12,90)*(4,00)	=	1 274,52 m ³
2.NP	((24,7*12,90))*(4,00)	=	1 274,52 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	125,55 m ³
	NP	1 274,52 m ³
2.NP	NP	1 274,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 674,59 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20

2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	25	150	16,67	1,3669
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,40	25	80	31,25	5,4375
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,30	25	80	31,25	2,9063
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	25	70	35,71	2,6068
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,10	25	40	62,50	1,3125
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	25	30	83,33	0,5000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,90	25	50	50,00	3,4500
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	25	30	83,33	2,7499
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,80	25	30	83,33	1,4999
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	25	80	31,25	0,9063
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	25	50	50,00	1,5500
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	25	50	50,00	2,6000
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	25	25	100,00	3,2000
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,20	25	25	100,00	4,2000
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,70	25	25	100,00	5,7000
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	25	30	83,33	0,2500

18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	25	25	100,00	3,2000
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	25	30	83,33	2,5832
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,20	25	25	100,00	0,2000
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,70	25	25	100,00	1,7000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	25	30	83,33	2,4999
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,40	25	30	83,33	1,1666
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,90	25	25	100,00	5,9000
Opotřebení:										57,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9397
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0970
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 531,41
Plná cena: 2 674,59 m ³ * 4 531,41 Kč/m ³	=	12 119 663,87 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 57,5 % /100)	*	0,425
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 150 857,14 Kč
Koeficient pp	*	0,423
Cena stavby CS	=	2 178 812,57 Kč
Budova čp.744 - zjištěná cena	=	2 178 812,57 Kč

Budova na pč.268/10

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	13,2*12,90	= 170,28

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	170,28 m ²	4,45 m	757,75
Součet	170,28 m²		757,75

Průměrná výška podlaží:	PVP =	757,75 / 170,28	= 4,45 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	170,28 / 1	= 170,28 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$(13,2 \cdot 12,90) \cdot (4,45)$	=	757,75 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	757,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		757,75 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střeš	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílů)

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100,00	1,00	13,20	13,20	25	150	16,67	2,2004
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	30,40	25	80	31,25	9,5000
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	13,80	25	80	31,25	4,3125
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,00	25	70	35,71	2,4997
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	25	40	62,50	1,8125
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,70	25	30	83,33	0,5833
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,20	25	50	50,00	2,1000
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	25	30	83,33	2,4166
10. Schody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,80	25	80	31,25	0,5625
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,40	25	50	50,00	1,2000
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	25	30	83,33	2,4999
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	25	50	50,00	1,7000
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	25	25	100,00	2,9000
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80	25	25	100,00	5,8000
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	25	30	83,33	0,3333
25. Ostatní	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	25	25	100,00	5,2000
Opotřebení:										45,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9588
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7719
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 361,18
Plná cena: 757,75 m ³ * 3 361,18 Kč/m ³	=	2 546 934,15 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 45,6 % /100)	*	0,544
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 385 532,18 Kč
Koeficient pp	*	0,423
Cena stavby CS	=	586 080,11 Kč
Budova na pč.268/10 - zjištěná cena	=	586 080,11 Kč

Budova na p.č.268/9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
---------	--------	-------------------

1.NP	20,3*12,9	=	261,87
	2,25*1	=	2,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1.NP	261,87	8,00	8,00	2 094,96
	2,25	9,50	8,00	18,00
Součet	264,12			2 112,96

Průměrná výška podlaží:	PVP =	2 112,96 / 264,12	= 8,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	264,12 / 1	= 264,12 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(20,3*12,9)*(8,00)	=	2 094,96 m ³
	(2,25*1)*(9,50)	=	21,38 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	2 094,96 m ³
	NP	21,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 116,34 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40

12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100,00	1,00	13,20	13,20	25	150	16,67	2,2004
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	30,40	25	80	31,25	9,5000
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	13,80	25	80	31,25	4,3125
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,00	25	70	35,71	2,4997
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	25	40	62,50	1,8125
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,70	25	30	83,33	0,5833
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,20	25	50	50,00	2,1000
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	25	30	83,33	2,4166
10. Schody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,80	25	80	31,25	0,5625
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,40	25	50	50,00	1,2000
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	25	30	83,33	2,4999
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	25	50	50,00	1,7000
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	25	25	100,00	2,9000
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80	25	25	100,00	5,8000
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	25	30	83,33	0,3333
25. Ostatní	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	25	25	100,00	5,2000
Opotřebení:									45,6 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9450
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,5625
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 414,11
Plná cena: 2 116,34 m ³ * 2 414,11 Kč/m ³	=	5 109 077,56 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 45,6 % /100)	*	0,544
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 779 338,19 Kč
Koeficient pp	*	0,423
Cena stavby CS	=	1 175 660,05 Kč
Budova na p.č.268/9 - zjištěná cena	=	1 175 660,05 Kč

Příslušenství

Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	9 255,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2210
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	799,56
Plná cena: 9 255,00 m ² * 799,56 Kč/m ²		=	7 399 927,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 26 / 40 = 65,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 65,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,350
Koeficient pp	=	2 589 974,73 Kč
Cena stavby CS	*	0,423
	=	1 095 559,31 Kč
Zpevněné plochy - zjištěná cena	=	1 095 559,31 Kč

Ocenění pozemků

Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00

2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,450$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,450 = 0,423$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	581,97	0,423		246,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	268/2	8 619,00	246,17	2 121 739,23
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	268/7	687,00	246,17	169 118,79
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	268/12	412,00	246,17	101 422,04
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	268/13	636,00	246,17	156 564,12
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					2 548 844,18

Pozemky - zjištěná cena = 2 548 844,18 Kč

REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Sklad čp.743	43 911 210,90 Kč
1.1.2. budova čp.744	5 126 617,80 Kč
1.1.3. budova na pč.268/10	1 077 353,10 Kč
1.1.4. budova na p.č.268/9	2 161 139,80 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. zpevněné plochy	3 130 169,50 Kč
1. Ocenění staveb celkem	55 406 491,10 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	2 548 844,20 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	2 548 844,20 Kč
Celkem	57 955 335,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	57 955 335,30 Kč
--	-------------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Sklad čp.743	22 091 730,20 Kč
1.1.2. budova čp.744	2 178 812,60 Kč
1.1.3. budova na pč.268/10	586 080,10 Kč
1.1.4. budova na p.č.268/9	1 175 660,10 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. zpevněné plochy	1 095 559,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	27 127 842,30 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	2 548 844,20 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	2 548 844,20 Kč
Celkem	29 676 686,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 29 676 690,- Kč

slovy: Dvacetdevětmilionůšestsetsedmdesátšesttisícšestsetdevadesát Kč

2.4 Metoda ocenění – komparativní metoda

Jako hlavní byla pro účely tohoto posudku zvolena metoda komparativní.

