

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1385-143/2013

Ocenění akcií společnosti Moravský zemský holding, a.s. pro účely provedení veřejné nedobrovolné dražby

Zhotovitel: **ASB Appraisal, s.r.o. (dále též jako „Zhotovitel“)**
V Celnici 1031/4
110 00 Praha 1
IČ: 250 94 076

Zadavatel: **CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s. (dále též jako „Zadavatel“)**
Veveří 111
616 00 Brno
IČ: 277 584 19

Znalecký posudek obsahuje celkem 32 stran textu včetně titulní strany a 962 stran příloh.
Zadavateli se předává ve 2 výtiscích (Vyhotovení č. 1 a Vyhotovení č. 2).

VYHOTOVENÍ č. 1



Souhrnná zpráva

Předmět a účel ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem ocenění akcií společnosti Moravský zemský holding, a.s. se sídlem Plzeň, Solní 4, č.p. 278, PSČ 301 00, IČ 44992220, vedené u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 1189 (dále též jen jako „Společnost“), pro účely provedení veřejné nedobrovolné dražby.

Zhotovitel

Znalecký posudek zpracoval znalecký ústav ASB Appraisal, s.r.o., IČ 25094076, se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, jmenovaný znaleckým ústavem na základě žádosti a v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Rozhodné datum ocenění

Za rozhodné datum ocenění Společnosti bylo Zadavatelem tohoto znaleckého posudku stanoveno datum **30.9.2013**.

Závěr

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto posudku jsme dospěli k závěru, že hodnota společnosti Moravský zemský holding, a.s. se sídlem Plzeň, Solní 4, č.p. 278, PSČ 301 00, IČ 44992220, vedené u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 1189, zjišťovaná pro účely provedení veřejné nedobrovolné dražby, k datu ocenění **30.9.2013**, činí:

9 813 tis. Kč

Slovy: Devět milionů osm set třináct tisíc korun českých,

což znamená, že hodnota jedné akcie byla po zaokrouhlení stanovena na částku

81 Kč

Slovy: osmdesát jedna koruna česká

Obsah:

1. ÚVOD	4
1.1 Účel a předmět ocenění	4
1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky	4
1.3 Rozhodné datum ocenění	4
1.4 Vymezení pojmu hodnota	5
1.5 Podkladové materiály	5
1.6 Použitá literatura	6
2 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	7
2.1 Identifikace Společnosti k datu ocenění	7
2.2 Statutární orgán - představenstvo	7
3 MAKROEKONOMICKÁ PREDIKCE	9
4 METODY OCENĚNÍ	15
4.1 Metody majetkové	15
4.2 Metody výnosové	16
4.3 Metody založené na analýze trhu	17
4.4 Metodologie ocenění hmotného movitého majetku	17
4.5 Metodologie ocenění pohledávek	19
5 VOLBA METODY	24
5.1 Stanovení hodnoty neúplnou substanční metodou	24
5.2 Stanovení účetní hodnoty	28
6 REKAPITULACE	29
7 ZÁVĚREČNÝ VÝROK	30
8 ZNALECKÁ DOLOŽKA	31
9 PŘÍLOHY	32

Tabulky:

Tabulka č. 1: Členění pohledávek	20
Tabulka č. 2: Doporučené náklady vlastního kapitálu (v %)	21
Tabulka č. 3: Faktory pro vyhodnocení koeficientu P (metodika J. Šantrůčka)	22
Tabulka č. 4: Stanovení diskontní sazby pro ocenění dlouhodobých pohledávek	26
Tabulka č. 5: Přehled jednotlivých přeceněných účetních položek k datu ocenění (tis. Kč)	27

1. Úvod

1.1 Účel a předmět ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem ocenění akcií společnosti Moravský zemský holding, a.s. se sídlem Plzeň, Solní 4, č.p. 278, PSČ 301 00, IČ 44992220, vedené u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 1189 (dále též jen jako „Společnost“), pro účely provedení veřejné nedobrovolné dražby.

Vymezení předmětu ocenění je provedeno v kapitole č. 2 *Charakteristika společnosti*.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky

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

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů poskytnutých Zadavatelem.
2. Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole č. 1.1 *Účel a předmět ocenění*, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
3. Informace z jiných zdrojů než od Zadavatele, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
4. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto posudku a jsou našimi osobními, nezaujatými analýzami, názory a závěry.
5. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
6. V rámci podnikání dotčených společností se předpokládá plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zhotoviteli nejpozději k datu ocenění, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Konstatujeme, že nemáme žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto znaleckého posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem znaleckého posudku.

1.3 Rozhodné datum ocenění

Za rozhodné datum ocenění Společnosti bylo Zadavatelem tohoto znaleckého posudku stanoveno datum **30. září 2013**.

1.4 Vymezení pojmu hodnota

1.4.1 Definice tržní hodnoty dle Standardu 1 IVS 2005¹:

Pojmem hodnota Společnosti se v rámci tohoto znaleckého posudku rozumí tržní hodnota dle Standardu 1 IVS 2005, kde

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

1.4.2 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS²

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

1.5 Podkladové materiály

Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly předány Zadavatelem a na základě osobně sdělených informací. Mezi nejvýznamnější dokumenty patří:

- / Účetní výkazy za roky 2010 – 9/2013,
- / Seznam movitého majetku k datu ocenění,
- / Pohledávky dle data splatnosti,
- / Závazky dle data splatnosti.

Dále byla použita veřejně dostupná data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), internetového portálu justice.cz a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

¹International Valuation Standards 2005, str. 82-83.

² MAŘÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy. 2. upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. ISBN 978-80-86929-32-3. Tržní hodnota, s. 22-24.

1.6 Použitá literatura

1. BREALEY, R.A., MYERS, S.C. *Teorie a praxe firemních financí*. Strnad Zdeněk. Praha: Computer Press, 2000. 1064 s. ISBN 80-7226-189-4.
2. COPELAND, T., KOLLER, T., MURRIN, J. *Stanovení hodnoty firem*. Blahoutová Helena. Praha: Victoria Publishing, 1994. 359 s. ISBN 80-85605-41-4.
3. KISLINGEROVÁ, Eva. *Oceňování podniku*. Praha: C.H.Beck, 2001. 367 s. ISBN 80-7179-529-1.
4. KISLINGEROVÁ, Eva. *Manažerské finance*. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2004. 714 s. ISBN 80-7179-802-9.
5. MAŘÍK, Miloš, et al. *Metody oceňování podniku: Proces ocenění - základní metody a postupy*. 2. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 492 s. ISBN 978-80-86929-32-3.

Zákony a vyhlášky

6. Obchodní zákoník, Zákon č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
7. Vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČR č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
8. Vyhláška č. 456/2008, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).
9. Zákon o oceňování majetku, Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
10. Zákon o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů.



2 Charakteristika Společnosti

2.1 Identifikace Společnosti k datu ocenění

Datum zápisu:	30. prosince 1991
Spisová značka:	B 1189 vedená u Krajského soudu v Plzni
Obchodní firma:	Moravský zemský holding, a.s.
Sídlo:	Plzeň, Solní 4, č.p. 278, PSČ 301 00
Identifikační číslo:	449 92 220
Právní forma:	Akciová společnost

Předmět podnikání:

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

2.2 Statutární orgán - představenstvo

Předseda představenstva:	Ing. VÁCLAV HAJŠMAN, dat. nar. 22. října 1951 č.p. 66, 332 05 Chválenice den vzniku funkce: 23. dubna 2012 den vzniku členství: 23. dubna 2012
---------------------------------	---

Člen představenstva:	Ing. Ján Koščo, PhD., dat. nar. 15. června 1958 04001 Košice, Vencová 75 Slovenská republika den vzniku členství: 6. dubna 2012
-----------------------------	--

Místopředseda představenstva:	STANISLAV POSPÍŠIL, dat. nar. 12. prosince 1975 Máchova 2874/10, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň den vzniku funkce: 24. června 2013 den vzniku členství: 7. června 2013
--------------------------------------	--

Způsob jednání:

Podepisování:

Za společnost podepisují:

- a) všichni členové představenstva nebo
- b) předseda představenstva samostatně nebo
- c) společně místopředseda představenstva /v době nepřítomnosti předsedy představenstva) a jeden člen představenstva nebo
- d) na základě pověření představenstvem:
 - samostatně jeden člen představenstva
 - samostatně ředitel společnosti.

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady:	BĚLUŠE VAŇKOVÁ, dat. nar. 16. prosince 1949 č.p. 177, 332 04 Losiná
---------------------------	--



den vzniku členství: 27. června 2008

Předseda dozorčí rady:

ČESTMÍR VELÍŠEK, dat. nar. 22. ledna 1955
č.p. 45, 332 04 Losiná
den vzniku funkce: 24. června 2013
den vzniku členství: 2. února 2011

Člen dozorčí rady:

RUDOLF BROUSEK, dat. nar. 21. října 1951
Plaská 159, 330 11 Třemošná
den vzniku členství: 7. června 2013

Akcie: 121 274 ks akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 140,- Kč

Základní kapitál: 16 978 360,- Kč

Ostatní skutečnosti:

Způsob zřízení: Zakladatelským plánem o založení a.s. MZIS ze dne 20.11.1991, jednorázově dle par. 25 zák. č. 104/90 Sb. a na základě souhlasu Ministerstva pro správu nár. majetku a jeho privatizaci ČR č.j. 3716/91 ze dne 27.12.1991.

Ke dni 28.6.1994 byly předloženy stanovy v novém znění.

Ke dni 11.4.1995 se zapisuje změna a doplnění stanov v kapitole II odst.2, kapitole VIII, odd.B, odst.2.

Ke dni 28.7.1995 se zapisuje změna stanov v čl.2,5,8.

Společnost předložila úplné znění stanov schválené valnou hromadou 10.6.1998.

3 Makroekonomická predikce

Prognóza vývoje české ekonomiky je sestavována oddělením makroekonomické predikce pod správou Ministerstva financí České republiky, které zpracovává souhrnné střednědobé predikce v oblastech ekonomického výkonu, inflace, trhu práce, vnějších vztahů či měnového vývoj.

Vývoj vnitřního makroekonomického prostředí v České republice

Výkonnost české ekonomiky je v posledním období nadále velmi rozkolísaná. Po hlubokém a překvapivém mezičtvrtletním propadu HDP o 1,3 % v 1. čtvrtletí roku 2013 následoval ve 2. čtvrtletí již nárůst o 0,6 %. Růst HDP ve 2. čtvrtletí 2013 byl sice zčásti ovlivněn kompenzací jednorázových nepříznivých okolností z předchozího čtvrtletí, analýza hrubé přidané hodnoty, která není ovlivněna daňovými změnami, však naznačuje, že se ekonomika ve 2. čtvrtletí pravděpodobně vymanila z dlouhotrvající recese. Udržitelnost a intenzita tohoto oživení je však nadále velkou neznámou.

Současnou ekonomickou aktivitu bude nadále výrazně brzdit propad hrubé tvorby kapitálu. Kladné příspěvky naopak zaznamenají čistý vývoz a spotřeba domácností. Od druhého čtvrtletí 2013 bude docházet k pozvolnému ožívání díky vývoji zahraniční poptávky.

Pokles české ekonomiky se tedy v prvním čtvrtletí roku 2013 dále prohloubil, přičemž celková inflace se ve druhém čtvrtletí téhož roku nacházela pod cílem ČNB, a tedy měnověpolitická inflace se pohybovala pod dolní hranicí tolerančního pásma, což bude platit i po zbytek letošního roku. Primárním zdrojem inflace zůstávají potraviny, nicméně příspěvek daňových změn a regulovaných cen se viditelně snížil. Lze tedy konstatovat, že nadále působí výrazné protiinflační působení domácí ekonomiky. Hrozící deflační prostředí české ekonomiky však vyvažuje relativně slabý kurz české koruny.

Dosavadní utlumený vývoj ekonomiky se negativně projeví též na trhu práce. Konkrétně pak nárůstem míry nezaměstnanosti a pokračujícím nízkým růstem mezd v podnikatelské sféře. K jeho zrychlení dojde až v polovině roku 2014 s již dalším výraznějším oživením ekonomické aktivity.

Celková i měnověpolitická inflace se na horizontu měnové politiky budou postupně navracet k cíli. Kurz koruny vůči euru bude ze současné oslabené úrovně jen velmi zvolna posilovat. Tržní úrokové sazby budou nadále atakovat nulové hodnoty, přičemž jejich mírný nárůst lze očekávat až v roce v průběhu roku 2015. To při existenci nulové dolní meze pro měnověpolitické sazby ukazuje na potřebu uvolňování měnové politiky jinými nástroji. Směrem k poklesu úrokových sazeb působí především nízká hladina zahraničních úrokových sazeb a pomalý růst domácích cen odrážející utlumený vývoj české ekonomiky. Kurz koruny vůči euru oslabil a na prognóze bude jen velmi pozvolna posilovat, a to v kontextu nízkého výhledu zahraničních úrokových sazeb a rostoucího čistého vývozu v důsledku ožívání zahraniční poptávky.

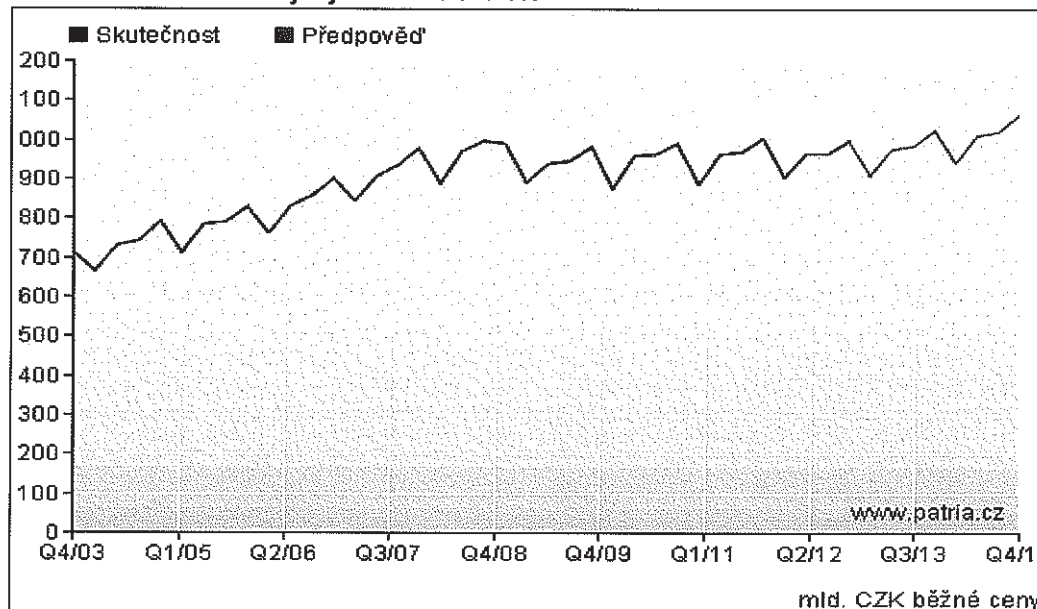
Největším negativním rizikem uvnitř české ekonomiky je riziko celkové politické nestability. V kontextu výsledků předčasných voleb do Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky bude záviset na tom, jak rychle se po volbách podaří sestavit novou vládu a jak silná a stabilní tato vláda bude. Rovněž tak není možné předvídat hospodářskou politiku budoucí vlády. Nicméně úroveň důvěry v další ekonomický vývoj je stále nízká, i když výsledky konjunkturálních indikátorů naznačují zlepšení ve všech zkoumaných segmentech.

Ekonomický výkon a predikce jednotlivých složek HDP

Hrubý domácí produkt, spotřeba a zahraniční obchod

Ve 2. čtvrtletí 2013 se reálný HDP meziročně snížil o 1,3 %, což v mezičtvrtletním srovnání představovalo růst o 0,6 %. Ekonomika tak sice vystoupila z recese, v níž se nacházela od 4. čtvrtletí roku 2011. Nicméně s přihlédnutím k přetrvávající hluboce záporné produkční mezeře má toto konstatování prozatím čistě formální charakter. Mírné zlepšení ekonomické aktivity ve 2. čtvrtletí 2013 lze dokumentovat i na vývoji hrubé přidané hodnoty, která mezičtvrtletně vzrostla o 0,4 %, tedy méně než HDP. V meziročním srovnání se hrubá přidaná hodnota reálně snížila o 0,8 %. Z tohoto pohledu je možné nečekaně vysoký mezičtvrtletní růst HDP zčásti interpretovat jako důsledek volatility salda čistých daní v návaznosti na předzásobení cigaretovými kolký při změně spotřební daně.

Obrázek č. 1: Predikce vývoje HDP v b.c. v ČR



Na základě dat o vývoji jednotlivých výdajových složek HDP, zdrojů hrubé přidané hodnoty a konjunkturálních ukazatelů se lze domnívat, že se relativně silný mezičtvrtletní růst reálného HDP ve 2. čtvrtletí 2013 nebude již ve 3. ani ve 4. čtvrtletí opakovat. Ekonomika se tedy ve 2. pololetí 2013 bude ožивovat jen pozvolna. Pro celý rok 2013 je predikován pokles reálného HDP o 1,0 % a v roce 2014 by se HDP mohl zvýšit o 1,3 %. Z hlediska struktury výdajů na HDP je změna v predikci na rok 2014 dána zvýšením příspěvku hrubých domácích výdajů k růstu HDP. V roce 2015 pak HDP poroste tempem mírně nad 3 %.

V důsledku plánované podpory některých investic do infrastruktury, avizovanému růstu platů v některých segmentech vládního sektoru a jeho možnému efektu na mzdy a platy v soukromém sektoru, bude vývoj tvorby hrubého fixního kapitálu a spotřeby domácností o něco lepší než v červencové predikci.