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes mnoho nástrojů, pomocí nichž lze s přesností sledovat změny nabídkových cen. Na serverech je uváděno datum uvedení do prodeje a jejich případné postupné slevy. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segment trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd.)

2.4.1 Sklady

1) Skladový prostor, Korozluky, okres Most



Prodejní cena:	34 000 000 Kč
Plocha pozemku:	25 734 m ²
Zastavěná plocha:	- m ²
Užitná plocha:	13 660 m ²
Konstrukce:	smíšená, přízemní
Techn. stav:	průměrný
ID zakázky:	KP-000715

Nabízíme k prodeji nebo pronájmu skladovací areál v průmyslové zóně nedaleko silnice I.třídy Most – Praha. Poloha nemovitosti v průmyslové zóně nedaleko silnice I.třídy Most – Praha. Samostatný oplocený areál na rozlehlých pozemcích o velikosti cca 25734 m² s možností rozšíření (sousední areál k prodeji od stejného vlastníka má dalších cca 61.000m²). Součástí samostatného oploceného areálu je zděná skladová hala o podlahové ploše cca 9 660 m². Dále je k dispozici otevřená hala o velikosti cca 4.000 m². V sousedním areálu patřícím stejnému vlastníkovi je možnost pronájmu / prodeje dalších až 10.000m². Sociálně – technické zázemí (kanceláře, šatny, sociální zařízení, jídelna, dílny, garáž, atd.).

2) Výrobní hala, Děčín - Děčín VIII-Dolní Oldřichov, okres Děčín



Prodejní cena:	6 350 000 Kč
Plocha pozemku:	4 471 m ²
Zastavěná plocha:	1 678 m ²
Užitná plocha:	1 510 m ²
Konstrukce:	smíšená, přízemní
Techn. stav:	podprůměrný
ID zakázky:	23515

Nabízíme k prodeji výrobní areál o celkové ploše 4471 m² ve městě Děčín, ulice Teplická. U hlavní silnice 2km od centra. Na pozemku je provozovna pily. Areál se skládá z 1678 m² zastavěné plochy (výrobní areál, sklady, kancelář) a 2793 m² slouží jako dvůr. Celý pozemek o rozloze 4471 m² je veden jako zastavěná plocha a nádvoří, proto vhodný i k jiným komerčním účelům.

3) Výrobní hala, Děčín - Liberec - Liberec XX-Ostašov, okres Liberec



Prodejní cena: 19 440 000 Kč
 Plocha pozemku: 15 477 m²
 Zastavěná plocha: 2 620 m²
 Užitná plocha: 2 358 m²
 Konstrukce: montovaná, přízemní
 Techn. stav: dobrý
 ID zakázky: 00286

Prodej uzavřeného výrobního areálu bývalé cihelny v Liberci, k.ú. Ostašov u Liberce o celkové ploše 15 477 m². Na ploše areálu je výrobní a skladová hala o velikosti 2 332 m², zpevněná plocha se zámkovou dlažbou 8 797 m², administrativní budova 288 m² a ostatní plochy (komunikace, zeleně a výsypka kameniva). Součástí areálu je vlastní trafostanice, rozvod vody a vlastní kanalizační síť. Celý areál je oplocen s velmi dobrou dopravní dostupností.

č.	Poloha objektu	Plocha pozemku [m ²]	Užitná plocha [m ²]	Cena stavby [Kč]	Konstrukce	Technický stav	Redukce na pramen ceny (K _{rpc})	Cena po K _{rpc} [tis. Kč]	K1 (poloha)	K2 (užitná plocha)	K3 (technický stav)	K4 (konstrukce)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč.]
	Rychnov u Jablon n.N.	10 354	6 818	-	ŽB montovaná	Dobrý										
1	Korozluky	25 734	13 660	34 000 000	skelet	Průměrný	0,85	28 900	0,95	1,35	0,90	1,00	1,60	1,00	1,85	15 621 622
2	Dolní Olřichov	4 471	1 510	6 350 000	smíšená	Podprůměrný	0,85	5 398	1,10	0,55	0,80	0,90	0,65	1,00	0,28	19 276 786
3	Otašov	15 477	2 358	19 440 000	montovaná	Dobrý	0,85	16 524	1,15	0,65	1,00	0,95	1,25	1,00	0,89	18 566 292
Celkem jednotková cena - průměr															Kč / m ²	17 821 567
Minimum															Kč / m ²	15 621 622
Maximum															Kč / m ²	19 276 786
Celkem cena objektu - průměr															Kč	17 821 600
K1	Koeficient úpravy na polohu stavby															
K2	Koeficient úpravy na užitnou plochu															
K3	Koeficient úpravy na technický stav stavby															
K4	Koeficient úpravy na druh konstrukce															
K5	Koeficient úpravy na cenu pozemku															
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší																
IO	Index odlišnosti															

2.4.2 Administrativní budova

1) Administrativní budova Jablonec, podlahová plocha: 3024 m², nabídková cena: 1 874 999 Kč

Čtyřpodlažní administrativní budova s užitnou plochou 3024 m². Nosná konstrukce je železobetonový monolitický skelet se sloupy kruhového průřezu v modulové osnově 6x6 m. Přízemí má samostatný vstup po předloženém schodišti z jižního štítu, chodba, sklad, sociální zařízení, kanceláře, hala, schodiště. Hlavní vstup z východní strany, vestibul - recepce, kanceláře, ústředna, wc, schodiště, chodba, spojovací krček. 1.patro – kanceláře, wc, chodba, zasedací místnost, kuchyňka, 2. patro - kanceláře, chodba, schodiště, wc. Osvětlení zajištěno vysokými okny a zářivkovými tělesy, ústřední teplovodní vytápění, rozvody elektřiny, užitkové vody, počítačové sítě, objekt je částečně pronajat

2) Administrativní budova Jablonec, podlahová plocha: 463 m², nabídková cena: 3 250 000 Kč

Komerční objekt v Jablonci nad Nisou nedaleko centra města (1km od Mírového náměstí). Objekt je využíván jako kancelářská budova a je ve velmi dobrém celkovém stavu. Celková plocha objektu je 463m². V suterénu o ploše 96m² se nachází 2 zasedací místnosti, sklep a 2 menší skladovací prostory. Přízemí objektu o ploše 163m² disponuje vstupní částí, chodbou se schodištěm do patra a suterénu, šatnou, sociálním zařízením (2x), kuchyňkou a 6 samostatnými kancelářemi (v současné době pronajato). Menší kancelář se nachází v mezipatře. Patro s plochou 147m² nabízí další 3 prostorné kanceláře, sociální zařízení (2x) a několik skladovacích či archivačních prostor, z nichž některé mohou být využívány jako menší kanceláře. Na pozemku o celkové výměře 774m² je umístěna samostatně stojící garáž/dílna o ploše 57m² (v současné době pronajato). Přístup na pozemek je zajištěn dvěma samostatnými vjezdy. První slouží jako příjezdová komunikace ke garáži a druhý umožňuje využívání pozemku jako parkovací plochy pro několik vozidel. Další možnost parkování je na komunikaci přímo před objektem.

3) Administrativní budova Jablonec, podlahová plocha: 2300 m², nabídková cena: 10 500 000 Kč

Víceúčelový obj. v centru města na pozemku 1275 m². Zast. pl. budovy cca 600 m², užitná plocha v 5-ti podlažích vč. suterénu a půdy 2300 m². V suterénu kotelna s novými plyn. kotly, sklady, soc. zař. atd., v přízemí prodejna (nyní pronajata 20 tis./měs.) + další prost.na kanceláře či jiné nebyt. prostory, v 1.p. kanc. (část. pronajaty 20 tis./m.) 2.p. kanceláře, v podkroví vysoká půda vhodná na mezonetové nadstand. byty. 1.patro-podkroví - lze vestavět až 18 byt. jednotek . V přízemí 2-3 prodejny + vestavěné garáže.

č.	Cena nemovitosti		Redukce na pramen ceny (K _{rpc})	Cena po (K _{rpc})	K1 (poloha)	K2 (velikost, podobnost stavby	K3 (technický stav)	K4 (vybavení)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Jednotková cena oceňované nemovitosti
	Kč/m ²	Podlahová plocha (m ²)										
Jablonec	5 291	3 024	0,90	4 762	1,10	0,90	1,05	1,00	1,10	1,10	1,26	3 779
Jablonec	7 019	463	0,90	6 317	1,15	1,00	1,10	1,00	1,10	1,10	1,53	4 129
Jablonec	4 565	2 300	0,90	4 109	1,15	0,95	1,00	1,00	1,10	1,00	1,20	3 424
Celkem jednotková cena - průměr											Kč	3 777
Minimum											Kč	3 424
Maximum											Kč	4 129
Celkem jednotková cena nemovitosti - průměr											Kč	3 777
K1	Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2	Koeficient úpravy na velikost a podobnost nemovitosti											
K3	Koeficient na technický stav nemovitosti											
K4	Koeficient úpravy na vybavenost nemovitosti											
K5	Koeficient úpravy na pozemek ve funkčním celku s nemovitostí											
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									

U kancelářské budovy tvoří užitná plocha přibližně 75 % plochy zastavěné, v našem případě tedy uvažujeme užitnou plochu 500 m². Po zaokrouhlení činí hodnota nemovitosti 1 888 500 Kč.

Cena staveb a pozemků stanovená porovnávacím způsobem činí:

Haly	17 821 600 Kč
Administrativní budova	1 888 500 Kč
Celkem	19 710 100 Kč

Poznámka: Cena haly byla stanovena porovnávacím způsobem se zohledněním pozemků (viz kapitola 2.4.1). Hala s pozemky byla oceněna jako celek, tudíž nebyla nejprve vypočtena jednotková cena a vynásobena užitnou plochou objektu jak je tomu v ocenění administrativní budovy (viz kapitola 2.4.2). V ocenění administrativní budovy nejsou zahrnuty pozemky a jejich absence je zohledněna v koeficientu pozemku K5.

REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Cena zjištěná administrativní metodou	29 676 690 Kč
Cena zjištěná porovnávací metodou	19 710 100 Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětných nemovitostí je po zaokrouhlení dle odborného odhadu

19 710 000 Kč

Cena slovy: devatenáctmilionů sedm set deseti tisíc Kč

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563790 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Kat.území: 744344 Rychnov u Jablonce nad Nisou

List vlastnictví: 375

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kopanina a.s., Tovární 744, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou	25479555	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
268/2	8619	ostatní plocha	manipulační plocha	
268/7	687	ostatní plocha	zeleň	
268/12	412	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rychnov u Jablonce nad Nisou, č.p. 744, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 268/12				
268/13	636	ostatní plocha	manipulační plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Rychnov u Jablonce nad Nisou, č.p. 743	zem.stav	268/1, LV 10002	
bez čp/če	zem.stav	268/9, LV 10002	
bez čp/če	zem.stav	268/10, LV 10002	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 30.09.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2004.

V-396/2004-504

Pro: Kopanina a.s., Tovární 744, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou RČ/IČO: 25479555

- o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) č.1017951012 ze dne 22.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.01.2011.

V-20/2011-504

Pro: Kopanina a.s., Tovární 744, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou RČ/IČO: 25479555

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563790 Rychnov u Jablonce
nad Nisou

Kat.území: 744344 Rychnov u Jablonce nad
Nisou

List vlastnictví: 375

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Příloha č. 4

Ocenění movitého majetku

Počet listů: 6

Příloha č.4

Identifikace:



Jedná se o motorové vozidlo RZ 4L6 7296, které bylo uvedeno do provozu 27.2.2012. Barva vozidla je stříbrná a typ kombi.

Výkon: 103 Kw

Palivo: NM

VIN: TMBHE61C2148842

Objem: 1968 cc

Najeto: 80 tis. km

Dle sdělení zástupce společnosti je vůz pravidelně servisován v autorizovaném servise. Testovací jízda znalci nebyla umožněna.

Metodika:

Při výpočtu obvyklé ceny jsme vycházeli ze znaleckého standardu č. I/2005: Oceňování motorových vozidel, zpracovaný A. Bradáčem a P. Krejčířem.

Pro účely stanovení výše majetkové újmy se obvyklá prodejní cena považuje i za cenu kupní. Obvyklá cena se vyjadřuje v úrovni cen s DPH.

Pro vozidlo se obvyklá cena vypočte podle vzorce :

$$\text{COB} = \text{CČV} \times \text{KP}$$

[Kč]

kde značí: CČV - časová cena vozidla [Kč]

KP - koeficient prodejnosti

Pojmosloví

Motorové vozidlo

Motorové vozidlo je nekolejové vozidlo poháněné vlastním motorem.