Kladný příspěvek salda zahraničního obchodu zůstal na stejné úrovni. Spotřeba domácností byla i v 1. pololetí 2013 negativně ovlivněna vývojem reálného disponibilního důchodu domácností v důsledku napjaté situace na trhu práce a rovněž z ní plynoucího omezeného tlaku

na růst nominálních mezd. Reálná spotřeba domácností sice ve 2. čtvrtletí 2013 meziročně vzrostla, ale po mezičtvrtletním růstu

v 1. čtvrtletí došlo naopak k mezičtvrtletnímu poklesu o 0,1 %. Meziroční reálný růst spotřeby domácností byl z pohledu její struktury způsoben růstem výdajů na předměty dlouhodobé spotřeby a služby. Připomeňme, že výdaje na předměty dlouhodobé spotřeby jsou obecně velmi volatelní. Lze očekávat, že výše uvedené faktory budou působit i ve 2. polovině roku 2013, a tedy poroste i spotřeba, a to o 0,2 %. Nicméně pro rok 2014 již lze kalkulovat s růstem spotřeby domácností o 0,9 %.

Negativní příspěvek hrubých domácích výdajů k růstu HDP bude v roce 2013 tlumen kladným příspěvkem zahraničního obchodu. Přitom je předikován nepatrný pokles reálného vývozu v roce 2013 o 0,1 % a pokles dovozu o 0,9 %. Zlepšení predikce příspěvku zahraničního obchodu vychází z rychlejšího oživení ekonomik hlavních obchodních partnerů, tedy především Německa. Lze tedy očekávat, že se v příštím roce reálný vývoz zvýší o 3,3 % a dovoz o 2,7 %.

Hrubý nominální disponibilní důchod a míra úspor

Hrubý nominální disponibilní důchod v letošním roce klesne o 0,6 %, přičemž jeho nejvýznamnější složka, tj. objem mezd a platů, v letošním roce přispěje lehce záporně. Od počátku příštího roku však tempo růstu této složky již zřetelně zrychlí ve vazbě na postupné ekonomické oživení a jeho zpožděný dopad na vývoj na trhu práce. Další významná složka disponibilního důchodu, tj. sociální dávky, by měla vykazovat postupně rostoucí příspěvky. Příspěvek provozního přebytku a smíšeného důchodu začne narůstat až v příštím roce v souvislosti s již zřetelným hospodářským oživením. Celkově tak hrubý disponibilní důchod v příštím roce nominálně vzroste o 2,5 % a v roce 2015 již o 4,6 %.

Prognóza Ministerstva financí České republiky dále předpokládá mírný pokles míry úspor domácností, přičemž aktuální hodnoty se pohybují okolo 10%. Poté se však míra úspor opět začne zvolna zvyšovat, když disponibilní zdroje domácností budou oživovat rychleji než spotřeba. Profil míry úspor tak bude odrážet postupně se zlepšující vývoj domácí ekonomiky.

Vládní výdaje a vládní deficit

Lze předpokládat, že spotřeba vlády v roce 2013 vzroste o 0,8 % a v roce 2014 o 0,2 %. Lehké oživení spotřeby vlády v letech 2014 a 2015 souvisí s postupným uvolňováním doposud restriktivní fiskální politiky na straně výdajů, avšak při nadále velmi umírněném mzdovém růstu v nepodnikatelské sféře.

V roce 2013 by měl vládní deficit klesnout na 2,3 % HDP v důsledku přijatých konsolidačních opatření při slabším protisměrném vlivu klesající ekonomiky a pokračujícího útlumu na trhu práce. Prognóza zároveň očekává oživení vládních investic zejména v souvislosti se zrychlením čerpání prostředků z fondů EU.

V roce 2014 je očekáván další pokles vládního deficitu na 2 % HDP, což bude převážně dáno obnovením růstu ekonomické aktivity. Prognóza na jedné straně zohledňuje pokračující dopad konsolidačních opatření přijatých v roce 2012, tj. zejména nižší valorizace důchodů či stagnace platů státních zaměstnanců, avšak jejich restriktivní působení na ekonomický růst bude na druhé straně kompenzováno očekávaným výrazným oživením vládních investic. V roce 2014 tak bude celkové působení fiskální politiky přibližně neutrální.

Spotřebitelské ceny

Meziroční růst spotřebitelských cen dosáhl v září 1,0 %. Dominantně byl určen administrativními opatřeními, ze kterých na zvýšení nepřímých daní připadalo 0,9 p. b. a na dopad změn regulovaných cen 0,3 p. b. Tržní vlivy tedy meziroční inflaci snižovaly. Z hlediska jednotlivých oddílů spotřebního koše přispívaly k meziroční inflaci v září nejvíce ceny oddílu potravin a nealkoholické nápoje, které již od počátku roku vykazují ze všech oddílů spotřebního koše nejvyšší meziroční dynamiku. Ve 4. čtvrtletí roku 2013 si určující vliv v meziroční inflaci pravděpodobně udrží administrativní opatření, přičemž průměrná míra inflace by letos měla dosáhnout 1,4 %.

Celková meziroční inflace v 1. pololetí 2014 by tak měla být velmi nízká, dokonce výrazně pod dolním okrajem tolerančního pásma inflačního cíle ČNB. Nedomníváme se však, že by česká ekonomika byla vystavena riziku dlouhodobějšího deflačního vývoje. Z průzkumů inflačních očekávání ČNB a EK plyne, že ekonomické subjekty s klesající cenovou hladinou nepočítají. Nízká inflace by naopak měla mít pozitivní dopad na spotřebu domácností.

V souvislosti s výše uvedeným se lze domnívat, že průměrná míra inflace v roce 2014 dosáhne pouze 0,7 %, a to při prosincovém meziročním růstu 1,4 %.

Směnné kurzy

Slabá růstová výkonnost české ekonomiky a záporný úrokový diferenciál vůči státům eurozóny vedly k tomu, že se v roce 2011 zastavil dlouhodobý trend posilování směnného kurzu české koruny vůči euru. Po oslabení v roce 2012 koruna za tři čtvrtletí letošního roku dále oslabila v průměru o 2,4 %. K tomuto vývoji přispěly i slovní intervence ze strany ČNB, směřující k uvolnění měnových podmínek.

S ohledem na absenci apreciačních tlaků na kurz české koruny k euru byl jako horizont predikce přijat technický předpoklad stability kurzu na úrovni průměru 2. a 3. čtvrtletí 2013, tedy 25,8 CZK/EUR. V případě eskalace dluhové krize v eurozóně nejsou vyloučeny výrazné pohyby kurzu oběma směry.

Trh práce

Trh práce se v uplynulé recesi choval pozoruhodně flexibilně, byť z makroekonomického pohledu poněkud nestandardně. Podle očekávání se zvýšil počet registrovaných nezaměstnaných. Současně však, převážně díky přírůstku příležitostných pracovních aktivit realizovaných v důsledku okamžité potřeby posílení příjmů, rostla i zaměstnanost. Zaměstnanost podle výběrového šetření pracovních sil ve 2. čtvrtletí 2013 meziročně vzrostla o 1,3 % zejména díky trvajícím přírůstkům v terciárním sektoru. Sekundární sektor pokračoval v poklesu především ve zpracovatelském průmyslu a stavebnictví.

Budoucí vývoj v této oblasti je mimořádně nejistý. Nabídka práce pravděpodobně zůstane vysoká. Poptávka bude záviset jak na intenzitě ekonomického oživení, tak i na ekonomické situaci podnikové sféry spjaté s potřebou zvýšit produktivitu práce. Sezónně očištěná registrovaná nezaměstnanost ve 3. čtvrtletí 2013 potvrdila růstovou tendenci. Nárůst nezaměstnanosti vzhledem k délce trvání a hloubce recese sice není dramatický, ale úroveň sezónně očištěné nezaměstnanosti od března 2013 každý měsíc překonává historická maxima.

V důsledku nižšího než očekávaného nárůstu počtu nezaměstnaných podle VŠPS ve 2. čtvrtletí 2013 lze počítat jen s mírným růstem míry nezaměstnanosti na 7,1 % v roce 2013 a na 7,3 % v roce 2014, kdy by sezónně očištěná míra nezaměstnanosti měla dosáhnout vrcholu

Měnová politika

Primárním nástrojem měnové politiky je limitní úroková sazba pro 2T repo operace. Ta se již od listopadu 2012 nachází na historickém i technickém minimu 0,05 % a i přes současné ekonomické ožívování na této hladině zůstane zřejmě i nadále. Úrokový diferenciál mezi ČR a EA na konci 3. čtvrtletí 2013 setrval na -0,45 p. b., vůči USA pak na -0,20 až 0,05 p. b. Již delší dobu se diskutuje o možnosti devizových intervencí ze strany ČNB, které by měly přispět k oslabení koruny. Vzhledem k postupnému zlepšování makroekonomického vývoje je sice tato možnost stále méně pravděpodobná, nelze ji ale zcela vyloučit.

Dlouhodobé úrokové sazby by díky důvěryhodnosti fiskální politiky tedy měly zůstat na nízké úrovni, dá se však očekávat mírná korekce současných nebyvale nízkých úrovní. Vzhledem k tomu, že je rating ČR stabilně na dobré investiční úrovni – Standard & Poor's AA-, Moody's A1, Fitch Ratings A+ (u všech je nadále stabilní výhled), lze očekávat další úspěšné emise vládních dluhopisů.

Vývoj vnějšího makroekonomického prostředí

Ve vnějším prostředí vnímáme jako nejvýznamnější negativní ekonomické riziko stále ještě nevyřešenou krizi v eurozóně. Z krátkodobého pohledu je však možné konstatovat, že situace se relativně zklidnila a velké otřesy již nejsou příliš pravděpodobné. To ale neznamená, že by rizika případné eskalace krize v eurozóně bylo možné bagatelizovat.

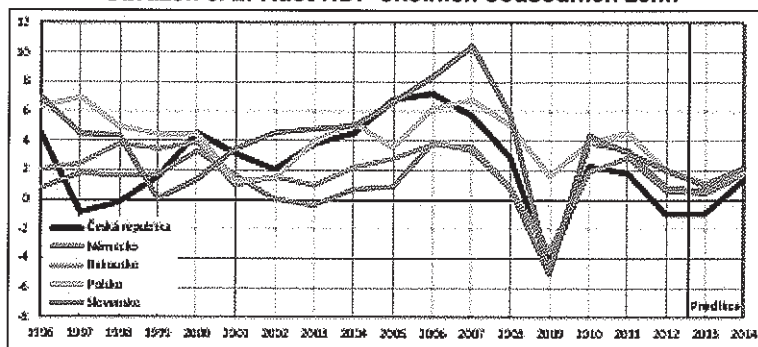
Je nepochybné, že zcela zásadní pro vývoj české ekonomiky bude případné oživení německé ekonomiky, jelikož za období od roku 2000 dosahuje korelační koeficient cyklických složek HDP Německa a ČR bez zpoždění téměř 85 %, což ilustruje skutečnost, že česká ekonomika je s tou německou do značné míry synchronizována, a tedy změna cyklického vývoje v SRN se projevuje i na cyklickém vývoji v ČR.

V Německu tedy očekáváme relativně pozitivní vývoj ekonomiky, přičemž HDP ve 2. čtvrtletí 2013 mezičtvrtletně vzrostl o 0,7 %. Stagnace ze začátku roku se dle očekávání ukázala jako dočasná. Příznivě na ekonomiku působí především nízké sazby Evropské centrální banky. Spotřebu domácností posiluje situace na trhu práce. Nízké úrokové sazby a nízká míra nezaměstnanosti by měly dále pozitivně působit na trh nemovitostí. Vysoká konkurenceschopnost německých firem v podmínkách mírně příznivější situace v eurozóně by měla podporovat růst ekonomiky i v příštím roce. Zásadní bude vývoj v sektoru bankovníctví, kde mnohé instituce procházejí procesem snižování finanční páky. Důležitá budou také rozhodnutí vlády v oblasti infrastrukturních investic, výsledek parlamentních voleb v Německu je v tomto ohledu pro hospodářství pozitivní zprávou. Lze očekávat kontinuitu v hospodářské politice a stabilní podnikatelské prostředí pro privátní sektor. Očekává se přitom, že v letošním roce HDP poroste o 0,6 %, pro rok 2014 se kalkuluje s růstem o 1,8 %.

Ekonomická aktivita v eurozóně v prvním pololetí 2013 stagnovala. Podle předpokladu prognózy by v letošním roce měl růst v efektivním vyjádření dosáhnout 0,3 %, avšak eurozóna jako celek zaznamená pokračující mírnou recesi. Nízký výhled tržních úrokových sazeb 3M

EURIBOR zohledňuje nadále uvolněnou měnovou politiku ECB včetně komunikace jejího pokračování při jen postupném ožívování ekonomické aktivity v eurozóně. To se odráží i ve výhledu pozvolna oslabujícího kurzu eura vůči dolaru. U cen ropy se na horizontu prognózy předpokládá postupný pokles.

Obrázek č. 2: Růst HDP okolních sousedních zemí



Rovněž americká ekonomika pokračuje ve svém oživení, které by v příštím roce mělo dále posílit, a to především díky zlepšení situace na trhu práce. Ekonomika ve 2. čtvrtletí 2013 mezičtvrtletně vzrostla o 0,6 %, přičemž růst byl tažen zejména soukromou poptávkou. Fiskální konsolidace zahájená v 1. čtvrtletí letošního roku vytvořila nejistotu ohledně hospodářských vyhlídek, neměla však zásadní vliv na spotřebitelskou důvěru. Rovněž vliv na ekonomickou aktivitu byl pouze dočasný. Oživení je patrné na trhu nemovitostí, lze pozorovat uvolnění podmínek na finančních trzích a růst úvěrové aktivity. Růst cen nemovitostí a ostatních aktiv má pozitivní vliv na bohatství domácností, a snižuje se tak jejich čisté zadlužení. Nadále panuje příznivá situace na akciových trzích, kdy index Dow Jones se drží nad hranicí 14 000 bodů, což je rekordní úroveň od roku 2007.

4 Metody ocenění

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

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

4.1 Metody majetkové

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

- / metoda účetní hodnoty
- / metoda substanční hodnoty (věcná hodnota)
- / metoda likvidační hodnoty

Metoda účetní hodnoty

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

- / hodnotu podniku celkem = aktiva (pasiva)
- / hodnotu základního kapitálu = počet akcií x nominální hodnota akcie
- / hodnotu vlastního kapitálu = aktiva (pasiva) - cizí zdroje

Existuje celá řada výhrad proti použití této metody. Tyto se odvíjejí především od rozdílných účetních technik. Účetní hodnota je však hodnocením podniku, které je třeba vzít v úvahu.

Metoda substanční hodnoty

Substanční hodnota podniku je základním oceněním založeným na analýze jednotlivých složek majetku a rozumíme jí souhrn relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek podniku. Tyto složky přitom oceňujeme k datu ocenění a za předpokladu, že podnik bude pokračovat ve své činnosti (tzn. při splnění principu going concern). Ve většině případů se tedy snažíme zjistit reprodukční hodnoty jednotlivých aktiv snížené o patřičné opotřebení. Pokud oceňujeme pouze aktiva, používáme označení brutto substanční hodnota. Odpočteme-li od hrubé substanční hodnoty reálné ocenění všech závazků, získáme substanční hodnotu netto.

Substanční metoda nechává stranou ocenění nekvantifikovatelných nehmotných složek – goodwill, pracovní síla, organizační struktura, vybudovaná síť odběratelů a dodavatelů. To je slabý bod substanční metody.

Metoda likvidační hodnoty

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

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

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

4.2 Metody výnosové

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

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

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

Metody diskontovaných peněžních toků (DCF- Discounted cash flow)

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

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

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

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

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

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

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

Metoda ekonomické přidané hodnoty (economic value added - EVA)

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

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

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

4.3 Metody založené na analýze trhu

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

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

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

4.4 Metodologie ocenění hmotného movitého majetku³

Ocenění nehmotného a hmotného movitého majetku probíhá zpravidla v několika po sobě jdoucích krocích:

4.4.1 Výchozí cena

Nejdříve je nezbytné zjistit aktuální výchozí cenu stejného nebo obdobného majetku k datu ocenění. Lze vycházet z cen jednotlivých položek majetku, za které je majetek obchodován, případně lze využít přepočtení historické pořizovací ceny pomocí indexů cen výrobců nebo spotřebitelských cen zveřejňovaných Českým statistickým úřadem v závislosti na oboru, kam je majetek zařazen.

³ MAŘÍK, Miloš, et al. *Metody oceňování podniku: Proces ocenění - základní metody a postupy*. 2. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. 492 s. ISBN 978-80-86929-32-3.

4.4.2 Technická hodnota

Výchozí cenu je nutno upravit na bázi technické hodnoty, která vyjadřuje stav daného předmětu ocenění. Technická hodnota se spočte na základě vztahu:

$$TH = VTH * (1 - ZA) * (1 \pm PS), \text{ kde}$$

VTH = výchozí technická hodnota,

ZA = základní amortizace,

PS = přírůžky a srážky.

Výchozí technická hodnota představuje souhrnné ocenění technických a výkonových parametrů předmětu ocenění ve vztahu k technickým parametrům, k „hodnotě“ nového předmětu „továrně“ vyrobeného ke dni ocenění. Výchozí technická hodnota nového předmětu je 100 %, po celkové opravě 50 % - 80 %, po generální opravě až 90 %.

Základní amortizace vyjadřuje opotřebení předmětu ocenění a pro její stanovení existuje v odborné literatuře řada metod.⁴ K volbě metody je vždy nutno přistupovat individuálně v závislosti na daném předmětu ocenění a jeho charakteristikách.