Základní amortizace

je aritmetický průměr základní procentuální srážky za dobu provozu (ZAD) a základní procentuální srážky za počet ujetých kilometrů (ZAP) podle základních amortizačních stupnic uvedených v příloze č. 1.

$$\text{ZAD} + \text{ZAP}$$

$$\text{ZA} = \text{-----}$$

[%]

U některých druhů vozidel, jak je uvedeno u příslušných amortizačních stupnic v příloze znaleckého standardu, je $ZA = ZAD$.

Technická hodnota

Technická hodnota je zbytek technického života skupiny k datu ocenění v porovnání se skupinou továrně novou a její prognózovanou životností.

Časová cena [CČ; Kč]

Časová cena je cena věci k datu ocenění vypočtená tak, že od prodejní či jiné obdobné ceny této věci stanovené k datu ocenění se odečte částka odpovídající skutečnému opotřebení dané věci, k němuž došlo v době od jejího pořízení jako nové do data ocenění.

Koeficient prodejnosti [KP]

Koeficient prodejnosti je průměr z jednotlivých podílů dosahovaných prodejních cen a časových cen vozidel určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě.

Výpočet

1. Identifikace vozidla

Značka a typ vozidla	Škoda Octavia
Druh vozidla	osobní
Registrační značka	4L6 7296
Technický průkaz (série, číslo)	n/a
Osvědčení o tech. způsobilosti platné do	n/a
Identifikační číslo vozidla (VIN) / rok výroby	TMBHE61Z0C2148842
Typ motoru / rok výroby	2011
Druh, obsah, ev. výkon motoru (nevyplývá-li jednoznačně z typového označení nebo druhu vozidla)	objem válců 1968 cm3
Výr. číslo karoserie / rok výroby	n/a
Druh karoserie (nástavby, kabiny)	samonosná - osobní kombi
Druh a rozměr pneu prvomontáže	n/a
Schválené změny proti pův. typu dle TP	nezjištěno
Datum prvního uvedení do provozu	27.2.2012
Vlastník vozidla	Kopanina a.s.
Provozovatel vozidla	
Počet předchozích držitelů	
Stav počítáče ujetých km	n/a
Údaje o počtu ujetých km dle sdělení držitele	80 000
Údaje na vozidle s údaji v dokumentaci (souhlasí/nesouhlasí)	n/a

2. Údaje o opravách

a poškozeních vozidla, opravách hlavních skupin, jejich eventuální výměně s uvedením důvodu opravy (výměny)

a) Podle záznamu v TP	bez záznamů
b) Podle dokladů držitele	bez záznamů
c) Podle sdělení držitele	prováděna pravidelná údržba
d) Zjištěno na vozidle	žádná

3. Výbava vozidla - posouzení, zda dle údajů výrobce pro uvedený typ odpovídá

odpovídá	ano
neodpovídá	---
neúplná, chybí	---
mimořádná	dle tab. 7

4. Prohlídka a zkušební jízda

Technický stav vozidla zjištěn prohlídkou dne **13.11.2014 v Rychnově u Jablonce nad Nisou**. Zkušební jízda provedena nebyla.

Prohlídce přítomen: Ing. Jelínek, Ing. Pejchal

5. Technický stav jednotlivých skupin vozidla

1. Motor a spojka	úměrný době provozu a počtu ujetých km: HORŠÍ / ÚMĚRNÝ / LEPŠÍ	2. Převodovka	úměrný době provozu a počtu ujetých km: HORŠÍ / ÚMĚRNÝ / LEPŠÍ
3. Rozvodovka, diferenciál	úměrný době provozu a počtu ujetých km: HORŠÍ / ÚMĚRNÝ / LEPŠÍ	4. Přední náprava + řízení	úměrný době provozu a počtu ujetých km: HORŠÍ / ÚMĚRNÝ / LEPŠÍ
5. Zadní náprava	úměrný době provozu a počtu ujetých km: HORŠÍ / ÚMĚRNÝ / LEPŠÍ	6. Brzdový systém	úměrný době provozu a počtu ujetých km: HORŠÍ / ÚMĚRNÝ / LEPŠÍ
7. Skříň karoserie	úměrný době provozu a počtu ujetých km: HORŠÍ / ÚMĚRNÝ / LEPŠÍ	8. Příslušenství a výstroj karoserie	úměrný době provozu a počtu ujetých km: HORŠÍ / ÚMĚRNÝ / LEPŠÍ

6. Pneumatiky na vozidle:

LP: typově shodné s prvomontáží	PP: typově shodné s prvomontáží
LZ (2): -	PZ (2): -
R: typově shodné s prvomontáží	Tech. hodnota pneumatik na vozidle THP: 30%

7. Mimořádná výbava:

Druh, název výbavy	ks	Vých.cena (Kč)	Stáří (roků, měsíců)	Stav	Tech.hod. TH (%)	Časová cena CČ (Kč)
CELKEM ČASOVÁ CENA MIMOŘÁDNÉ VÝBAVY NA VOZIDLE CCVM (Kč):						0,00

VÝPOČET HODNOTY VOZIDLA

1. Stanovení technické hodnoty vozidla

Výpočet základní amortizace

Skutečný počet ujetých km	PSKM	80 000 km
Předpokládaný roční jízdní výkon	PKV	5 180 km/rok
Předpokládaný počet ujetých km	PRKM	12 950 km
Rozdíl v počtu najetých km	RKM = PSKM - PRKM	67 050 km
Koef. vlivu skutečně najetých km	KAM = RKM x KKM x 10 ⁻³	33,53 %
Koeficient najetých km	KKM	0,50 %
Zákl. amortizace za počet km	ZAP	50,00 %
Doba provozu	DP	30 měsíců
Zákl. amortizace za dobu provozu	ZAD	33,00 %
Celková základní amortizace	ZA = (ZAP + ZAD) / 2	41,50 %

$$55,46 \text{ ZA} = (100 - \text{ZAV}) \times \text{KAM} /$$

Výpočet technické hodnoty vozidla

Skupina (alternativy dle koncepce vozidla)	(a) PDS (%)	(b) THSN (%)	(c) ZA (%)	(d) Tech.stav +/- (%)	(e) THS (%)	(f) PTHS (%)
Motor + spojka	23	100	41,50	0,00	58,50	13,46
Převodovka	7	100	41,50	0,00	58,50	4,10
Zadní náprava	8	100	41,50	0,00	58,50	4,68
Přední náprava	13	100	41,50	0,00	58,50	7,61
Skříň karoserie	22	100	41,50	0,00	58,50	12,87
Výbava karoserie	24	100	41,50	0,00	58,50	14,04
Pneumatiky	3	100	-	-	30,00	0,90
Technická hodnota vozidla THV						57,65

2. Výpočet časové ceny vozidla

Výchozí cena vozidla	CN	650 000,00 Kč
Technická hodnota vozidla	THV	57,65 %
THV x CN		374 692,50 Kč
Časová cena mimořádné výbavy	CČMV	0,00 Kč
Časová cena vozidla	CČV	374 692,50 Kč

3. Výpočet obvyklé ceny vozidla

K1: Koeficient platnosti osvědčení o TP	1,00
K2: Koeficient poškození vozidla havárií	1,00
K3: Koeficient počtu držitelů	1,00
K4: Koeficient způsobu provozu	1,00
K5: Koeficient poptávky trhu	0,80
KP = K1 x K2 x K3 x K4 x K5	0,80

Obvyklá cena vozidla COB = CČV x KP 299 754,00 Kč

Obvyklá cena vozidla po zaokrouhlení	300 000,00 Kč
---	----------------------

Příloha č. 5

Soupis pohledávek z obch.vztahů k 30.9.2014

Počet listů: 6

Saldo ke dni 30.09.2014

Kopanina a.s.

IČ: 25479555

Rok: 2014

Dne: 13.11.2014

Strana 1

Tisk vybraných záznamů

Doklad	Datum	Splatno	Text	MD	D	Zůstatek
Účet 311000						
Par.sym.: 14010002			IČ: 46743782	Firma: Chmelík Josef, Josef Chmelík, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
14010002	08.01.2014	20.01.2014	Tržby za min.období	505,00	0,00	
				505,00	0,00	505,00
Par.sym.: 14010097			IČ: 46743782	Firma: Chmelík Josef, Josef Chmelík, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
14010097	31.08.2014	10.09.2014	nájem 8/14 Chmelík	12 100,00	0,00	
				12 100,00	0,00	12 100,00
Par.sym.: 14010099			IČ: 27064280	Firma: QUEENFORD s.r.o., Jablonec nad Nisou		
14010099	31.08.2014	10.09.2014	nájem 8/14 Queenford	384 296,00	0,00	
				384 296,00	0,00	384 296,00
Par.sym.: 14010102			IČ: 46743782	Firma: Chmelík Josef, Josef Chmelík, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
14010102	31.08.2014	10.09.2014	ostraha 8/14 Chmelík	363,00	0,00	
				363,00	0,00	363,00
Par.sym.: 14010107			IČ: 62738984	Firma: Korek Jelínek spol. s r.o., Rychnov u Jablonce n.N.		
14010107	11.09.2014	22.09.2014	telefon 8/14 Korek	757,00	0,00	
				757,00	0,00	757,00
Par.sym.: 14010108			IČ: 46743782	Firma: Chmelík Josef, Josef Chmelík, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
14010108	11.09.2014	22.09.2014	telefon 8/14 Chmelík	505,00	0,00	
				505,00	0,00	505,00
Par.sym.: 14010110			IČ: 25026542	Firma: REAL - Ponrepo, s.r.o., Liberec		
14010110	31.08.2014	29.09.2014	nakládání ocel.beden	25 047,00	0,00	
				25 047,00	0,00	25 047,00
Par.sym.: 14010111			IČ: 25314416	Firma: MORÁVIA-CHEM, s.r.o., Hrobice		
14010111	20.08.2014	18.09.2014	nakládání, skládání zboží	1 270,50	0,00	
				1 270,50	0,00	1 270,50
Par.sym.: 14010112			IČ: 25314416	Firma: MORÁVIA-CHEM, s.r.o., Hrobice		
14010112	10.09.2014	03.10.2014	nakládání, skládání zboží	5 082,00	0,00	
				5 082,00	0,00	5 082,00
Par.sym.: 14010113			IČ: 28674286	Firma: KOVOŠROT GROUP CZ a.s., Praha		
14010113	09.09.2014	09.10.2014	starý lehký odpad k lisování	7 392,00	0,00	
				7 392,00	0,00	7 392,00
Par.sym.: 14010114			IČ: 46743782	Firma: Chmelík Josef, Josef Chmelík, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
14010114	30.09.2014	10.10.2014	nájem 9/14 Chmelík	12 100,00	0,00	
				12 100,00	0,00	12 100,00
Par.sym.: 14010115			IČ: 62738984	Firma: Korek Jelínek spol. s r.o., Rychnov u Jablonce n.N.		
14010115	30.09.2014	10.10.2014	nájem 9/14 Korek	63 525,00	0,00	
				63 525,00	0,00	63 525,00
Par.sym.: 14010116			IČ: 27064280	Firma: QUEENFORD s.r.o., Jablonec nad Nisou		
14010116	30.09.2014	10.10.2014	nájem 9/14 Queenford	384 296,00	0,00	
				384 296,00	0,00	384 296,00
Par.sym.: 14010117			IČ: 14833875	Firma: Šulc Vítězslav, Vítězslav Šulc, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
14010117	30.09.2014	10.10.2014	nájem 9/14 Šulc	18 150,00	0,00	
				18 150,00	0,00	18 150,00
Par.sym.: 14010118			IČ: 14833875	Firma: Šulc Vítězslav, Vítězslav Šulc, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
14010118	30.09.2014	10.10.2014	ostraha 9/14 Šulc	363,00	0,00	

Saldo ke dni 30.09.2014

Kopanina a.s.