Mezi hojně v praxi využívané metody patří:

1. Metoda lineární

/ Předpokládá růst opotřebení přímo úměrně s časem, opotřebení se pohybuje v rozmezí od 0 do 1, na jehož konci je majetek již dále nepoužitelný.

$$/ \text{ Celkové opotřebení} = \frac{\text{stáří}}{\text{životnost}}$$

2. Metoda lineární se zbytkem

/ Předpokládá, že majetek má i po dožití stále určitou hodnotu.

$$/ \text{ Celkové opotřebení} = c * \frac{\text{stáří}}{\text{životnost}}, \text{ kde } c = \text{stupeň opotřebení, např. do 0,9.}$$

3. Metoda kvadratická

/ Předpokládá nízké opotřebení v počáteční fázi využívání, v konečné fázi opotřebení prudceji narůstá.

$$/ \text{ Celkové opotřebení} = \frac{\text{stáří}^2}{\text{životnost}^2}$$

4. Metoda semikvadratická

/ Předpokládá vývoj opotřebení jako průměr mezi lineární a kvadratickou metodou.

5. Metoda logaritmická

/ Vychází z pravidel složeného úrokování.

6. Metoda Vogelsova

/ Jedná se o formu progresivního opotřebovávání se zbytkovou hodnotou opotřebení.

$$/ \text{ Celkové opotřebení} = \frac{1 - \text{očekávaná zůstatková hodnota}}{2} * \left(3 * \frac{\text{stáří}}{\text{životnost}} - \frac{\text{stáří}^2}{\text{životnost}^2} \right)$$

⁴ MAKOVEC, Jaromír. *Oceňování strojů a výrobních zařízení*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2006. 92 s. ISBN 80-245-1103-7.

$$\text{Celkové opotřebení} = \frac{1 - \text{očekávaná zůstatková hodnota}}{2} * \left(3 * \frac{\text{stáří}}{\text{životnost}} - \frac{\text{stáří}^2}{\text{životnost}^2} \right)$$

7. Analytické metody

/ Celkové opotřebení daného majetku vyjadřuje opotřebení všech dílčích částí.

Přirážky a srážky upravují základní amortizaci. Přirážka vyjadřuje vyšší hodnotu předmětu ocenění, než by odpovídalo obvyklé hodnotě zjištěné podle amortizační stupnice. Srážka pak analogicky hodnotu nižší.

4.4.3 Cena časová

Cena časová se určí vynásobením výchozí ceny předmětu ocenění a jeho technické hodnoty. Cena časová vyjadřuje hodnotu, za kterou by se dal předmět ocenění se shodným opotřebením znovu pořídit k datu ocenění.

4.5 Metodologie ocenění pohledávek

Pohledávka má svou cenu totožnou s účetní hodnotou v době svého vzniku, a pokud není částečně splácena, její hodnota v čase by měla neustále narůstat o příslušenství (tj. úroky, penále, atd.).

Jmenovitá hodnota pohledávky (včetně příslušenství) k datu ocenění představuje její tržní hodnotu jen ve zcela výjimečném případě, většinou je odlišná, zejména pak nižší. To většinou platí i pro bonitní pohledávky a ani účetní netto hodnota pohledávek (snížená o opravné položky dle doporučení auditorů) nepředstavuje jejich reálnou hodnotu s ohledem na nejednotný postup.

Je-li pohledávka po svém vzniku dále převáděna mezi různými subjekty, dochází k jejímu postoupení (cesi) z původního věřitele na nového věřitele, který tak má právo pohledávku dále na dlužníkovi vymáhat.

V případě postoupení se původní věřitel práva vymáhat pohledávku vzdává, a to zpravidla za určitou úplatu. Oceňována tedy v případě cese není přímo předmětná pohledávka, ale je odhadována přiměřená výše úplaty za její postoupení. Tržní hodnota pro dobrovolnou cesi za úplatu může mít vyšší nebo naopak i nižší hodnotu než je jmenovitá hodnota takové pohledávky.

4.5.1 Základní přístupy k oceňování pohledávek

Z hlediska praktického postupu můžeme rozlišit následující okruhy případů:

1. Oceňování pohledávek souvisejících s provozem podniku, a to v rámci ocenění pokračujícího podniku jako celku.
2. Všechny ostatní případy, tj. především:
 - / oceňování pohledávek nesouvisejících s hlavním provozem v rámci oceňování podniku jako celku (např. půjčky poskytnuté jiným podnikům nebo osobám),
 - / samostatné oceňování jednotlivých pohledávek nebo souborů pohledávek např. pro účely jejich postoupení, vkladu do jiného podniku apod.

4.5.1.1 Ocenění provozně potřebných pohledávek v rámci ocenění podniku jako celku

Do tohoto okruhu pohledávek spadají pohledávky, které se nacházejí v oběžných aktivech:

- / pohledávky z obchodních vztahů,
- / pohledávky ze sociálního a zdravotního pojištění,
- / daňové pohledávky vůči státu,
- / jiné pohledávky.

Při přeceňování těchto pohledávek se vychází z účetní hodnoty, která se upravuje tak, aby výsledná hodnota odrážela riziko nesplacení pohledávky a skutečnost, že se nejedná o hotové peníze, ale o budoucí příjem.

V tomto případě se používá tzv. skupinové (globální) ocenění. Pohledávky jsou rozděleny do šesti kategorií dle doby po splatnosti pohledávky. Samotné ocenění pak probíhá tak, že se zjistí jmenovité hodnoty pohledávek v jednotlivých kategoriích a ty se vynásobí koeficientem, který se pohybuje mezi 0 až 1 podle výše rizika nesplacení.

Tabulka č. 1: Členění pohledávek

Doba po splatnosti pohledávky	Koeficient
pohledávky do lhůty splatnosti	0,97
pohledávky po lhůtě splatnosti do 30 dnů	0,91
pohledávky po lhůtě splatnosti 30 až 90 dnů	0,80
pohledávky po lhůtě splatnosti 90 až 180 dnů	0,61
pohledávky po lhůtě splatnosti 180 - 360 dnů	0,32
pohledávky po splatnosti více než rok	0

Výše popsany způsob globálního ocenění pohledávek byl použit v případě ocenění pohledávek z obchodních vztahů.

4.5.2 Oceňování pohledávek pro účely postoupení

Základní metodou pro oceňování pohledávek, která je pro ocenění pohledávek prakticky nejpoužitelnější, je metoda výnosová.

Hlavní faktory ovlivňující hodnotu pohledávky:

1. Právní stav dokumentů týkajících se pohledávky,
2. Zajištění pohledávky,
3. Bonita dlužníka.

4.5.2.1 Vlastní postup při oceňování pohledávek

Postup můžeme rozčlenit do následujících kroků:

/ Vymezení předmětu ocenění

Je třeba určit dosud nesplacenou jmenovitou hodnotu vlastní pohledávky, úroků, úroků z prodlení, případně dalšího příslušenství.

/ Analýza právních dokumentů

Tato analýza musí předcházet ekonomickému posouzení pohledávky. Pokud dokumenty nezajišťují ani základní podmínku, aby pohledávka mohla být postižena výkonem rozhodnutí, bude hodnota pohledávky nulová. Dalším výstupem této analýzy jsou podklady pro stanovení peněžních toků a určení diskontní míry.

/ **Rozčlenění pohledávky do kategorií podle předpokládaného způsobu úhrady**

V zásadě přicházejí v úvahu tyto kategorie, ke kterým je třeba přistupovat v dalších krocích odlišně:

- / Splátkový kalendář – pohledávky nebo jejich části, u nichž se předpokládají platby dlužníka podle dohodnutého splátkového kalendáře. Sem budou spadat pohledávky před uplynutím doby splatnosti za bonitními dlužníky, kteří splácejí podle původně dohodnuté smlouvy.
- / Zástava – Pohledávky nebo jejich části, u kterých již není naděje na další splátky od dlužníka, ale existuje zástava, zajišťovací převod práva, případně původní předmět plnění, tedy určitý předmět, který lze odprodat.
- / Ostatní – do této kategorie spadnou pohledávky, kde není naděje na splátky od dlužníka a pohledávka není zajištěna zástavou nebo obdobným předmětem, který by bylo možno zpeněžit.

/ **Stanovení peněžních toků z pohledávky a jejich časového rozložení**

- a) Splátkový kalendář – do plánu příjmů převezmeme platby podle dohodnutého splátkového kalendáře.
- b) Zástava – očekávaným peněžním tokem bude ocenění zástavy nebo jiného předmětu, z jehož prodeje lze pohledávku hradit, a to na úrovni likvidační hodnoty, tedy odhadu ceny při promptním prodeji.
- c) Ostatní – do této nejproblémovější kategorie spadají pohledávky nebo jejich části, k jejichž plnění bude nutné soudní rozhodnutí nebo prohlášení konkurzu na majetek dlužníka.

/ **Určení diskontní míry**

Máme-li odhadnuty peněžní příjmy z pohledávky a časově určeno, kdy lze tyto příjmy očekávat, můžeme určit diskontní míru, která se stanovuje jako součet bezrizikové výnosnosti a rizikové přírážky.

$$\text{Diskontní míra} = \text{Bezriziková výnosnost} + \underbrace{\text{riziko odvětví} + \text{riziko pohledávky}}_{\text{Náklady vlastního kapitálu při běžné investici v daném odvětví}}$$

Náklady vlastního kapitálu při
běžné investici v daném odvětví

Pro určení rizikové přírážky odvětví a potažmo obvyklých nákladů na vlastní kapitál lze použít některý z následujících postupů:

- / stanovení diskontní sazby metodikou pro výnosové oceňování podniků,
- / průměrné náklady vlastního kapitálu v daném odvětví, pokud jsou dostupné,
- / orientační doporučení pro náklady vlastního kapitálu zmíněné v publikaci J. Šantrůčka.⁵

Tabulka č. 2: Doporučené náklady vlastního kapitálu (v %)

stabilní, bonitní, velké společnosti s 300 a více zaměstnanci	9 - 12 %
ostatní podniky včetně samostatných podnikatelů	15 - 20 %

⁵ ŠANTRŮČEK, Jaroslav. *Pohledávky, jejich cese a hodnota*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická - Institut oceňování majetku, 2005.

Při určování prémie za riziko spojené s oceňovanou pohledávkou bude záviset na kvalitě právních dokumentů, zajištění pohledávky a bonitě dlužníka. Odhad je možno udělat například pomocí metodiky J. Šantrůčka⁶:

Riziková premie pohledávky se splátkovým kalendářem a pohledávky s předpokladem prodeje zástavy je složena ze dvou faktorů: P – právní kvalita dokumentů, V – volatilita bonity dlužníka. Premie specifická pro danou pohledávku nebo její část se pak vypočítá:

$$\text{prémie} = P \times V$$

Tabulka č. 3: Faktory pro vyhodnocení koeficientu P (metodika J. Šantrůčka)

Kriterium		Doporučené rozdělení pro kategorie pohledávek	
		Splátkový kalendář	Zástava
P1	Právní stav a věrohodnost subjektu dlužníka (existující právnická či živící fyzická osoba, podnikající či v likvidaci nebo konkurzu, pověst - dobré či špatné jméno dlužníka).	0 až 2,0	0 až 1,0
P2	Účetní evidence cedenta (jmenovitá hodnota a příslušenství) k pohledávce či soupis a salda, jde-li o více pohledávek, jde-li o pohledávky ve splatnosti či po splatnosti.	0 až 1,0	0 až 0,5
P3	Záruční či zajišťovací instrumenty k pohledávkám (bankovní garance, zástavní smlouvy na majetek, směnky, ručení třetí osobou, ...).	0 až 2,0	0 až 1,0
P4	Možnost komunikace se statutárním orgánem či zodpovědnou osobou dlužníka.	0 až 1,0	0 až 0,5
P5	Prokázání existence alespoň zčásti likvidního předmětu plnění, na základě něhož pohledávka vznikla a který je možné převzít pro cesionáře, možnost prohlídky nebo alespoň zprostředkované informace o stavu předmětu plnění.	0 až 1,0	0 až 1,0
P6	Existence jiných subjektů oprávněných k nakládání s předmětem plnění či k realizaci zástav (zapsání na listu vlastnictví k nemovitosti jako zástavci v pořadí před osobou cedenta) a záručních instrumentů k pohledávce.	0 až 3,0	0 až 3,0
P7	Dostupnost poslední účetní závěrky k datu ocenění (jsou-li k dispozici: rozvaha, výsledovka + komentář ve smyslu přílohy závěrky).	0 až 1,0	0 až 0,5
P8	Je-li k dispozici seznam závazků dlužníka vůči dalším věřitelům a jejich jména.	0 až 1,0	0 až 0,5
Minimální hodnota P		6	10

Faktor P se bude pohybovat u pohledávek se splátkovým kalendářem obvykle v rozmezí cca 6 až 10 procentních bodů a v rozmezí 10 až 15 procentních bodů pro kategorii pohledávek, kde se předpokládá prodej zástavy. Výchozí hodnota P je 15 procentních bodů a tato hodnota se snižuje, jsou-li dílčí faktory vyhodnoceny kladně (s výjimkou P6, který koeficient P může naopak zvýšit).

Faktor V vyjadřuje proměnlivost bonity dlužníka a nabývá hodnot:

- **0,5** – stabilní bonita, žádné velké výkyvy, plán peněžních toků sestavený v předchozích krocích bude pravděpodobně dodržen,
- **1,0** – průměrně kolísavé výsledky dlužníka,
- **1,5** – velmi kolísavá bonita dlužníka.

Pro pohledávky se splátkovým kalendářem se uplatní hodnota 0,5 až 1,0, pro pohledávky, kde zbývá jen prodej zástavy, hodnota 1,0 až 1,5.

⁶ ŠANTRŮČEK, Jaroslav. *Pohledávky, jejich cese a hodnota*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická - Institut oceňování majetku, 2005.

/ **Ocenění (výpočet současné hodnoty peněžních toků)**

Poslední fází je výpočet současné hodnoty očekávaných peněžních toků z jednotlivých kategorií a jejich součet:

$$SH = \sum_{j=1}^n \frac{\text{Splátka}_j}{(1+i_1)^{tj}} + \frac{\text{Příjem z prodeje zástavy}}{(1+i_2)^{T2}} + \frac{\text{Příjem z konkurzu nebo soudního řízení}}{(1+i_3)^{T3}}$$

$$\sum_{j=1}^n \frac{\text{Splátka}_j}{(1+i_1)^{tj}} + \frac{\text{Příjem z prodeje zástavy}}{(1+i_2)^{T2}} + \frac{\text{Příjem z konkurzu nebo soudního řízení}}{(1+i_3)^{T3}}, \text{ kde:}$$

SH = současná hodnota pohledávky

j = pořadí splátky podle kalendáře pro část pohledávky spadající do první kategorie

n = celkový počet splátek podle kalendáře

tj = doba do inkasa j -té splátky v letech (= počet měsíců od data ocenění do data inkasa splátky/12)

$T2, T3$ = doba od data ocenění do inkasa z prodeje zástavy, resp. data inkasa z konkurzu nebo soudního řízení

i_1, i_2, i_3 = diskontní míra pro jednotlivé kategorie

5 Volba metody

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost vystupuje zejména jako holdingová společnost, je její hodnota dána zejména hodnotou aktiv, které Společnost vlastní. Vzhledem k faktu, že Společnost nemá žádné pravidelné příjmy, které by ve formě dividend inkasovala z vlastnictví jednotlivých majetkových podílů, nelze přistoupit k ocenění společnosti metodou výnosovou.

Jako vhodná a odpovídající metoda pro ocenění holdingu se nám proto v tomto případě jeví metoda substanční hodnoty, která stanovuje hodnotu společnosti na základě reálné hodnoty jednotlivých majetkových a závazkových titulů k datu ocenění.

Jako další metodu pro stanovení hodnoty společnosti jsme zvolili metodu účetní hodnoty. Tato metoda má však řadu nevýhod. Nejvýznamnější nevýhodu spatřujeme v tom, že vychází z historických cen, tedy cen, za kolik byl majetek společnosti pořízen v minulosti. Údaje obsažené v účetnictví ani nepostihují efektivnost užívání podnikového majetku.

Z důvodu nedostatku relevantních údajů o uskutečněných transakcích se srovnatelným podnikem, nebyla v tomto ocenění použita metoda tržního porovnání.

5.1 Stanovení hodnoty neúplnou substanční metodou

Pro ocenění metodou neúplné substanční hodnoty je nezbytné individuálně přecenit každou položku majetku a závazků Společnosti.

5.1.1 Dlouhodobý hmotný majetek

5.1.1.1 Stavby

Společnost evidovala k datu ocenění v majetku následující stavby a pozemky k nim náležející.

- / Prodejna Příkop č. 6
- / Prodejna Příkop č. 4
- / Garážové stání
- / Zábřeh - budovy
 - o budova na p.č. 1659, bez č.p. - průmyslový objekt
 - o budova na p.č. 1660, bez č.p. - jiná stavba
 - o budova na p.č. 1661, bez č.p. - průmyslový objekt
 - o budova na p.č. 1662, bez č.p. - jiná stavba
 - o budova na p.č. 1668, bez č.p. - průmyslový objekt
 - o budova na p.č. 1669, bez č.p. - průmyslový objekt

Ocenění nemovitostí je pro svou rozsáhlost uvedeno v samostatné příloze tohoto Znaleckého posudku, viz Příloha č. 4: Ocenění nemovitostí.

Uvedené nemovitosti byly oceněny celkem na 13 000 000 Kč.

5.1.1.2 Samostatné movité věci a soubory movitých věcí

Dle informací od Zadavatele eviduje Společnost k datu ocenění 30.9.2013 soubor movitých věcí, který byl již k datu ocenění plně odepsán.

K ocenění movitých věcí byl využit postup, který je uveden v kapitole č. 4.4 *Metodologie ocenění hmotného movitého majetku*.

Výchozí cena ostatních jednotlivých movitých věcí byla stanovena na základě historické pořizovací ceny, která byla aktualizována pomocí Indexů cen průmyslových výrobců dle klasifikace CZ-CPA. Samostatné movité věci byly rozděleny na kategorie odpovídající zveřejňovaným indexům cen průmyslových výrobců. Jednotlivé kategorie, a tomu odpovídající indexy, jsou uvedeny v příloze (viz Příloha č. 6: Index cen průmyslových výrobců).