IČ: 25479555

Rok: 2014

Dne: 13.11.2014

Strana 2

Tisk vybraných záznamů

Doklad	Datum	Splatno	Text	MD	D	Zůstatek
				363,00	0,00	363,00
Par.sym.: 14010119			IČ: 46743782	Firma: Chmelík Josef, Josef Chmelík, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
14010119	30.09.2014	10.10.2014	ostraha 9/14 Chmelík	363,00	0,00	
				363,00	0,00	363,00
Par.sym.: 14010120			IČ: 62738984	Firma: Korek Jelínek spol. s r.o., Rychnov u Jablonce n.N.		
14010120	30.09.2014	10.10.2014	ostraha 9/14 Korek	3 630,00	0,00	
				3 630,00	0,00	3 630,00
Par.sym.: 6040126			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040126	22.11.2004	22.11.2004	ostraha	2 598,50	0,00	
				2 598,50	0,00	2 598,50
Par.sym.: 6040127			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040127	22.11.2004	22.11.2004	přefaktur.plynu	1 661,50	0,00	
				1 661,50	0,00	1 661,50
Par.sym.: 6040129			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040129	22.11.2004	22.11.2004	voda,stočné	615,00	0,00	
				615,00	0,00	615,00
Par.sym.: 6040145			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040145	10.12.2004	10.12.2004	nájemné	57 120,00	0,00	
				57 120,00	0,00	57 120,00
Par.sym.: 6040152			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040152	17.12.2004	17.12.2004	přefaktur.plynu	5 451,00	0,00	
				5 451,00	0,00	5 451,00
Par.sym.: 6040155			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040155	10.12.2004	10.12.2004	skl.sněhu	1 785,00	0,00	
				1 785,00	0,00	1 785,00
Par.sym.: 6040157			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040157	17.12.2004	17.12.2004	ostraha	4 830,00	0,00	
				4 830,00	0,00	4 830,00
Par.sym.: 6040158			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040158	21.12.2004	21.12.2004	telefon	15 761,50	0,00	
				15 761,50	0,00	15 761,50
Par.sym.: 6040166			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040166	31.12.2004	10.01.2005	el.energie	12 767,50	0,00	
				12 767,50	0,00	12 767,50
Par.sym.: 6040169			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040169	31.12.2004	10.01.2005	protah.sk.nákl.	2 380,00	0,00	
				2 380,00	0,00	2 380,00
Par.sym.: 6040170			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040170	31.12.2004	10.01.2005	nájemné	15 470,00	0,00	
				15 470,00	0,00	15 470,00
Par.sym.: 6040177			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040177	31.12.2004	10.01.2005	nájemné	57 120,00	0,00	
				57 120,00	0,00	57 120,00
Par.sym.: 6040186			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040186	31.12.2004	17.01.2005	přefaktur.plynu	9 977,00	0,00	

Saldo ke dni 30.09.2014

Kopanina a.s.

IČ: 25479555

Rok: 2014

Dne: 13.11.2014

Strana 3

Tisk vybraných záznamů

Doklad	Datum	Splatno	Text	MD	D	Zůstatek
				9 977,00	0,00	9 977,00
Par.sym.: 6040189			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040189	31.12.2004	17.01.2005	ostraha	4 661,00	0,00	
				4 661,00	0,00	4 661,00
Par.sym.: 6040191			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6040191	31.12.2004	07.01.2005	telefon	12 001,00	0,00	
				12 001,00	0,00	12 001,00
Par.sym.: 6050001			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050001	10.02.2005	10.02.2005	nájemné	7 735,00	0,00	
				7 735,00	0,00	7 735,00
Par.sym.: 6050002			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050002	10.02.2005	10.02.2005	nájemné	57 120,00	0,00	
				57 120,00	0,00	57 120,00
Par.sym.: 6050012			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050012	10.02.2005	10.02.2005	protahování sněhu	3 272,50	0,00	
				3 272,50	0,00	3 272,50
Par.sym.: 6050013			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050013	15.02.2005	15.02.2005	spotřeba plynu	9 970,00	0,00	
				9 970,00	0,00	9 970,00
Par.sym.: 6050018			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050018	22.02.2005	22.02.2005	ostraha	4 777,50	0,00	
				4 777,50	0,00	4 777,50
Par.sym.: 6050023			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050023	22.02.2005	22.02.2005	telefon	13 409,00	0,00	
				13 409,00	0,00	13 409,00
Par.sym.: 6050032			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050032	14.03.2005	14.03.2005	protahování sněhu	4 760,00	0,00	
				4 760,00	0,00	4 760,00
Par.sym.: 6050038			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050038	15.03.2005	15.03.2005	nájemné	5 950,00	0,00	
				5 950,00	0,00	5 950,00
Par.sym.: 6050042			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050042	22.03.2005	22.03.2005	telefon	7 392,00	0,00	
				7 392,00	0,00	7 392,00
Par.sym.: 6050052			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050052	10.04.2005	10.04.2005	nájemné	5 950,00	0,00	
				5 950,00	0,00	5 950,00
Par.sym.: 6050057			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050057	19.04.2005	19.04.2005	protahování sněhu	2 677,50	0,00	
				2 677,50	0,00	2 677,50
Par.sym.: 6050060			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050060	21.04.2005	21.04.2005	telefon	9 566,50	0,00	
				9 566,50	0,00	9 566,50
Par.sym.: 6050072			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050072	10.05.2005	10.05.2005	elektrina	7 352,00	0,00	

Saldo ke dni 30.09.2014

Kopanina a.s.

IČ: 25479555

Rok: 2014

Dne: 13.11.2014

Strana 4

Tisk vybraných záznamů

Doklad	Datum	Splatno	Text	MD	D	Zůstatek
				7 352,00	0,00	7 352,00
Par.sym.: 6050074			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050074	10.05.2005	10.05.2005	nájemné	5 950,00	0,00	
				5 950,00	0,00	5 950,00
Par.sym.: 6050082			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050082	25.05.2005	25.05.2005	telefon	2 327,00	0,00	
				2 327,00	0,00	2 327,00
Par.sym.: 6050202			IČ: 72696575	Firma: Kientopfová Petra, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6050202	15.11.2005	15.11.2005	vodné,stočné	160,00	0,00	
				160,00	0,00	160,00
Par.sym.: 6080198			IČ: 64051111	Firma: Družstvo Jílové, družstvo, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6080198	31.12.2008	12.01.2009	nájemné	35 700,00	0,00	
				35 700,00	0,00	35 700,00
Par.sym.: 6090243			IČ: 64051111	Firma: Družstvo Jílové, družstvo, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6090243	31.12.2009	10.01.2010	nájemné 2009	11 900,00	0,00	
				11 900,00	0,00	11 900,00
Par.sym.: 6100290			IČ: 64051111	Firma: Družstvo Jílové, družstvo, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6100290	31.12.2010	20.01.2011	nájemné 2010	12 000,00	0,00	
				12 000,00	0,00	12 000,00
Par.sym.: 6110105			IČ: 60914068	Firma: CHEMIKO a.s., Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6110105	14.06.2011	14.06.2011	smluvní pokuta	100 000,00	0,00	
				100 000,00	0,00	100 000,00
Par.sym.: 6110162			IČ: 64051111	Firma: Družstvo Jílové, družstvo, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6110162	14.10.2011	14.10.2011	nájemné 1-9/2011	9 000,00	0,00	
				9 000,00	0,00	9 000,00
Par.sym.: 6120098			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6120098	14.06.2012	14.06.2012	parkovné	6 000,00	0,00	
				6 000,00	0,00	6 000,00
Par.sym.: 6120111			IČ: 60914068	Firma: CHEMIKO a.s., Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6120111	10.07.2012	10.07.2012	nájem	67 200,00	0,00	
				67 200,00	0,00	67 200,00
Par.sym.: 6120115			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6120115	17.07.2012	14.07.2012	parkovné	6 000,00	0,00	
				6 000,00	0,00	6 000,00
Par.sym.: 6120123			IČ: 60914068	Firma: CHEMIKO a.s., Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6120123	10.08.2012	10.08.2012	nájem	67 200,00	0,00	
				67 200,00	0,00	67 200,00
Par.sym.: 6120125			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6120125	10.08.2012	10.08.2012	parkovné	6 000,00	0,00	
				6 000,00	0,00	6 000,00
Par.sym.: 6120136			IČ: 60914068	Firma: CHEMIKO a.s., Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6120136	10.09.2012	10.09.2012	nájem	67 200,00	0,00	
				67 200,00	0,00	67 200,00
Par.sym.: 6120139			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6120139	10.09.2012	10.09.2012	parkovné	6 000,00	0,00	

Saldo ke dni 30.09.2014

Kopanina a.s.