Výše uvedený movité věci jsme zařadili do kategorií *Ostatní elektronická zařízení, Nábytek a PC, elektronické a optické přístroje*. Přitom byla použita časová řada od roku 1991 do roku 2013, přičemž index pro rok 2013 byl vypočten jako aritmetický průměr dostupných měsíčních cenových indexů za rok 2013.

Vzhledem k charakteru a předpokládanému průběhu opotřebení tohoto majetku jsme pro výpočet základní amortizace použili metodu Vogelsovu. U movitých věcí, jejichž skutečné stáří je vyšší, než předpokládaná životnost, byla stanovena očekávaná zůstatková hodnota na úrovni 10 % výchozí ceny.

Pro každou kategorii majetku byla stanovena předpokládaná životnost, která vyjadřuje dobu, po jakou může být majetek efektivně využíván. Vše podstatné shrnuje tabulka, která je pro přehlednost uvedena v samostatné příloze tohoto Znaleckého posudku (viz Příloha č. 5: Ocenění samostatných movitých věcí).

Hodnota samostatných movitých věcí byla stanovena na **126 tis. Kč**.

5.1.1.3 Jiný dlouhodobý hmotný majetek

Společnost dále eviduje Jiný dlouhodobý hmotný majetek v netto hodnotě 40 tis. Kč. Tuto položku vzhledem k její nevýznamné výši v poměru s celkovou bilanční sumou ponecháváme v účetní hodnotě.

5.1.2 Dlouhodobý finanční majetek

5.1.2.1 Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly

Na účtu Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly eviduje Společnost k datu ocenění dva akciové tituly:

- 1) OSOH, a.s. (dříve OSONA holding, a.s.)
- 2) IP Exit, a.s. v konkursu (dříve IPB, a.s.)

Ocenění podílu 13 kusů akcií společnosti OSOH, a.s. bylo oceněno na 11 811 tis. Kč. Podrobné ocenění těchto akcií je uvedeno v samostatné příloze (viz Příloha č. 7: Ocenění akcií společnosti OSOH, a.s.).

Akcie společnosti IP Exit, a.s. byly oceněny na nulovou hodnotu vzhledem ke skutečnosti, že je společnost v konkursu.

5.1.3 Dlouhodobé pohledávky

5.1.3.1 Dlouhodobé poskytnuté zálohy

Dlouhodobé poskytnuté zálohy v účetní hodnotě 40 tis. Kč jsme ponížili koeficientem 0,97. Tento koeficient obsahuje riziko, že zálohy nemusí být uplatněny v plné výši.

5.1.4 Krátkodobé pohledávky

5.1.4.1 Pohledávky z obchodních vztahů

Společnost eviduje pohledávky z obchodních vztahů v brutto účetní hodnotě výši 2 173 tis. Kč. K těmto pohledávkám byly Společností vytvořeny opravné položky v celkové výši 2 146 tis. Kč. V rámci těchto opravných položek je však i původně vytvořená opravná položka k pohledávce za společností Velveta a.s. ve výši 982 tis. Kč a Velveta Varnsdorf a.s. ve výši 650 tis. Kč. U těchto pohledávek se však společnosti dohodly na splacení do 31.12.2013. Hodnotu těchto pohledávek jsme tedy stanovili na základě metodiky uvedené v kapitole č. 4.5 Metodologie ocenění pohledávek.

Diskontní míru jsme stanovili na základě vyhodnocení koeficientů P a V, přičemž náklady vlastního kapitálu pro dané odvětví činnosti dlužníka byly odvozeny ze statistických údajů Ministerstva průmyslu a obchodu⁷. Vyhodnocení koeficientů P a V a stanovení diskontní míry je uvedeno viz následující tabulka.

Tabulka č. 4: Stanovení diskontní sazby pro ocenění dlouhodobých pohledávek

	Pohledávka Velveta Varnsdorf a.s.	Pohledávka Velveta a.s.
P1	2	2
P2	1	1
P3	0	0
P4	1	1
P5	0	0
P6	0	0
P7	1	1
P8	1	1
P	9	9
V	1,5	1,5
P x V	13,5	13,5
Nvk (%)	11,98	11,98
Diskontní sazba (%)	25,5	25,5

Hodnotu pohledávky za společností Velveta a.s. jsme stanovili na 928 tis. Kč a za společností Velveta Varnsdorf a.s. na 614 tis. Kč.

Krátkodobé pohledávky dále tvoří pohledávky z obchodních vztahů ve výši 26 455 Kč. Tyto pohledávky jsme ocenili metodikou globálního ocenění pohledávek, která stanovuje hodnotu homogenního souboru pohledávek na základě doby do splatnosti, eventuálně po splatnosti. Od

⁷ viz Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR: Finanční analýza podnikové sféry za rok 2012 [online], dostupné z: <http://www.mpo.cz/dokument141226.html>

zástupců Společnosti jsme měli k dispozici přehled jednotlivých pohledávek v hodnotách brutto včetně doby splatnosti. Ty jsme následně vynásobili koeficienty podle doby splatnosti. Tyto krátkodobé pohledávky byly oceněny na 22 011 Kč.

Název	Zůstatek	Datum splatnosti	Ocenění
Viktor Frank	2 261,00	3.12.2012	723,52
EKATON s.r.o.	2 058,00	3.12.2012	658,56
EKATON s.r.o.	6 292,00	31.7.2013	5 033,60
EKATON s.r.o.	1 241,00	31.7.2013	992,80
EKATON s.r.o.	5 625,00	1.10.2013	5 625,00
OSONA PLZEŇ a.s.	1 210,00	2.10.2013	1 210,00
Drůbežářský závod Klatovy a.s.	7 768,00	2.10.2013	7 768,00
Celkem	2 172 809,00		22 011,48

Hodnota pohledávek z obchodních vztahů ke dni ocenění 30.9.2013 činí po přecenění 1 564 tis. Kč. Společnost dále eviduje pohledávky za státem ve výši 4 tis. Kč a Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 42 tis. Kč. Vzhledem k charakteru těchto pohledávek je necháváme v plné výši.

5.1.5 Krátkodobý finanční majetek

Společnost evidovala k datu ocenění krátkodobý finanční majetek v celkové hodnotě 597 tis. Kč na pokladně a na bankovních účtech. Vzhledem k povaze tohoto krátkodobého finančního majetku potvrzujeme jeho hodnotu ve stejné výši, tedy **587 tis. Kč**.

5.1.6 Krátkodobé závazky

Společnost eviduje k datu ocenění krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 779 tis. Kč. Dále eviduje daňové závazky za státem ve výši 5 tis. Kč, krátkodobé přijaté zálohy ve výši 32 tis. Kč, Dohadné účty pasivní ve výši 16 tis. Kč a Jiné závazky v hodnotě 16 577 tis. Kč. Hodnotu těchto závazků potvrzujeme v jejich účetní hodnotě.

5.1.7 Souhrnné ocenění neúplnou substanční metodou

Tabulka č. 5: Přehled jednotlivých přeceněných účetních položek k datu ocenění (tis. Kč)

Redukovaná (oceněná) výše celkových aktiv Společnosti (tis. Kč)	27 222
Celková výše cizích zdrojů (tis. Kč)	17 409
Tržní hodnota vlastního kapitálu Společnosti (tis. Kč)	9 813

Hodnota Společnosti stanovená neúplnou substanční metodou k datu ocenění 30.9.2013 činí 9 813 tis. Kč.



5.2 Stanovení účetní hodnoty

Východiskem pro stanovení účetní hodnoty vlastního kapitálu Společnosti byly účetní výkazy k 30.9.2013 poskytnuté představiteli společnosti.

K 30.9.2013 vykazovala Společnost vlastní kapitál v hodnotě **13 987 tis. Kč**.



6 Rekapitulace

Hodnotu Společnosti jsme stanovili k datu ocenění 30.9.2013 na základě dvou metod ocenění následovně:

/ neúplnou substanční metodou:	9 813 tis. Kč
/ účetní metodou:	13 987 tis. Kč

Použitými metodickými postupy bylo dosaženo odlišných výsledků ocenění akcií společnosti. Hodnota vypočtená pomocí neúplné substanční metody je nižší než ocenění účetní metodou.

Pro účely ocenění akcií společnosti Moravský zemský holding, a.s. jsme se po důkladném zvážení všech významných aspektů ovlivňujících rozhodování přiklonili k dílčí hodnotě vypočtené metodou neúplné substanční metody, protože dle našeho názoru lépe vystihuje reálnou hodnotu akcií společnosti.

Hodnota za 1 akcii pak při vydělení výsledné hodnoty 9 813 tis. Kč počtem akcií, tj. 121 274, činí 80,92 Kč, tj. 81 Kč.

7 Závěrečný výrok

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto posudku jsme dospěli k závěru, že hodnota společnosti Moravský zemský holding, a.s. se sídlem Plzeň, Solní 4, č.p. 278, PSČ 301 00, IČ 44992220, vedené u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 1189, zjišťovaná pro účely provedení veřejné nedobrovolné dražby, k datu ocenění **30.9.2013**, činí:

9 813 tis. Kč

Slovy: Devět milionů osm set třináct tisíc korun českých,

což znamená, že hodnota jedné akcie byla po zaokrouhlení stanovena na částku

81 Kč

Slovy: osmdesát jedna koruna česká

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

8 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme zpracovali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení §21, odst. 2 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 80/2013-OSD-SZN/9 pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

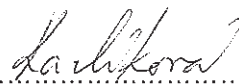
Ceny a odhady nemovitostí a pozemků včetně příslušenství a trvalých porostů, oceňování podniků, ceny a odhady motorových vozidel, strojů a zařízení, ceny a odhady cenných papírů účetní evidence, daně.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1385-143/2013 znaleckého deníku.

Otisk znalecké pečeti:



Znalecký posudek sestavil a případná vysvětlení podá:



Ing. Jitka Karliková

Podpis za znalecký ústav:

V Praze dne 16. prosince 2013



Ing. Petr Šmíd

9 Přílohy

Příloha č. 1: Výpis z Obchodního rejstříku Společnosti

Příloha č. 2: Výkazy společnosti za roky 2010 – 2012

Příloha č. 3: Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k datu ocenění, tj. 30.9.2013

Příloha č. 4: Ocenění nemovitostí

Příloha č. 5: Ocenění samostatných movitých věcí

Příloha č. 6: Index cen průmyslových výrobců

Příloha č. 7: Ocenění akcií společnosti OSOH, a.s.

Příloha č. 1: Výpis z Obchodního rejstříku Společnosti

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Plzni
oddíl B, vložka 1189

Datum zápisu:	30. prosince 1991
Spisová značka:	B 1189 vedená u Krajského soudu v Plzni
Obchodní firma:	Moravský zemský holding, a.s.
Sídlo:	Plzeň, Solní 4, č.p. 278, PSČ 301 00
Identifikační číslo:	449 92 220
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán - představenstvo:	předseda představenstva: Ing. VÁCLAV HAJŠMAN, dat. nar. 22. října 1951 č.p. 66, 332 05 Chválenice den vzniku funkce: 23. dubna 2012 den vzniku členství: 23. dubna 2012 Ing. Ján Koščo, PhD., dat. nar. 15. června 1958 04001 Košice, Vencová 75 Slovenská republika den vzniku členství: 6. dubna 2012 Místopředseda představenstva: STANISLAV POSPÍŠIL, dat. nar. 12. prosince 1975 Máchova 2874/10, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň den vzniku funkce: 24. června 2013 den vzniku členství: 7. června 2013
Způsob jednání:	Podepisování: Za společnost podepisují: a) všichni členové představenstva nebo b) předseda představenstva samostatně nebo c) společně místopředseda představenstva /v době nepřítomnosti předsedy představenstva) a jeden člen představenstva nebo d) na základě pověření představenstvem: - samostatně jeden člen představenstva - samostatně ředitel společnosti.
Dozorčí rada:	člen dozorčí rady: BĚLUŠE VAŇKOVÁ, dat. nar. 16. prosince 1949 č.p. 177, 332 04 Losiná den vzniku členství: 27. června 2008 Předseda dozorčí rady: ČESTMÍR VELÍŠEK, dat. nar. 22. ledna 1955 č.p. 45, 332 04 Losiná den vzniku funkce: 24. června 2013 den vzniku členství: 2. února 2011 Člen dozorčí rady:

RUDOLF BROUSEK, dat. nar. 21. října 1951
Plaská 159, 330 11 Třemošná
den vzniku členství: 7. června 2013

Akcie: 121 274 ks akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 140,- Kč

Základní kapitál: 16 978 360,- Kč

Ostatní skutečnosti: Způsob zřízení: Zakladatelským plánem o založení a.s. MZIS ze dne 20.11.1991, jednorázově dle par. 25 zák. č. 104/90 Sb. a na základě souhlasu Ministerstva pro správu nár. majetku a jeho privatizaci ČR č.j. 3716/91 ze dne 27.12.1991.

Ke dni 28.6.1994 byly předloženy stanovy v novém znění.

Ke dni 11.4.1995 se zapisuje změna a doplnění stanov v kapitole II odst.2, kapitole VIII, odd.B, odst.2.

Ke dni 28.7.1995 se zapisuje změna stanov v čl.2,5,8.

Společnost předložila úplné znění stanov schválené valnou hromadou 10.6.1998.

Správnost tohoto výpisu se potvrzuje

Krajský soud v Plzni

Příloha č. 2: Výkazy společnosti za roky 2010 – 2012

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni **31.12.2011**
(v celých (tisících Kč))

IČ
44992220

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Moravský zemský holding, a.s.

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

Solní 278/4

Pízeň

301 00

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	78 834	-20 948	57 886	53 817
B.	Dlouhodobý majetek	003	38 578	-6 609	31 969	31 929
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	19 995	-6 609	13 386	13 497
B. II. 1.	Pozemky	014	10 081		10 081	10 081
	Stavby	015	9 107	-5 842	3 265	3 376
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	767	-767		
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	40		40	40
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	18 583		18 583	18 432
3..	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	18 583		18 583	18 432
C.	Oběžná aktiva	031	40 255	-14 339	25 916	21 881
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	039	25 086		25 086	13 018
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	29		29	27
7.	Jiné pohledávky	046	25 057		25 057	12 991
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	15 038	-14 339	699	8 176
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	2 442	-1 871	571	2 520
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	6		6	7
	Stát - daňové pohledávky	054	4		4	2
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	102		102	7
8.	Dohadné účty aktivní	056	16		16	49
9.	Jiné pohledávky	057	12 468	-12 468		5 591
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	131		131	687
C. IV. 1.	Peníze	059	17		17	6
2.	Účty v bankách	060	114		114	681
D. I.	Časové rozlišení	063	1		1	7
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	1		1	7

MARK ABENT CONSULTING S.R.O.
KA
CR
AUDITOR Č. 193

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	067	57 886	53 817
A.	Vlastní kapitál	068	13 124	7 985
A. I.	Základní kapitál	069	60 637	60 637
A. I. 1.	Základní kapitál	070	60 637	60 637
A. II.	Kapitálové fondy	073	-9 703	-9 855
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	-9 703	-9 855
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	631	631
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	631	631
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	081	-43 429	-37 513
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	083	-43 429	-37 513
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	4 988	-5 915
B.	Cizí zdroje	085	44 747	45 832
B. I.	Rezervy	086	590	
4.	Ostatní rezervy	090	590	
B. III.	Krátkodobé závazky	102	44 157	45 832
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	2 263	2 874
5.	Závazky k zaměstnancům	107		1 382
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108		2
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	47	9
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	8	
10.	Dohadné účty pasivní	112	241	77
11.	Jiné závazky	113	41 598	41 488
C. I.	Časové rozlišení	118	15	
2.	Výnosy příštích období	120	15	

Sestaveno dne: 18.6.2012	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání činnost ekonomických a organizačních poradců

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2011
(v celých tisících Kč)

IČ
44992220

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Moravský zemský holding, a.s.

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

Solní 278/4

Píseň

301 00

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
II.	Výkony	04	84	1 023
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	84	1 023
B.	Výkonová spotřeba	08	376	1 247
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	3	30
B. 2.	Služby	10	373	1 217
+	Přidaná hodnota	11	-292	-224
C.	Osobní náklady	12	182	2 365
C. 1.	Mzdové náklady	13	54	1 650
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	110	140
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	18	570
C. 4.	Sociální náklady	16		5
D.	Daně a poplatky	17	168	192
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	112	612
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	2	1 226
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		1 226
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	21	2	
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22		1 200
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		1 200
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních ná	25	-8 810	4 573
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	1 390	10 852
H.	Ostatní provozní náklady	27	5 503	10 541
*	Provozní výsledek hospodaření	30	3 945	-7 629
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		36 008
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		35 989
X.	Výnosové úroky	42	1 066	1 716
N.	Nákladové úroky	43	20	17
O.	Ostatní finanční náklady	45	3	4
*	Finanční výsledek hospodaření	48	1 043	1 714
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	4 988	-5 915
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58		

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	4 988	-5 915
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	4 988	-5 915

Pozn:

Sestaveno dne: 18.6.2012	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání činnost ekonomických a organizačních poradců

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni **31.12.2012**
(v celých tisících Kč)

IČ
44992220

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Moravský zemský holding, a.s.

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

Solní 278/4

Pízeň

301 00

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	55 277	-21 334	33 943	57 886
B.	Dlouhodobý majetek	003	39 998	-6 720	33 278	31 969
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	19 994	-6 720	13 274	13 386
B. II. 1.	Pozemky	014	10 081		10 081	10 081
2.	Stavby	015	9 107	-5 954	3 153	3 265
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	766	-766		
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	40		40	40
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	20 004		20 004	18 583
3..	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	20 004		20 004	18 583
C.	Oběžná aktiva	031	15 278	-14 614	664	25 916
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	039	36		36	25 086
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	36		36	29
7.	Jiné pohledávky	046				25 057
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	14 754	-14 614	140	699
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	2 174	-2 146	28	571
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				6
6.	Stát - daňové pohledávky	054	4		4	4
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	55		55	102
8.	Dohadné účty aktivní	056	53		53	16
9.	Jiné pohledávky	057	12 468	-12 468		
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	488		488	131
C. IV. 1.	Peníze	059	14		14	17
2.	Účty v bankách	060	474		474	114
D. I.	Časové rozlišení	063	1		1	1
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	1		1	1



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	067	33 943	57 886
A.	Vlastní kapitál	068	14 141	13 124
A. I.	Základní kapitál	069	16 978	60 637
A. I. 1.	Základní kapitál	070	16 978	60 637
A. II.	Kapitálové fondy	073	-8 282	-9 703
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	-8 282	-9 703
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	1 110	631
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	1 110	631
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	081	4 738	-43 429
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	4 738	
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	083		-43 429
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	-403	4 988
B.	Cizí zdroje	085	19 783	44 747
B. I.	Rezervy	086		590
4.	Ostatní rezervy	090		590
B. III.	Krátkodobé závazky	102	19 783	44 157
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	1 001	2 263
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	6	47
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	34	8
10.	Dohadné účty pasivní	112	183	241
11.	Jiné závazky	113	18 559	41 598
C. I.	Časové rozlišení	118	19	15
2.	Výnosy příštích období	120	19	15

Sestaveno dne: 3.6.2013	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání činnost ekonomických a organizačních poradců



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2

Pozn:

Sestaveno dne: 3.6.2013	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání činnost ekonomických a organizačních poradců

**Příloha č. 3: Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k datu
ocenění, tj. 30.9.2013**

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni **30.9.2013**
(v celých tisících Kč)

IČ
44992220

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Moravský zemský holding, a.s.

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

Solní 278/4

Plzeň

301 00

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Min. úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	52 813	-21 417	31 396	
B.	Dlouhodobý majetek	003	37 489	-6 803	30 686	
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	19 994	-6 803	13 191	
B. II. 1.	Pozemky	014	10 081		10 081	
2.	Stavby	015	9 107	-6 037	3 070	
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	766	-766		
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	40		40	
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	17 495		17 495	
3..	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	17 495		17 495	
C.	Oběžná aktiva	031	15 324	-14 614	710	
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	039	40		40	
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	40		40	
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	14 687	-14 614	73	
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	2 173	-2 146	27	
6.	Stát - daňové pohledávky	054	4		4	
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	42		42	
9.	Jiné pohledávky	057	12 468	-12 468		
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	597		597	
C. IV. 1.	Peníze	059	8		8	
2.	Účty v bankách	060	589		589	

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	067	31 396	
A.	Vlastní kapitál	068	13 987	
A. I.	Základní kapitál	069	16 978	
A. I. 1.	Základní kapitál	070	16 978	
A. II.	Kapitálové fondy	073	-8 370	
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	-8 370	
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	1 110	
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	1 110	
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	081	4 335	
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	4 335	
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	-66	
B.	Cizí zdroje	085	17 409	
B. III.	Krátkodobé závazky	102	17 409	
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	779	
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	5	
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	32	
10.	Dohadné účty pasivní	112	16	
11.	Jiné závazky	113	16 577	

Pozn:

Sestaveno dne: 18.10.2013	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání činnost ekonomických a organizačních poradců

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **30.9.2013**
(v celých tisících Kč)

IČ
44992220

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Moravský zemský holding, a.s.

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

Solní 278/4

Plzeň

301 00

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
II.	Výkony	04	172	
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	172	
B.	Výkonová spotřeba	08	258	
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	11	
B. 2.	Služby	10	247	
+	Přidaná hodnota	11	-86	
C.	Osobní náklady	12	32	
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	32	
D.	Daně a poplatky	17	93	
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	84	
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	95	
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	21	95	
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	63	
H.	Ostatní provozní náklady	27	2	
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-139	
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	75	
O.	Ostatní finanční náklady	45	2	
*	Finanční výsledek hospodaření	48	73	
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-66	
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	-66	
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	-66	

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2

Pozn:

Sestaveno dne: 18.10.2013	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání činnost ekonomických a organizačních poradců

Příloha č. 4: Ocenění nemovitostí

Stanovení tržní hodnoty Nemovitostí

**Části areálu bývalého závodu PERLA v Zábřehu,
zapsané na č. LV 6272**

a

**Nebytových jednotek v budově IBC v Brně -
Zábrdovicích zapsaných na LV č. 1282, 1082 a 952**

Obsah:

1	NÁLEZ	3
1.1	Účel a předmět ocenění	3
1.2	Hlavní používané zkratky a pojmy	4
1.3	Identifikace vlastníka	4
1.4	Areál Zábřeh	4
1.5	Nebyty Brno	9
2	OCENĚNÍ	13
2.1	Nejlepší a nejvyšší využití Areálu Zábřeh	13
2.2	Silné a slabé stránky Areálu Zábřeh	13
2.3	Nejlepší a nejvyšší využití Nebytů Brno	13
2.4	Silné a slabé stránky Nebytů Brno	13
2.5	Volba metody	13
2.6	Výpočet porovnávací metodou - Areál Zábřeh	14
2.7	Výpočet nákladů na odstranění staveb v Areálu Zábřeh	15
2.8	Výsledná tržní hodnota Areálu Zábřeh	16
2.9	Výpočet porovnávací metodou - Nebyty Brno	16
2.10	Výpočet výnosovou metodou - Nebyty Brno	16
2.11	Rekapitulace	18
3	ZÁVĚREČNÝ VÝROK	19
4	PŘÍLOHY	20

Obrázky:

Obrázek č. 1:	Mapa s lokalizací Areálu Zábřeh	6
Obrázek č. 2:	Katastrální mapa Areálu Zábřeh	6
Obrázek č. 3:	Fotomapa Areálu Zábřeh zapsané na LV 6272	7
Obrázek č. 4:	Výřez z územního plánu města Zábřeh	7
Obrázek č. 5:	Mapa s lokalizací Nebytů Brno	10
Obrázek č. 6:	Fotomapa objektu IBC v němž se nachází Nebyty Brno	10
Obrázek č. 7:	Výřez z územního plánu města Brna	11
Obrázek č. 8:	Výřez z cenové mapy města Brna	12

1 Nález

1.1 Účel a předmět ocenění

Toto ocenění bylo vypracováno za účelem stanovení tržní hodnoty nemovitostí ve vlastnictví společnosti Moravský zemský holding, a.s.:

1. Části bývalého areálu PERLA tvořeného stavbami bez čp/če (jiná stavba) nacházející se na pozemku parc. č. 1660, bez čp/če (jiná stavba) nacházející se na pozemku parc. č. 1662, bez čp/če (stavba pro výrobu a skladování) nacházející se na pozemku parc. č. 1658, bez čp/če (stavba pro výrobu a skladování) nacházející se na pozemku parc. č. 1668, bez čp/če (stavba pro výrobu a skladování) nacházející se na pozemku parc. č. 1661, bez čp/če (stavba pro výrobu a skladování) nacházející se na pozemku parc. č. 1669 a pozemky parc. č. 1657/2, 1659, 1660, 1661, 1662, 1667/2, 1667/6, 1667/8, 1667/9, 1668, 1669, vše katastrální území Zábřeh na Moravě 789429, jak je zapsáno na LV (list vlastnictví) č. 6272 (Dále též jako „Areál Zábřeh“ či „Pozemky Zábřeh“);
2. Nebytovým prostorem č. 838/35 nacházející se v polyfunkčním domě č.p. 838 na pozemku parc. č. 563/4 včetně podílu na společných částech domu č.p. 838 a pozemku parc. č. 563/4 ve výši 373/167523, katastrální území Zábrdovice 610704, jak je zapsáno na LV č. 952;
3. Nebytovým prostorem č. 843/170 nacházející se v polyfunkčním domě č.p. 843 na pozemku parc. č. 563/2 včetně podílu na společných částech domu č.p. 843 a pozemku parc. č. 563/2 ve výši 795/221801, katastrální území Zábrdovice 610704, jak je zapsáno na LV č. 1082;
4. Podílem ve výši 220/22882 na nebytovém prostoru č. 843/1 nacházející se v polyfunkčním domě č.p. 843 na pozemku parc.č. 563/2, kterému náleží podíl na společných částech domu č.p. 843 a pozemku parc. č. 563/2 ve výši 22882/221801, katastrální území Zábrdovice 610704, jak je zapsáno na LV č. 1282;
(Nemovitosti v bodech 2,3 a 4 dále též jako „Nebyty Brno“)

(„Areál Zábřeh“ a „Nebyty Brno“ dohromady dále též jako „Nemovitost“),

Vymezení předmětu ocenění je provedeno v kapitole č. 1.4 Areál Zábřeh a 1.5 Nebyty Brno.

Hodnota Nemovitosti je stanovena k rozhodnému datu ocenění: **30. 9. 2013.**

Pozn. Zhotovitele: Budovy bez čp/če na pozemcích parc.č.1662 a 1659 k datu ocenění již neexistují, přestože jsou v KN stále evidovány.

1.2 Hlavní používané zkratky a pojmy

LV	– list vlastnictví
KN	– katastr nemovitostí
k. ú.	– katastrální území
parc. č.	– parcelní číslo
č.p.	– číslo popisné
GP	– geometrický plán
NP	– nadzemní podlaží
PP	– podzemní podlaží
id.	– ideální podíl
IVS	– Mezinárodní oceňovací standardy

1.3 Identifikace vlastníka

Název:	Moravský zemský holding, a.s.
IČ:	44992220
Sídlo:	Solní 278/4, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň

1.4 Areál Zábřeh

Předmětem ocenění je zbývající část areálu bývalého závodu Perla v Zábřehu na Moravě.

Jedná se o bývalý textilní závod s tkalcovskou výrobou, od roku 2005 mimo provoz. Z původního areálu textilní firmy se v provozu zachovala pouze západní část, která není předmětem ocenění a kde produkuje netkané látky společnost PERLA, netkaný textil, a.s.

Technologické výrobní zařízení včetně vybavení jednotlivých staveb je demontováno, resp. bylo rozebráno zloději a sběrači kovů.

Hlavní vjezd do Areálu Zábřeh je (společně i pro současný provoz společnosti PERLA, netkaný textil, a.s.) z ulice 28. října.

K datu ocenění nejsou pronajímány žádné oceňované budovy ani jejich části.

Písemné doklady o době výstavby závodu nebyly Zadavatelem posudku předloženy. Dle informací na místním šetření byla textilní továrna vybudována v rozmezí let 1888-1890. Od roku 1945 byla postupně rozšiřována výstavbou dalších objektů, stávající objekty byly opravovány a modernizovány. V srpnu roku 2005 byla výroba v Areálu Zábřeh zcela ukončena. Postupně byly odstraňovány i některé prvky IS (vybavení trafostanice apod.). V minulosti se pod sněhem propadla střecha jedné z výrobních hal, a proto byla vlastníkem vyplněna okna a dveře zabraňující vstup nepovolaných osob do těchto prostor.

Areál Zábřeh je rozdělen na čtyři komplexy budov, které jsou na mnoha místech propojeny spojovacími můstky.

Při vstupu do areálu prvním vchodem z ulice 28. října se nachází objekt s parcelním číslem 1661. Tento objekt je cihelný, uvnitř jsou otevřené prostory s železobetonovými a železnými sloupy, železná okna, pozůstatky po stavebních výtazích a strojích. Celý komplex je vizuálně rozdělen do tří částí – barevně odlišeny fasádou (rozdíl výšek není tak markantní). Nachází se zde tři až čtyři nižší přístavky k třem hlavním budovám. Dále je zde při severní straně věž blíže neurčeného účelu – pravděpodobně výtah nahoře se strojovnou – železobetonový skelet s cihelnou vyzdívkou.

Budova na pozemku parc. č. 1661 je průchozí na dvůr parc. č. 1667/6. Ulicí a dvůr odděluje komplex přízemních garáží.

Budova na pozemku parc. č. 1668 se skládá ze dvoupodlažní budovy, z haly, která je přibližně 12m vysoká a z dvoupodlažního přístavku k hale, který pravděpodobně sloužil jako skladovací a především nakládací plocha – usuzujeme tak ze čtyř velkých průmyslových vrat, které jsou zvýšené, a je zde železná rampa. Dále je tato budova v uličce mezi dvěma komíny propojena s budovou na pozemku parc. č. 1669 spojovacím mostem.

Součástí komplexu budov na pozemku parc. č. 1668 jsou dále 2 cihelné komíny. Tyto komíny jsou vysoké 42 m a 45 m. K hale byla také dřív přistavena železná konstrukce střechy a bočních sloupů.

Nejvíce na jih se pak nachází budova na pozemku parc. č. 1669. Jedná se o dvoupodlažní budovu, kde v podstřeší je zaveden pravděpodobně teplovod, který je propojen s budovou č.p. 1666 a dále pak s budovou č.p. 1665.

Areál Zábřeh není kulturní nemovitou památkou.

Pozemky tvořící Areál Zábřeh jsou rovinaté, spojitě z větší části zastavěny, resp. slouží jako příjezdové a manipulační plochy.

Celkově lze stav budov hodnotit jako špatný až havarijný. Stavby jako celek jsou neschopné dalšího užívání. Zcela znehodnoceny jsou výrobní prostory.

Celková zastavěná plocha budov tvořících Areál Zábřeh činí 14 452 m².

1.4.1 Poloha

Obec Zábřeh¹ je druhé největší město v okrese Šumperk. Žije zde cca 14 tis. lidí a nachází se zde významná železniční křižovatka.

Areál Zábřeh se nachází takřka v centru obce a je ohraničen hypermarketem Billa ze severu, ulicí 28. října z východu, rybníkem Oborník ze západu a zbývající částí areálu z jihu.

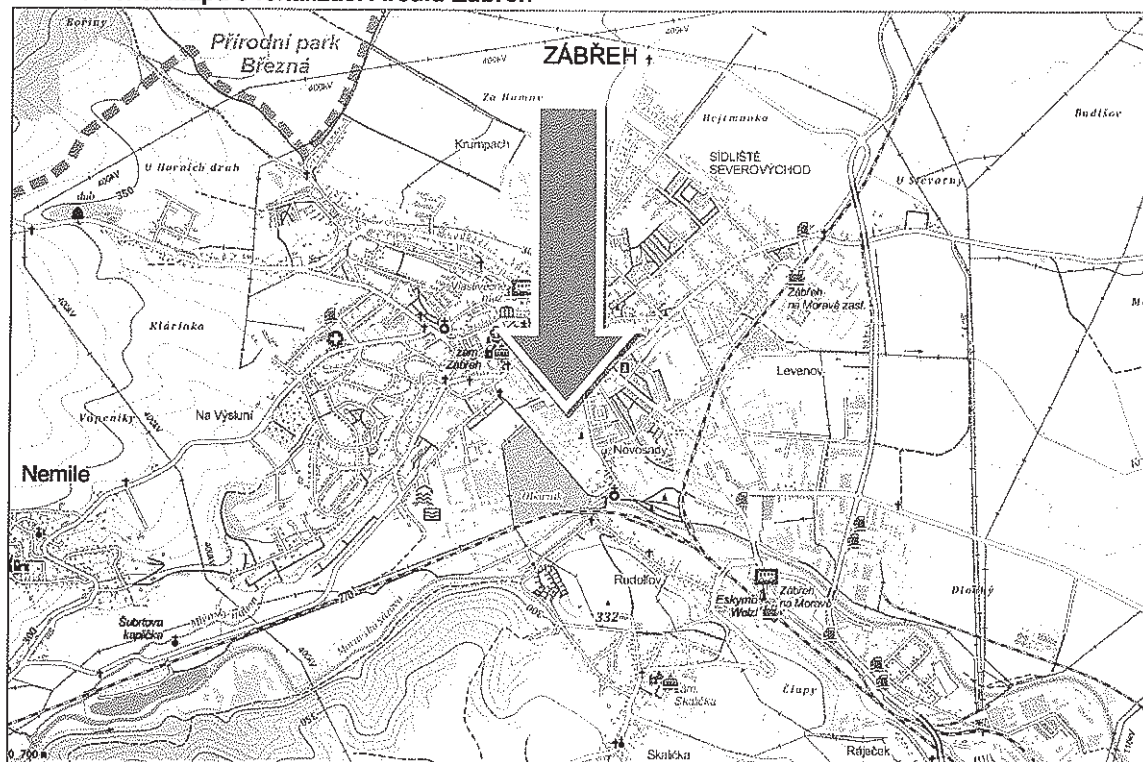
Souřadnice GPS: 49°52'46.96"N, 16°52'35.40"E.

1.4.2 Dopravní poměry

Areál Zábřeh je přístupný z ulice 28. října, v docházkové vzdálenosti se nachází vlaková i autobusová zastávka. Parkování v okolí je možné.