IČ: 25479555

Rok: 2014

Dne: 13.11.2014

Strana 5

Tisk vybraných záznamů

Doklad	Datum	Splatno	Text	MD	D	Zůstatek
				6 000,00	0,00	6 000,00
Par.sym.: 6120142			IČ: 60914068	Firma: CHEMIKO a.s., Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6120142	30.09.2012	30.09.2012	smluvní pokuta	100 000,00	0,00	
				100 000,00	0,00	100 000,00
Par.sym.: 6120152			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6120152	10.10.2012	10.10.2012	parkovné	6 000,00	0,00	
				6 000,00	0,00	6 000,00
Par.sym.: 6120164			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6120164	10.11.2012	10.11.2012	parkovné	7 920,00	0,00	
				7 920,00	0,00	7 920,00
Par.sym.: 6120181			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6120181	10.12.2012	10.12.2012	parkovné	7 920,00	0,00	
				7 920,00	0,00	7 920,00
Par.sym.: 6120187			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6120187	14.12.2012	14.12.2012	nakládání palet	480,00	0,00	
				480,00	0,00	480,00
Par.sym.: 6120196			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6120196	31.12.2012	10.01.2013	nájemné	10 560,00	0,00	
				10 560,00	0,00	10 560,00
Par.sym.: 6130008			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6130008	31.01.2013	10.02.2013	Tržby nájemné, služby	10 648,00	0,00	
				10 648,00	0,00	10 648,00
Par.sym.: 6130025			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6130025	28.02.2013	10.03.2013	Tržby nájemné, služby	10 648,00	0,00	
				10 648,00	0,00	10 648,00
Par.sym.: 6130046			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6130046	31.03.2013	10.04.2013	Tržby nájemné, služby	10 648,00	0,00	
				10 648,00	0,00	10 648,00
Par.sym.: 6130049			IČ: 24197360	Firma: Mediaservis, s.r.o., Praha		
6130049	31.03.2013	10.04.2013	Tržby z prodeje služeb	484,00	0,00	
				484,00	0,00	484,00
Par.sym.: 6130063			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6130063	30.04.2013	10.05.2013	Tržby nájemné, služby	10 648,00	0,00	
				10 648,00	0,00	10 648,00
Par.sym.: 6130086			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6130086	31.05.2013	10.06.2013	Tržby nájemné, služby	10 648,00	0,00	
				10 648,00	0,00	10 648,00
Par.sym.: 6130106			IČ: 74712659	Firma: Katrin Ulbrich, Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6130106	30.06.2013	10.07.2013	Tržby nájemné, služby	10 648,00	0,00	
				10 648,00	0,00	10 648,00
Par.sym.: 6130111			IČ: 60914068	Firma: CHEMIKO a.s., Rychnov u Jablonce nad Nisou		
6130111	17.06.2013	10.07.2013	Tržby nájemné, služby	6 320,36	0,00	
				6 320,36	0,00	6 320,36
				1 870 084,86	0,00	1 870 084,86

Saldo ke dni 30.09.2014

Kopanina a.s.

IČ: 25479555

Rok: 2014

Dne: 13.11.2014

Strana 6

Tisk vybraných záznamů

Doklad	Datum	Splatno	Text	MD	D	Zůstatek
--------	-------	---------	------	----	---	----------

Saldo bylo sestaveno kumulovaně po dokladech.

Záznamy vyrovnaného salda byly odstraněny.

Párováno dle párovacího symbolu.

Tisk vybraných záznamů: Číslo účtu = 311

Příloha č. 6

Soupis závazků z obch.vztahů k 30.9.2014

Počet listů: 1

Saldo ke dni 30.09.2014

Kopanina a.s.

IČ: 25479555

Rok: 2014

Dne: 13.11.2014

Strana 1

Tisk vybraných záznamů

Doklad	Datum	Splatno	Text	MD	D	Zůstatek
Účet 321000						
Par.sym.: 1010316			IČ: 25026542 Firma: REAL - Ponrepo, s.r.o., Liberec			
1130162	18.11.2013	27.11.2013	oprava satřechy areál Rychnov	0,00	117 358,00	
KB0120041	17.12.2013		Úhrada FP č. 1130162, oprava satřech	47 358,00	0,00	
				47 358,00	117 358,00	70 000,00
Par.sym.: 140100143			IČ: 63148277 Firma: IMEX CS, společnost s ručením omezeným, Jablonec nad Nisou			
14110091	30.09.2014	10.10.2014	vedení účetnictví 9/14	0,00	4 030,00	
				0,00	4 030,00	4 030,00
Par.sym.: 140100502			IČ: 22796614 Firma: CMS-SERVICE s.r.o., Jablonec nad Nisou			
14110099	30.09.2014	10.10.2014	instalace GRPS komunikátoru	0,00	6 000,00	
				0,00	6 000,00	6 000,00
Par.sym.: 140100521			IČ: 22796614 Firma: CMS-SERVICE s.r.o., Jablonec nad Nisou			
14110098	30.09.2014	10.10.2014	oprava EZS	0,00	2 718,00	
				0,00	2 718,00	2 718,00
Par.sym.: 1450038			IČ: 25018086 Firma: NISA - UNION s.r.o., Hodkovice nad Mohelkou			
14110101	15.09.2014	29.09.2014	obsluha vozíku Desta 8/14	0,00	635,00	
				0,00	635,00	635,00
Par.sym.: 2750130017			IČ: 60108151 Firma: HAVEX-auto s.r.o., Vrchlabí			
1130037	16.03.2013	26.03.2013	nákup ojetého vozu Škoda Octavia	0,00	407 500,00	
13HV00025	18.03.2013		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	100 000,00	0,00	
KB0040006	08.04.2013		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	3 857,79	0,00	
KB0050020	17.05.2013		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	3 893,44	0,00	
KB0060010	06.06.2013		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	3 929,42	0,00	
KB0060054	24.06.2013		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	3 965,74	0,00	
KB0080023	15.08.2013		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 039,38	0,00	
KB0090028	24.09.2013		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 039,38	0,00	
KB0100041	24.10.2013		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 076,71	0,00	
KB0110019	15.11.2013		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 114,38	0,00	
KB0120018	12.12.2013		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 152,40	0,00	
KB0010012	15.01.2014		Úhrada FP č. 1130037	4 153,79	0,00	
KB0020005	06.02.2014		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 229,51	0,00	
KB0030018	11.03.2014		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 268,60	0,00	
KB0040011	16.04.2014		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 308,05	0,00	
KB0050009	13.05.2014		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 347,86	0,00	
KB0060006	11.06.2014		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 388,04	0,00	
KB0060015	16.06.2014		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 428,59	0,00	
KB0070027	14.07.2014		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 469,52	0,00	
KB0080031	20.08.2014		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 510,83	0,00	
KB0090020	15.09.2014		Úhrada FP č. 1130037, nákup ojetého v	4 552,52	0,00	
				179 725,95	407 500,00	227 774,05
Par.sym.: 90706			IČ: 11439041 Firma: Uhlíř Jiří, Liberec			
14HV00098	22.07.2014		Úhrada FP č. 14110105, tisk akcií	19 348,00	0,00	
				19 348,00	0,00	-19 348,00
				246 431,95	538 241,00	291 809,05