¹Zdroj: www.wikipedia.org

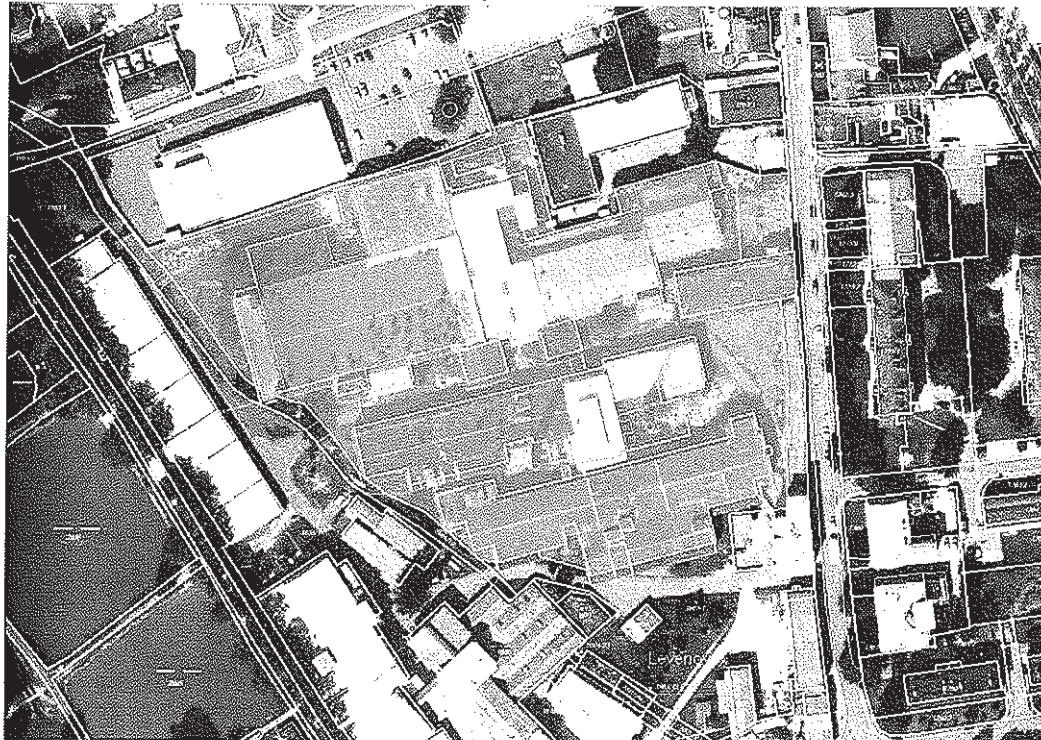
Obrázek č. 1: Mapa s lokalizací Areálu Zábřeh



Obrázek č. 2: Katastrální mapa Areálu Zábřeh



Obrázek č. 3: Fotomapa Areálu Zábřeh zapsané na LV 6272



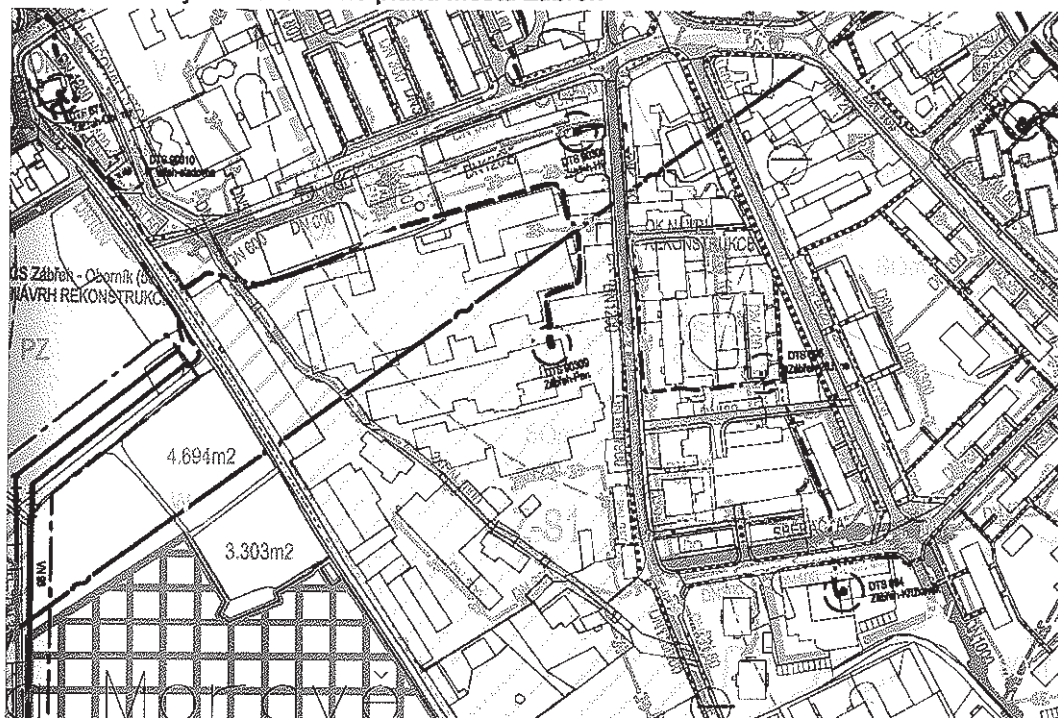
1.4.3 Občanská vybavenost

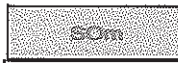
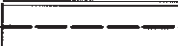
V okolí Nemovitosti je plná občanská vybavenost.

1.4.4 Územní plán

Stávající využití pozemků Areálu Zábřeh dle územního plánu je Plochy smíšené městské.

Obrázek č. 4: Výřez z územního plánu města Zábřeh



		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
		JEDNOTNÁ KANALIZACE
		PŘESTAVBOVÉ ÚZEMÍ
		KABELOVÉ VEDENÍ VN 22 kV
		ODLEHČOVACÍ STOKA
		DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Plochy smíšené obytné městské (SOm)

Hlavní využití

Individuální bydlení v rodinných domech bydlení hromadné v bytových domech zařízení a stavby občanské vybavenosti nevýrobní a výrobní služby smíšená výroba a skladování.

Přípustné využití

Ostatní doplňující zařízení a stavby přímo související s funkčním využitím jednotlivých ploch a zařízení a jejich provozem související plochy izolační a vnitro-areálové zeleně související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území doprava v klidu (garážování, parkování, odstavné zpevněné plochy) plochy veřejné a izolační zeleně, plochy veřejných prostranství byty vlastníků objektů, služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu.

Nepřípustné využití

Výstavba skupinových (řadových) garáží. všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou.

1.4.5 Infrastruktura

V Areálu Zábřeh byly zavedeny inženýrské sítě mimo plynu. Jejich stav a reálné využití je však vzhledem ke stáří a dlouhodobém neužívání areálu nejistý a spíše lze předpokládat, že nejsou funkční.

1.4.6 Majetkoprávní vztahy

Jediný vlastník Nemovitosti je dle výpisu KN (katastru nemovitostí) společnost Moravský zemský holding, a.s., Solní 278/4, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň.

Dle předloženého výpisu z KN je vlastník Areálu Zábřeh oprávněn ve smyslu věcného břemene „brát vodu“ skrze pozemky parc. č. 1684/1, 1686, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2902, 2894/1, 2903/1.

Dle předloženého výpisu z KN je parcela č. 1667/6 zatížena věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch vlastníka stavby č.p. 2285, stavby bez čp/če na pozemku parc. č. 1670 a pozemku parc. č. 1670. Uvedené věcné břemeno, vzhledem k již proběhnutému rozdělení původního areálu Perla, nesnižuje hodnotu Areálu Zábřeh.

1.5 Nebyty Brno

Předmětem ocenění je:

- Obchodní nebytová jednotka č. 838/35 nacházející se v 1. NP sekce B (Příkop 6) objektu International Business Center (IBC) o celkové podlahové ploše 37,3 m². Jedná se o jednu místnost, jednotka má zavedený elektrický proud a vodu (umyvadlo). K datu ocenění není nebytová jednotka pronajata, nájemní vztah skončil k 31. 8. 2013.
- Kancelářská nebytová jednotka č. 843/170 nacházející se ve 4. NP sekce A (Příkop 6) objektu International Business Center (IBC) o celkové podlahové ploše 75,9 m². K datu ocenění je nebytová jednotka rozdělena na 3 kanceláře se zázemím a je pronajímána dvěma subjektům.
- 2 garážová stání (v rámci nebytové jednotky č.843/1) nacházející se ve - 2. NP (Příkop 6) objektu International Business Center (IBC). Jedná se o parkovací stání č. 122 a 139 a k datu ocenění nejsou pronajímána.

Objekt IBC se rozkládá nedaleko centra Brna.

Stavba je rozdělena na tři celky /A,B,C/. Sekce A, B jsou osmipodlažní a sekce C je devítipodlažní.

Pod celým objektem jsou dvě patra podzemních garáží s kapacitou 420 vozidel. V podzemních garážích je umístěna čerpací stanice pohonných hmot, mycí linka, pneuservis a servis základních oprav.

V prvních dvou nadzemních podlažích jsou obchodní jednotky a provozovny. Pasáže v objektu B a C jsou průchozí směrem do vnitrobloku, který je propojen lávkou pro pěší ve směru k Janáčkovu divadlu (Koliště).

1.5.1 Poloha

Objekt IBC se nachází v městské části Zábřovice v širším centru města Brna s velmi dobrou dostupností do centra i na vnitřní okruh. Jedná se o jedno z hlavních administrativních center v Brně.

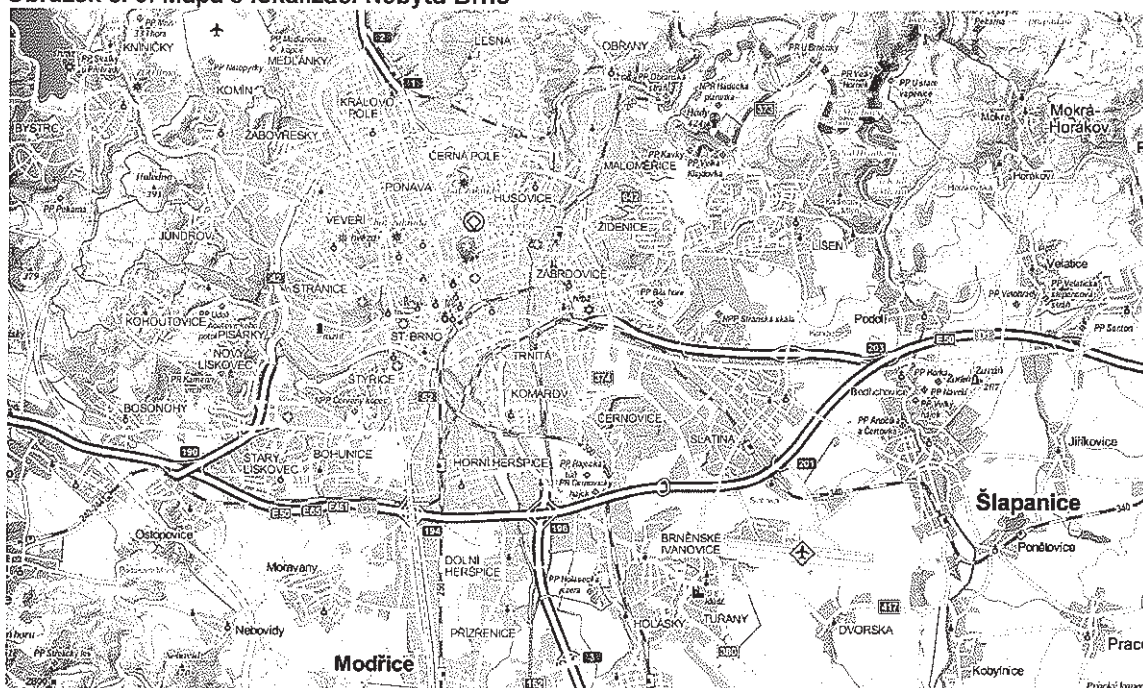
Souřadnice GPS: 49°12'0.249"N, 16°36'49.061"E

1.5.2 Dopravní poměry

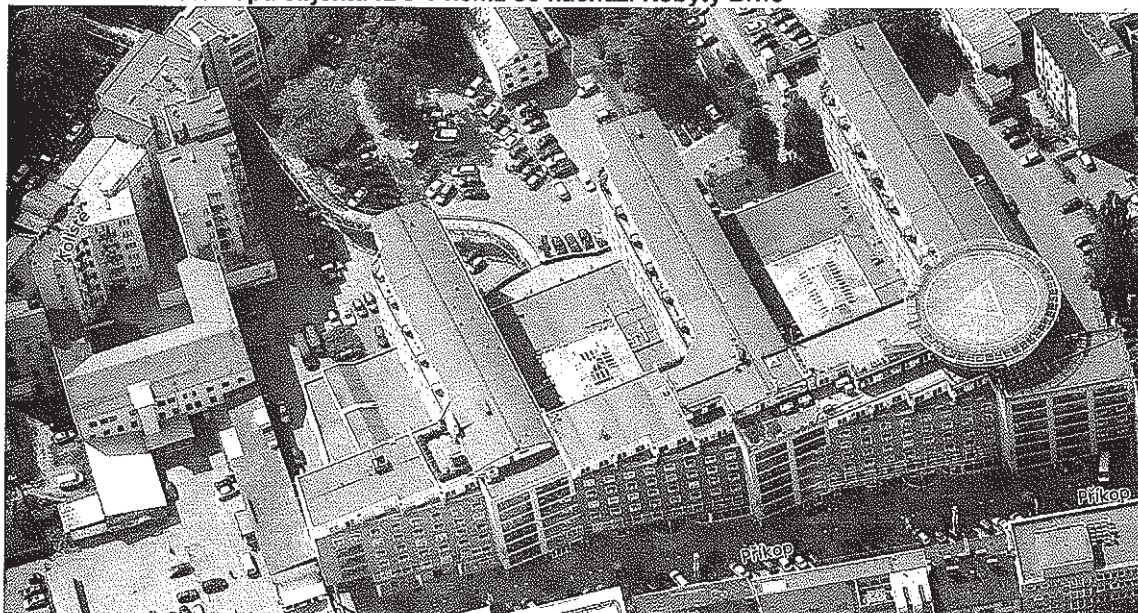
Objekt IBC je přístupný z ulice Příkop, resp. z ulice Milady Horákové. V docházkové vzdálenosti se nachází stanice tramvají a autobusů "Náměstí 28. října" (linky 3, 5, 9 a 67).

Parkovací kapacita objektu IBC činí 420 míst, část z nich je pronajímána i ke krátkodobému parkování.

Obrázek č. 5: Mapa s lokalizací Nebytů Brno²



Obrázek č. 6: Fotomapa objektu IBC v němž se nachází Nebyty Brno³



1.5.3 Občanská vybavenost

V okolí Nemovitosti je plná občanská vybavenost odpovídající krajskému městu.

1.5.4 Územní plán

Stávající využití pozemků pod objektem IBC dle územního plánu je smíšené jádrové centrálního charakteru.

² zdroj: mapy.cz

³ zdroj: mapy.cz

[illegible]

SMÍŠENÉ PLOCHY⁴

- ## JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU

- ⁴ zdroj: <http://gis.brno.cz/tms/doc/up/regulativy/SJ.pdf>

Přípustné jsou:

- obchodní, kancelářské a správní budovy,
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu charakteru odpovídajícím dané historické struktuře okolní zástavby a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- zábavní zařízení,
- podstatně nerušící výrobní provozovny (řemeslného charakteru),
- zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. Středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven,
- bytové domy

Podmíněně mohou být přípustné na základě prověření v navazující ÚPD:

- maloobchodní provozovny do 5 000 m² prodejní plochy

Závazně nejsou vymezeny:

podíly přípustné podlažní plochy bydlení v ostatních jádrových plochách.

1.5.5 Cenová mapa

Pozemky parc. č. 563/2 a 563/4 k.ú. Zábrdovice jsou v cenové mapě stavebních pozemků města Brna oceněny ve výši 12 290 Kč/m².

Obrázek č. 8: Výřez z cenové mapy města Brna



1.5.6 Infrastruktura

V objektu IBC jsou zavedeny inženýrské sítě.

1.5.7 Majetkoprávní vztahy

Jediný vlastník Nemovitosti je dle výpisu KN (katastru nemovitostí) společnost Moravský zemský holding, a.s., Solní 278/4, Vnitřní Město, 30100 Plzeň.

Dle předloženého výpisu z KN nejsou Nebyty Brno k datu ocenění zatíženy zástavním právem ani věcným břemenem.

2 Ocenění

2.1 Nejlepší a nejvyšší využití Areálu Zábřeh

Oceňovaný Areál Zábřeh má značně problematické využití.

Vzhledem ke stavu staveb předpokládáme jejich odstranění s následným využitím pozemků, na kterých se stavby nacházely.

V současnosti Areál Zábřeh není využíván. Daná lokalita je s ohledem na územní plán vhodná pro umístění bytových domů s malým podílem komerčních prostor. Větší komerční prostor je nerealizovatelný s ohledem na dopravní zatížení oblasti.

Nemovitosti v tomto znaleckém posudku jsou oceněny za předpokladu, že by došlo k odstranění staveb v Areálu Zábřeh.

2.2 Silné a slabé stránky Areálu Zábřeh

Analýza nemovitosti z hlediska jeho silných i slabých stránek.

I. Silné stránky

- / Dobrá poloha v centru města.

II. Slabé stránky

- / Předpoklad demolice staveb vzhledem ke špatnému technickému stavu budov a z toho plynoucí náklady.
- / Nevyužívaný Areál Zábřeh negenerující výnosy.

2.3 Nejlepší a nejvyšší využití Nebytů Brno

Oceňované Nebyty Brno mají vzhledem ke svému charakteru jednoznačné využití: pronájem ke generování zisku či užívání a tím úspora vlastníků na případně vynaloženém nájemném.

2.4 Silné a slabé stránky Nebytů Brno

Analýza nemovitosti z hlediska jeho silných i slabých stránek.

I. Silné stránky

- / Velmi dobrá poloha v centru města.
- / Vysoký technický stav vnitřních prostor.

II. Slabé stránky

- / K datu ocenění zčásti nepronajato.

2.5 Volba metody

2.5.1 Areál Zábřeh

Za účelem stanovení tržní hodnoty Areálu Zábřeh jsme použili porovnávací metodu ocenění.

Tržní hodnotu Areálu Zábřeh stanovujeme jako tržní hodnotu pozemků (dále též jako „Pozemek“) tvořících nemovitost po odečtení nákladů na odstranění staveb dle kalkulace

katalogu popisů a směrných cen stavebních prací vydaného společností ÚRS Praha v roce 2013, sešit 800-6 Demolice objektů.

2.5.2 Nebyty Brno

Za účelem stanovení tržní hodnoty Nebytů Brno jsme použili porovnávací metodu ocenění. Jako pomocná metoda byla použita metoda výnosová a to na základě platných nájemních smluv a analýzy trhu nájmu v dané lokalitě,

2.6 Výpočet porovnávací metodou - Areál Zábřeh

Pro porovnání bylo vycházeno z nabídkových obchodních transakcí prodeje pozemků v obdobných lokalitách v Olomouckém kraji se zohledněním vzdálenosti a dostupnosti porovnávaného Pozemku. Srovnávané pozemky byly nabízeny jako pozemky s využitím pro umístění komerční zástavby apod. Praktickým využitím Pozemku se tedy stává jeho development.

Porovnávané pozemky byly objektivizovány nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu o předpokládanou míru snížení, na niž by se dohodl potenciální nájemce s vlastníkem za náležitého marketingu.

Při porovnání byly vzaty v úvahu specifika a omezení námi oceňovaného Pozemku pomocí korekčních koeficientů.

Fakt, že jsou oceňované Pozemky zastavěny stavbami určenými k odstranění, zohledňujeme korekčními koeficienty.

Porovnávané pozemky:

Porovnávaný pozemek č. 1, Pozemky na LV č. 1080 k.ú. Rapotín

Pozemek v rámci výrobního areálu o výměře cca 30 000 m² v Rapotíně u Šumperka s možností napojení na plyn, vodu, elektřinu. Trafostanice se nachází přímo v areálu. Větší plocha pozemku je zpevněná.

Porovnávaný pozemek č. 2, parc. č. 721/1, k.ú. Litovel

Prodej pozemku v Litovli pro komerční využití (Greenfield). Pozemek o výměře 2 080 m² se nachází v těsné blízkosti finančního úřadu u hlavního tahu na Uničov, dobře přístupná, frekventovaná oblast. Využití v souladu s územním plánem. Veškeré sítě u hranice pozemku.

Porovnávaný pozemek č. 3, Pozemky na LV č. 498, k.ú. Šumperk

Výrobní areál Strabag na výpadovce ze Šumperka směr dálnice Mohelnice, Olomouc o celkové ploše 31 750 m². Včetně staveb - dvoulodní hala typu Hard 2 Jeseník, třípodlažní administrativní budova a vedlejší stavby.

Porovnávaný pozemek č. 4, parc. č. 4002, k.ú. Zábřeh

Stavební pozemek o výměře 2 659 m², dle územního plánu určený k zástavbě pro skladování a výrobu v Zábřehu. Pozemek se nachází u komunikace I/44 Zábřeh - Šumperk při ulici Lesnická. Pozemek je rovinatý, ucelený, s vlastním přístupem.

Porovnávaný pozemek č. 5, parc.č. 1741/1, 1742/2, k.ú. Moravská Třebová

Stavební pozemek situovaný u komunikace E 442/35. Má tvar nepravidelného obdélníku s rovinatým terénem. Využití dle ÚP: OM – občanské vybavení, plocha dopravní infrastruktury a zčásti plocha zeleň přírodního charakteru.

Samotný výpočet včetně porovnání viz *Příloha č. 7: Výpočet porovnávací metodou - Areál Zábřeh*.

Hodnota Pozemku je porovnávací metodou stanovena po zaokrouhlení na 15 200 000 Kč.

2.7 Výpočet nákladů na odstranění staveb v Areálu Zábřeh

Výpočet nákladů na odstranění staveb byl proveden s použitím katalogu směrných cen stavebních prací ÚRS Praha vydaného v roce 2013. Katalog splňuje všechny podmínky pro jejich efektivní využití stavební veřejností a jsou transparentním způsobem pro stanovení směrné ceny.

Podklady použité při zpracování směrných cen společností ÚRS Praha slouží jako podklady při sjednávání cen. Použité kalkulace vycházejí z katalogových listů (*dále též jako „KL“*).

Pro demolice budov a hal (obory 801 až 812 dle ÚRS Praha) jsou určeny ceny za m³ obestavěného prostoru. Pro tento druh technologie prací jsme určili cenu za demolice s použitím těžké mechanizace. Demolicí objektu je odstranění celého objektu (demolice úplná) a to včetně přesunu hmot a sutí. Podíl konstrukcí je určen procentním podílem objemu konstrukcí a obestavěného prostoru. Prostor obestavěný jsme odhadli na základě katastrální mapy a místním šetření.

Ceny jsou stanoveny na měrnou jednotku m³ nebo tunu skutečného objemu konstrukcí. Jsou uvedeny v českých korunách a neobsahují daň z přidané hodnoty. Cena nezahrnuje náklady na poplatek za skládku v plném rozsahu podle katalogu 979 09-82 Poplatek za skládku katalogu 801-3 Budova a haly – bourání konstrukcí vydaný ÚRS Praha 2013. Pro volbu ceny je rozhodující dopravní vzdálenost těžiště skládky uvažované ve vzdálenosti 21 km v obci Medlov. V průběhu demolice předpokládáme vznik druhotně použitelného materiálu.

Demolice staveb na parcelách č.1660, 1668, 1661, 1669 bez čp/če, způsob využití dle katastru nemovitostí jako jiná stavba.

Použité zatřídění dle KL mezi Demolice budov, těžkými mechanizačními prostředky (dozery, rypadly, jeřáby nebo účelovými mechanizmy se speciálními nástavbami) z cihel, kamene, smíšeného nebo hrázdného zdiva, tvárnic na maltu vápennou nebo vápenocementovou, s podílem konstrukcí do 10 %, Vodorovné přemístění sutí na skládku s naložením na dopravní prostředek a složením přes 20 000 do 21 000 m, uložení sutí na skládku s hrubým urovnáním bez zhutnění.

Demolice vysokých komínů a věží z cihelného zdiva jiným způsobem, vodorovné přemístění sutí na skládku s naložením na dopravní prostředek a složením přes 20 000 do 21 000 m, uložení sutí na skládku s hrubým urovnáním bez zhutnění

- / Celkové náklady na náklady na odstranění staveb jsme stanovili po zaokrouhlení na 6 800 000 Kč.

2.8 Výsledná tržní hodnota Areálu Zábřeh

Hodnota oceňovaného Pozemku byla k datu ocenění stanovena porovnávací metodou	15 200 000 Kč
Náklady na odstranění staveb	-6 800 000 Kč
Výsledná hodnota po odečtení nákladů na odstranění staveb činí	8 400 000 Kč

2.9 Výpočet porovnávací metodou - Nebyty Brno

Pro porovnání bylo vycházeno z nabídkových obchodních transakcí prodeje kancelářských a obchodních prostor v objektu International business center, tedy ve stejném objektu, jako se nachází i oceňované Nebyty Brno.

Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány pouze nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu o přepokládanou míru snížení, na níž by se dohodl potenciální nájemce s vlastníkem za náležitého marketingu.

Samotný výpočet včetně porovnání viz Příloha č. 8: Výpočet porovnávací metodou - Nebyty Brno.

**Hodnota Nebytů Brno je porovnávací metodou stanovena po zaokrouhlení na
4 600 000 Kč.**

2.10 Výpočet výnosovou metodou - Nebyty Brno

Ocenění Nebytů Brno výnosovou metodou stanovuje hodnotu budoucích výnosů z pronájmu za předpokladu, že budou využívány jako za stávajícího stavu, tedy pronajímány.

Stanovení hodnoty pronajímané nemovitosti výnosovým způsobem probíhá ve dvou krocích. V prvním kroku je nutné stanovit hodnotu čistého ročního výnosu, který bude generován pronajatou Nemovitostí.

Ve druhém kroku se stanoví hodnota pronajímané nemovitosti jako současná hodnota budoucích čistých výnosů, při zohlednění rizikovosti a časové hodnoty peněz prostřednictvím diskontní sazby.

Výpočet výnosovou metodou je prováděn prostřednictvím tzv. věčné renty tedy předpokladu nekonečného trvání nemovitosti při dostatečných nákladech na její údržbu a rekonstrukci (obdobu krátkodobých prvků životnosti).

V následujícím textu bude proveden rozbor generátoru hodnoty - tržeb a s nimi souvisejícími náklady.

2.10.1 Výnosy – Nájemní smlouvy

Podkladem pro stanovení výše výnosů Nebytů Brno, byly jednak nájemní smlouvy na jednotlivé prostory a jednak analýza nájemného v objektu IBC. Kancelářské prostory jsou dlouhodobě

pronajaty. Nájemní vztah k obchodnímu prostoru skončil k 31. 8. 2013, garážová stání také nejsou k datu ocenění pronajímána.

Tabulka č. 1: Stanovení hodnoty hrubého ročního výnosu Nemovitostí

Prostor	Typ/Dispozice	Plocha (celk/zap.)	Nájemné	
		m ²	Kč/měs.	Kč/rok
1	obchodní prostor 838/35	37,3	10 000	120 000
2	kanceláře 843/170	34,4	3 740	128 656
3	kanceláře 843/170	39,1	4 240	165 784
4	2 x garážové stání	2	2 000	48 000
Výnosy z ročního pronájmu Nemovitostí				462 440 Kč/rok

Celkové hrubé roční výnosy z pronájmu Bytu stanovujeme na 462 400 Kč/rok.

Výsledné výnosy plynoucí z pronájmu Nemovitostí jsou tedy součtem hrubých ročních výnosů z pronájmu Nemovitostí po zohlednění její průměrné obsazenosti.

Výpadek nájemného

Nebyty Brno jsou zčásti dlouhodobě pronajímány na základě nájemních smluv. Zbytek Nebytů Brno je k datu ocenění nepronajat. Z hlediska opatrnosti a s přihlédnutím k aktuálním trendům (vyšší vyjednávací schopnost nájemců daná převisem nabídky) však stanovujeme míru obsazenosti na 75 % z celkové pronajímatelné plochy Nemovitostí (tedy cca 3 měsíce v roce) – tato míra zohledňuje například stav provádění rekonstrukcí, při kterých bude snížen komfort nájemce ve využívání Nemovitostí (a výpadek nájemného).

Celkové roční výnosy

Celkové roční výnosy po zohlednění míry neobsazenosti určujeme ve výši **346 830 Kč**.

2.10.2 Celkové roční náklady

Podklady pro stanovení průměrných ročních nákladů, které vznikají v souvislosti s vlastnictvím a pronájmem Nemovitostí (daň z nemovitostí, pojištění apod.), byly získány odborným odhadem, viz *Tabulka č. 2: Výše nákladů spojená s vlastnictvím a pronájmem Nemovitostí*. Předpokládá se, že náklady na energie, opravy a údržba menšího rozsahu by byly hrazeny potenciálním nájemcem Nemovitostí.

Tabulka č. 2: Výše nákladů spojená s vlastnictvím a pronájmem Nemovitostí

Položka nákladů	Kč/rok
Daň z nemovitostí (odborný odhad)	10 000 Kč
Pojištění nemovitostí (odborný odhad)	10 000 Kč
Správa (Odborný odhad)	12 000 Kč
Opravy a údržba většího rozsahu (odborný odhad)	15 000 Kč
Roční náklady celkem	47 000 Kč/rok

2.10.3 Výpočet čistého ročního výnosu

Čistý roční výnos je vypočten jako rozdíl výnosů generovaných pronájmem Nemovitostí a celkových ročních nákladů. Celková výše čistého ročního výnosu Nemovitostí je **299 830 Kč**.

2.10.4 Výpočet diskontní sazby

Princip výnosového ocenění spočívá v tom, že diskontováním budoucích ročních výnosů získáme výnosovou hodnotu Nemovitostí. Diskontní sazba tak přepočítává budoucí hodnotu

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

Pro účely výpočtu hodnoty výnosovým způsobem odhadujeme diskontní sazbu ve výši 7,5 %.

Tabulka č. 3: Výpočet hodnoty Nemovitosti výnosovou metodou – nájemní smlouva

Roční výnosy (Kč/rok)	462 440
Procento obsazenosti (%)	75,0%
Korigované výnosy (Kč/rok)	346 830
Celkové roční náklady (Kč/rok)	47 000
Čistý roční výnos (Kč/rok)	299 830
Diskontní sazba (%)	7,5%

Výnosová metoda celkem	3 997 733 Kč
-------------------------------	---------------------

**Tržní hodnota Nebytů Brno stanovená výnosovou metodou činí po
zaokrouhlení 4 000 000 Kč**

2.11 Rekapitulace

Předmětem ocenění je Nemovitý majetek ve vlastní společnosti Moravský zemský holding, a.s.:

Areál bývalé textilní společnosti PERLA v Zábřehu, který je dlouhodobě nevyužíván, Areál Zábřeh byl oceněn na základě:

/ Porovnávací metody 8 400 000 Kč

Nebytové prostory v polyfunkčním objektu IBC v Brně - Zábrdovicích, které jsou pronajímány, Nebyty Brno byly oceněny na základě:

/ Porovnávací metody 4 600 000 Kč
/ Výnosové metody 4 000 000 Kč

Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití majetku, lokalitě, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovujeme současnou tržní hodnotu Nebytů Brno na úrovni stanovené hodnotou porovnávací, tj. **4 600 000 Kč**.

Celková tržní hodnota Nemovitosti je tedy dána jako součet tržní hodnoty Areálu Zábřeh a Nebytů Brno a činí 13 mil. Kč.

3 Závěrečný výrok

Na základě použitých podkladů a předpokladů, uvedených v tomto znaleckém posudku jsme dospěli k závěru, že tržní hodnota nemovitostí ve vlastnictví společnosti Moravský zemský holding, a.s.:

1. Části bývalého areálu PERLA tvořeného stavbami bez čp/če (jiná stavba) nacházející se na pozemku parc. č. 1660, bez čp/če (jiná stavba) nacházející se na pozemku parc. č. 1662, bez čp/če (stavba pro výrobu a skladování) nacházející se na pozemku parc. č. 1658, bez čp/če (stavba pro výrobu a skladování) nacházející se na pozemku parc. č. 1668, bez čp/če (stavba pro výrobu a skladování) nacházející se na pozemku parc. č. 1661, bez čp/če (stavba pro výrobu a skladování) nacházející se na pozemku parc. č. 1669 a pozemky parc. č. 1657/2, 1659, 1660, 1661, 1662, 1667/2, 1667/6, 1667/8, 1667/9, 1668, 1669, vše katastrální území Zábřeh na Moravě 789429, jak je zapsáno na LV (list vlastnictví) č. 6272
2. Nebytovým prostorem č. 838/35 nacházející se v polyfunkčním domě č.p. 838 na pozemku parc. č. 563/4 včetně podílu na společných částech domu č.p. 838 a pozemku parc. č. 563/4 ve výši 373/167523, katastrální území Zábrdovice 610704, jak je zapsáno na LV č. 952;
3. Nebytovým prostorem č. 843/170 nacházející se v polyfunkčním domě č.p. 843 na pozemku parc. č. 563/2 včetně podílu na společných částech domu č.p. 843 a pozemku parc. č. 563/2 ve výši 795/221801, katastrální území Zábrdovice 610704, jak je zapsáno na LV č. 1082;
4. Podílem ve výši 220/22882 na nebytovém prostoru č. 843/1 nacházející se v polyfunkčním domě č.p. 843 na pozemku parc. č. 563/2, kterému náleží podíl na společných částech domu č.p. 843 a pozemku parc. č. 563/2 ve výši 22882/221801, katastrální území Zábrdovice 610704, jak je zapsáno na LV č. 1282;

činí k datu ocenění 30. září 2013:

13 000 000 Kč

Slovy: třináct milionů korun českých

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

4 Přílohy

- Příloha č. 1: Obecné předpoklady a omezující podmínky
- Příloha č. 2: Vymezení pojmu cena obvyklá a tržní hodnota
- Příloha č. 3: Podkladové materiály a použitá literatura
- Příloha č. 4: List vlastnictví č. 6272, k.ú. Zábřeh
- Příloha č. 5: List vlastnictví č. 952, k.ú. Zábrdovice
- Příloha č. 6: List vlastnictví č. 1082, k.ú. Zábrdovice
- Příloha č. 7: Výpočet porovnávací metodou - Areál Zábřeh
- Příloha č. 8: Výpočet porovnávací metodou - Nebyty Brno
- Příloha č. 9: Fotopříloha - Areál Zábřeh
- Příloha č. 10: Fotopříloha - Areál Zábřeh

Příloha č. 1: Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů poskytnutých Zadavatelem.
2. Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole č. 1.1 *Účel a předmět ocenění*, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
3. Výše ocenění uvedená v tomto znaleckém posudku je použitelná po dobu 6 měsíců od rozhodného data ocenění a to v případě, že se výrazným způsobem nezmění tržní podmínky.
4. Informace z jiných zdrojů než od Zadavatele, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
5. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto posudku a jsou našimi osobními, nezájatými analýzami, názory a závěry.
6. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách.
Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
7. V rámci podnikání dotčených společností se předpokládá plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
8. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zhotoviteli nejpozději k datu ocenění, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
9. Konstatujeme, že nemáme žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto znaleckého posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem znaleckého posudku.

**Příloha č. 2: Vymezení pojmu cena obvyklá a tržní
hodnota**

Definice tržní hodnoty dle Standardu 1 IVS⁵:

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

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS⁶

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

S touto definicí je v souladu i aktuální definice obvyklé ceny uvedená v zákoně č.151/1997 Sb.

Definice ceny obvyklé dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

⁵International Valuation Standards 2005, str. 82-83.

⁶MARÍK, Miloš, et al. Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy. 2. upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. ISBN 978-80-86929-32-3. Tržní hodnota, s. 22-24.