Saldo bylo sestaveno kumulovaně po dokladech.

Záznamy vyrovnaného salda byly odstraněny.

Párováno dle párovacího symbolu.

Tisk vybraných záznamů: Číslo účtu = 321

Příloha č. 7

Usnesení Krajského soudu o popření pohledávky

Počet listů: 2

U S N E S E N Í

Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci, rozhodl samosoudkyně Mgr. Vandou Rozsypalovou ve věci žalobce **CASPER CONSULTING a.s., IČ 63980401**, se sídlem Praha 1, Olivova 2096/4, PSČ 110 00 zastoupeného Mgr. Soňou Bernardovou, advokátkou, se sídlem Brno, Koliště 55, 602 00 proti žalované společnosti **Kopanina a.s., IČ 25479555**, se sídlem Rychnov u Jablonce nad Nisou, Tovární 744, o **určení popřené pohledávky**

t a k t o :

- I. **Řízení se zastavuje.**
- II. **Žádný z účastníků nemá nárok na náhradu nákladů řízení.**
- III. **Žalobci bude po právní moci usnesení vrácen z účtu soudu zaplacený soudní poplatek ve výši 4.000,-- Kč.**
- IV. **Žalobci bude po právní moci usnesení vrácen z účtu soudu zaplacená jistota ve výši 10.000,-- Kč.**

O d ů v o d n ě n í :

V insolvenčním řízení dlužníka Družstvo Jílové, družstvo, IČ 64051111, se sídlem Tovární 744, 468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou popřel přihlášený věřitel CASPER CONSULTING a.s. pohledávku jiného přihlášeného věřitele Kopanina a.s. na příslušeném formuláři, který byl doručen soud dne 15.4.2014. Protože popírající věřitel splnil formální podmínky, stal se tento popěrný úkon ve smyslu ustanovení § 200 odst. 5 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení žalobou, které bylo přiděleno číslo 76 Icm 1650/2014. Dne 1.7.2014 vzal žalobu v celém rozsahu právní zástupce žalobce zpět, protože popěrný úkon učinil i insolvenční správce a věřitel Kopanina a.s. nepodal proti tomuto popření žalobu na určení pravosti jeho pohledávky. Protože v insolvenčním řízení dlužníka je pohledávka společnosti Kopanina a.s. popřena v celém rozsahu a z tohoto důvodu byla ukončena účast věřitele v řízení, je žaloba popírajícího věřitele CASPER CONSULTING a.s. bezpředmětná, a proto ji žalobce vzal zpět.

Podle ust. **§ 7 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb.**, o úpadku a způsobech jeho řešení, se pro insolvenční řízení a pro incidenční spory přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu, nestanoví-li tento zákon jinak nebo není-li takový postup v rozporu se zásadami, na kterých spočívá insolvenční řízení. Podle ust. **§ 96 odst. 1 a 2 zákona č. 99/1963 Sb.**, občanský soudní řád, může žalobce vzít žalobu za řízení zpět, a to zčásti nebo zcela. Je-li žaloba vzata zpět, soud řízení zcela, popřípadě v rozsahu zpětvzetí, zastaví. Je-li návrh na zahájení řízení vzat zpět až po té, co již soud o věci rozhodl, avšak rozhodnutí není

dosud v právní moci, soud rozhodne v rozsahu zpětvzetí návrhu též o zrušení rozhodnutí. Podle ust. § 96 odst. 3 o.s.ř. jestliže ostatní účastníci se zpětvzetím návrhu z vážných důvodů nesouhlasí, soud rozhodne, že zpětvzetí návrhu není účinné. Podle ust. § 96 odst. 4 o.s.ř. ustanovení odst. 3 neplatí, dojde-li ke zpětvzetí dříve, než začalo jednání.

Vzhledem k tomu, že žalobce vzal svůj návrh v celém rozsahu zpět, soud řízení zastavil.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle ustanovení § 146 odst. 1. o.s.ř. , kdy žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení podle jeho výsledku, jestliže řízení bylo zastaveno.

Žalobce zaplatil za návrh soudní poplatek ve výši 5.000,-- Kč. Dle § 10 odst. 3 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích soud vrátí z účtu soudu i zaplacený poplatek za řízení, který je splatný podáním návrhu na zahájení řízení, odvolání, dovolání nebo kasační stížnosti, snížený o 20 %, nejméně však o 1 000 Kč, bylo-li řízení zastaveno před prvním jednáním.

Protože jsou splněny podmínky pro vrácení soudního poplatku, když žaloba byla vzata zpět před prvním jednáním, soud rozhodl o tom, že žalobci bude z účtu soudu vrácena část zaplaceného soudního poplatku.

Žalobce dne 11.4.2014 složil dle § 202 odst. 3 insolvenčního zákona jistotu ve výši 10.000,-- Kč na náklady incidenčního řízení. Protože řízení bylo zastaveno, bude tato jistota vrácena.

Poučení: Proti tomuto usnesení lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení, písemně, dvojmo, k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočky v Liberci.

V Liberci dne 3. července 2014

Mgr. Vanda Rozsypalová v. r.
soudkyně

za správnost vyhotovení:
Eva Krejčová