Příloha č. 3: Podkladové materiály a použitá literatura

Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly získány Zhotovitelem. Mezi nejvýznamnější dokumenty patří:

- / Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6272, katastrální území Zábřeh 789429,
- / Výpis z katastru nemovitostí LV č. 952, katastrální území Zábrdovice 610704,
- / Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1082, katastrální území Zábrdovice 610704,
- / Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1282, katastrální území Zábrdovice 610704,
- / Kopie snímku katastrálních map na oceňovanou Nemovitost,
- / Kopie kupních smluv uzavřených mezi společností UNISTAV a.s.(prodávající) a Moravský Zemský Holding, a.s. (kupující) na prodej Nebytů Brno, které byly uzavřeny dne 17.6.1998, 16.12.1997 a 8.2.2002,
- / Kopie nájemních smluv k Nebytům Brno,
- / Orientační plán Areálu Zábřeh,
- / Informace získané na místním šetření ze dne 4.12.2013,

Dále byla použita veřejně dostupná data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek realitních serverů (např. srealty.cz, reality.cz, ceskereality.cz) a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

Použitá literatura

- / ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
- / ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
- / ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: Ceduk, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.
- / ZAZVONIL, Zbyněk. Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou. časopis Oceňování, roč. 4, č. 3, 2011.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2008. 134 s. ISBN 978-80-245-0728-6.
- / ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2006. 76 s. ISBN 80-7265-085-8.
- / Bradáč, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 256 s. ISBN 978-80-7204-630-0

Příloha č. 4: List vlastnictví č.6272, k.ú. Zábřeh

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2013 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 541354 Zábřeh

Kat.území: 789429 Zábřeh na Moravě

List vlastnictví: 6272

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Moravský zemský holding, a.s., Solní 278/4, Vnitřní
Město, 30100 Plzeň

44992220

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1657/2	135	ostatní plocha	manipulační plocha	
1659	487	zastavěná plocha a nádvoří		
1660	620	zastavěná plocha a nádvoří		
1661	8057	zastavěná plocha a nádvoří		
1662	97	zastavěná plocha a nádvoří		
1667/2	1202	ostatní plocha	manipulační plocha	
1667/6	4885	ostatní plocha	manipulační plocha	
1667/8	357	ostatní plocha	manipulační plocha	
1667/9	123	ostatní plocha	manipulační plocha	
1668	2874	zastavěná plocha a nádvoří		
1669	2901	zastavěná plocha a nádvoří		

Stavky

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
bez čp/če	výroba		1659
bez čp/če	jiná st.		1660
bez čp/če	výroba		1661
bez čp/če	jiná st.		1662
bez čp/če	výroba		1668
bez čp/če	výroba		1669

E1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- Věcné břemeno brání
vody

Stavba: bez čp/če na parc. 1668

Parcela: 1684/1

V-3070/2004-809

Parcela: 1668

V-3070/2004-809

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.06.2004. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.06.2004.

V-3070/2004-809

Nemovitosti jsou v hranicích obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2013 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 541354 Zábřeh

Kat.území: 789429 Zábřeh na Moravě

List vlastnictví: 6272

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno brání vody

Stavba: bez čp/če na parc. 1668 Parcela: 1686
Parcela: 1668

V-3070/2004-809

V-3070/2004-809

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.06.2004. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.06.2004.

V-3070/2004-809

o Věcné břemeno brání vody

Stavba: bez čp/če na parc. 1668 Parcela: 2895
Parcela: 1668

V-3070/2004-809

V-3070/2004-809

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.06.2004. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.06.2004.

V-3070/2004-809

o Věcné břemeno brání vody

Stavba: bez čp/če na parc. 1668 Parcela: 2896
Parcela: 1668

V-3070/2004-809

V-3070/2004-809

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.06.2004. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.06.2004.

V-3070/2004-809

o Věcné břemeno brání vody

Stavba: bez čp/če na parc. 1668 Parcela: 2897
Parcela: 1668

V-3070/2004-809

V-3070/2004-809

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.06.2004. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.06.2004.

V-3070/2004-809

o Věcné břemeno brání vody

Stavba: bez čp/če na parc. 1668 Parcela: 2898
Parcela: 1668

V-3070/2004-809

V-3070/2004-809

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.06.2004. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.06.2004.

V-3070/2004-809

o Věcné břemeno brání vody

Stavba: bez čp/če na parc. 1668 Parcela: 2899
Parcela: 1668

V-3070/2004-809

V-3070/2004-809

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.06.2004. Právní účinky
vkladu práva ke dni 07.06.2004.

V-3070/2004-809

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2013 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 541354 Zábřeh

Kat.území: 789429 Zábřeh na Moravě

List vlastnictví: 6272

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno brání vody	
Stavba: bez čp/če na parc. 1668 Parcela: 1668	Parcela: 2902 V-3070/2004-809 V-3070/2004-809
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.06.2004.	V-3070/2004-809
o Věcné břemeno brání vody	
Stavba: bez čp/če na parc. 1668 Parcela: 1668	Parcela: 2894/1 V-3070/2004-809 V-3070/2004-809
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.06.2004.	V-3070/2004-809
o Věcné břemeno brání vody	
Parcela: 1668 Stavba: bez čp/če na parc. 1668	Parcela: 2903/1 V-3070/2004-809 V-3070/2004-809
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.06.2004.	V-3070/2004-809

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno chůze a jízdy	
Stavba: bez čp/če na parc. 1670 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná Právní účinky vkladu práva ke dni 02.02.2005.	Parcela: 1667/6 V-6745/2007-809 V-449/2005-809
o Věcné břemeno chůze a jízdy	
Parcela: 1670 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná Právní účinky vkladu práva ke dni 02.02.2005.	Parcela: 1667/6 V-6745/2007-809 V-449/2005-809
o Věcné břemeno chůze a jízdy	
Stavba: Zábřeh, č.p. 2285 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2006.	Parcela: 1667/6 V-6745/2007-809 V-6689/2006-809

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2013 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 541354 Zábřeh

Kat.území: 789429 Zábřeh na Moravě

List vlastnictví: 6272

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2007.

V-7651/2007-809

Pro: Moravský zemský holding, a.s., Solní 278/4, Vnitřní Město,
30100 Plzeň

RČ/IČO: 44992220

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.12.2013 09:57:35

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Příloha č. 5: List vlastnictví č.952, k.ú. Zábrdovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2013 00:00:00

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 952

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Moravský zemský holding, a.s., Solní 278/4, Vnitřní Město, 30100 Plzeň	44992220	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
838/35	jiný nebytový prostor Budova Zábrdovice, č.p. 838, LV 756, obč.vyb na parcele Parcela 563/4	563/4 zastavěná plocha a nádvoří	373/167523 3126m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 376/1998 ze dne 17.12.1997
právní účinky vkladu vznikly dnem 21.1.1998

POLVZ:90/1998

Z-3400090/1998-702

Pro: Moravský zemský holding, a.s., Solní 278/4, Vnitřní Město,
30100 Plzeň

RČ/IČO: 44992220

F Vztah konitovaných půdně ekologických jednotek (PEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

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

Vyhотовeno: 09.12.2013 13:21:56

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Příloha č. 6: List vlastnictví č.1082, k.ú. Zábrdovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2013 00:00:00

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

List vlastnictví: 1082

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Moravský zemský holding, a.s., Solní 278/4, Vnitřní Město, 30100 Plzeň	44992220	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
843/170	jiný nebytový prostor Budova Zábrdovice, č.p. 843, LV 784, jiná st. na parcele 563/2 Parcely 563/2	zastavěná plocha a nádvoří	795/221801 3972m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 4403/1998 ze dne 17.6.1998, právní účinky vkladu vznikly dnem 22.6.1998

POIVZ:288/1998

Z-3400288/1998-702

Pro: Moravský zemský holding, a.s., Solní 278/4, Vnitřní Město, 30100 Plzeň

RČ/IČO: 44992220

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.12.2013 13:19:36

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

**Příloha č. 7: Výpočet porovnávací metodou- Areál
Zábřeh**

	váha	Pozemek I		Pozemek II		Pozemek III		Pozemek IV		Pozemek V	
		Popis	Bodové hodnocení	Popis	Bodové hodnocení	Popis	Bodové hodnocení	Popis	Bodové hodnocení	Popis	Bodové hodnocení
Lokalita, identifikace	10,0%	LV č. 1080 k.ú. Rapotín	1,20	parc.č. 721/I. k.ú. Litovel	1,00	LV č. 498, k.ú. Šumperk	1,00	parc.č. 4002, k.ú. Zábřeh	1,00	parc.č. 1741/I, 1742/2, k.ú. Moravská Třebová	1,00
Velikost pozemků	10,0%	30 000	1,10	2 080	0,90	31 750	1,10	2 659	0,90	5 959	1,00
Funkční využití dle UP	50,0%	pro komerční využití obchod, služby	1,00	pro komerční využití obchod, služby	1,00	pro komerční i bytovou výstavbu	1,00	pro komerční výstavbu	1,00	OM - občanské vybavení, dopravní infrastruktura, zčásti zeleň	1,50
Dopravní obslužnost	10,0%	asfaltová cesta	1,00	asfaltová cesta	1,00	asfaltová cesta	1,00	asfaltová cesta	1,00	asfaltová cesta	1,00
Inženýrské sítě	20,0%	na hranici pozemku	1,10	na hranici pozemku	1,10	kompletní inženýrské sítě	1,00	kompletní inženýrské sítě	1,00	na hranici pozemku	1,10
Nabídková cena Kč/m ²		600		740		790		884		600	
druh transakce		nabídka		nabídka		nabídka		nabídka		nabídka	
korekce nabídkové ceny		0,9		0,9		0,9		0,9		0,9	
Nabídková cena korigovaná, Kč/m ²		540		666		711		796		540	
Užitná hodnota oceňovaných Pozemků	100,0%		1,050		1,010		1,010		0,990		1,270
Přepočtená hodnota Pozemků	Kč/m ²		567		673		718		788		686
Průměrná cena Pozemku	Kč/m ²		686								
Plocha Pozemku	m ²		21 738								
Celková tržní hodnota Pozemku	Kč		15 216 600								
Celková tržní hodnota Pozemku	Kč/m ²		700								

**Příloha č. 8: Výpočet porovnávací metodou - Nebyty
Brno**

P.č.	Lokalita	Celková nabídková cena (Kč)	Plocha celková m ²	Nákladová cena (Kč/m ²)	Koef. Mno Země	Koef. Plochy	Koef. Tržní Slavn.	Koef. Celkem	Upravená cena za měrnou plochu (Kč/m ²)
1	Kancelář IBC	4 900 000	215	22 791 Kč	0,80	1,00	1,00	0,80	18 233 Kč/m ²
2	Kancelář IBC	1 600 000	38	42 105 Kč	0,80	1,00	1,00	0,80	33 684 Kč/m ²
3	Kancelář IBC	8 052 000	244	33 000 Kč	0,80	1,00	1,00	0,80	26 400 Kč/m ²
1	Obchodní prostor IBC	2 550 000	38	67 105 Kč	0,80	1,00	1,00	0,80	53 684 Kč/m ²
	Vážený průměr z nabídek			41 250 Kč/m²					33 000 Kč

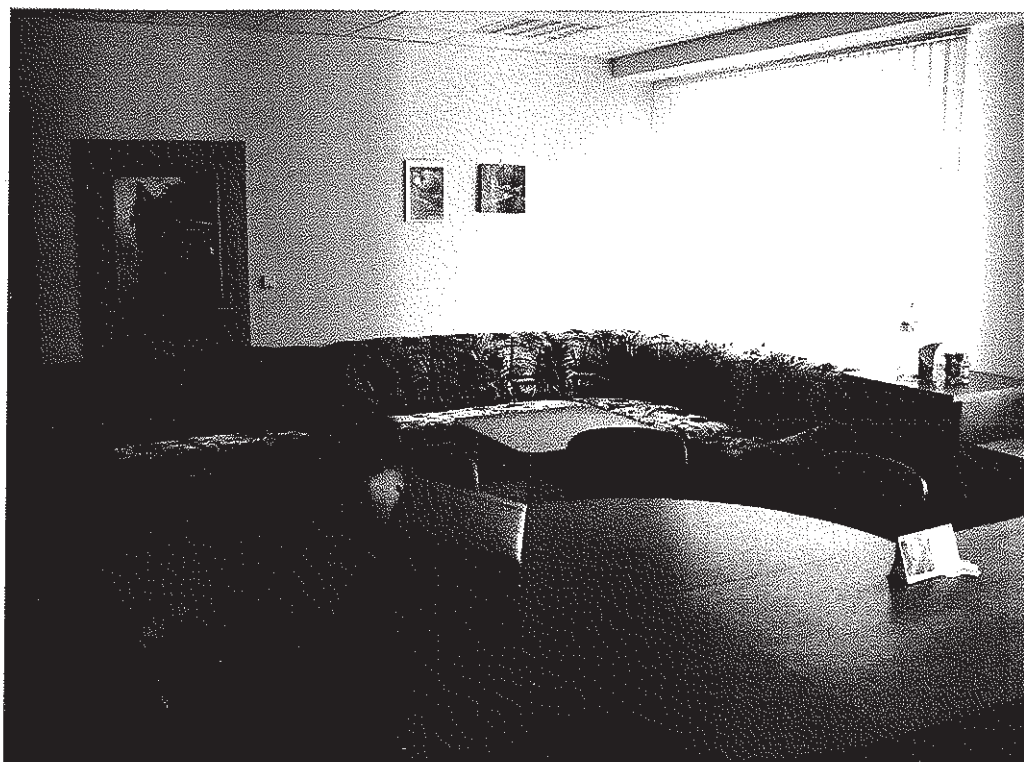
	Lokalita	Celková hodnota (Kč)	Počet m ²	Hodnota/m ² (Kč/m ²)
	Brno, Příkop Budova IBC			
	Nebytový prostor 838/35	2 014 200 Kč	37,3	54 000 Kč
	Nebytový prostor 843/170	2 067 000 Kč	79,5	26 000 Kč
	2x garážové stání (843/1)	500 000 Kč	2	250 000 Kč

Příloha č. 9: Fotopříloha - Areál Zábřeh





Příloha č. 10: Fotopříloha - Areál Zábřeh





Příloha č. 5: Ocenění samostatných movitých věcí

Název	Pořizovací cena (Kč)	Datum pořízení	Rok pořízení	2013	Stáří (let)	Předpokl. celková životnost (let)	ZA	Th (bez KP)	Hodnota zaokrouhlená (Kč)
PC GATEWAY+tech.zhodyn.	60768	cca 1997	1997	52955	16	5	1,0	0,10	5 300
PC Trilina PROFI	48780	cca 2002	2002	40306	11	5	1,0	0,10	4 000
Tiskárna EPSON	18320	1.1.1992	1992	21683	21	5	1,0	0,10	2 200
Fax	25122	20.4.1994	1994	26191	19	5	1,0	0,10	2 600
Soubor nábytku	78470	19.1.1994	1994	118057	19	10	1,0	0,10	11 800
Soubor nábytku	87004	19.10.1994	1994	130896	19	10	1,0	0,10	13 100
Nábytek	85672	27.6.1995	1995	118141	18	10	1,0	0,10	11 800
Křeslo KEA AA	7510	20.5.1997	1997	9244	16	10	1,0	0,10	900
Chladnička ARG 597	14450	13.10.1997	1997	15592	16	8	1,0	0,10	1 600
Čalouněná SP seestava	15155,74	10.11.1997	1997	18655	16	10	1,0	0,10	1 900
Pohovka dvoudílná RSO1	5442,62	10.11.1997	1997	6899	16	10	1,0	0,10	700
Telefon Ericsson 3202	10000	16.12.1997	1997	10790	16	8	1,0	0,10	1 100
Telefon Ericsson 3202	10000	16.12.1997	1997	10790	16	8	1,0	0,10	1 100
Telefon Ericsson 3202	15000	16.12.1997	1997	16185	16	8	1,0	0,10	1 600
Skříňka ORIS 10	4000	22.12.1997	1997	4924	16	10	1,0	0,10	500
Skříňka ORIS 10	4000	22.12.1997	1997	4924	16	10	1,0	0,10	500
Skříňka ORIS 10	4000	16.12.1997	1997	4924	16	10	1,0	0,10	500
Skříňka ORIS 10	4130	22.12.1997	1997	5084	16	10	1,0	0,10	500
Skříňka ORIS 10	4130	22.12.1997	1997	5084	16	10	1,0	0,10	500
Skříňka ORIS 10	3200	16.12.1997	1997	3939	16	10	1,0	0,10	400
Skříňka ORIS 10	5980	22.12.1997	1997	6992	16	10	1,0	0,10	700
Skříňka ORIS 10	4490	22.12.1997	1997	5527	16	10	1,0	0,10	600
Stolová zased. deska	3500	22.12.1997	1997	4308	16	10	1,0	0,10	400
Regál policový	15195	2.1.1998	1998	18141	15	10	1,0	0,10	1 800
Regál policový - 4 ks	21644	3.1.1998	1998	26079	15	10	1,0	0,10	2 600
Regál policový - 2 ks	11042	4.1.1998	1998	13183	15	10	1,0	0,10	1 300
Puti prodějejí piný	9515	5.1.1998	1998	11360	15	10	1,0	0,10	1 100
Puti prodějejí prosklený	16040	6.1.1998	1998	19150	15	10	1,0	0,10	1 900
Regál policový (100x50)	35080	7.1.1998	1998	41882	15	10	1,0	0,10	4 200
Regál policový (90x50)	13960	8.1.1998	1998	16667	15	10	1,0	0,10	1 700
Zrcadlo s obloukem	3930	1.2.1998	1998	4892	15	10	1,0	0,10	500
Světelná reklama	14180	1.2.1998	1998	14613	15	8	1,0	0,10	1 500
Reklamní panel 2 ks	6280	1.7.1998	1998	6472	15	8	1,0	0,10	600
Skříňka rohová ORIS 28	3630	1.2.1998	1998	4334	15	10	1,0	0,10	400
Skříňka nástavní	4030	1.2.1998	1998	4811	15	10	1,0	0,10	500
Stolek společenský	3430	1.2.1998	1998	4095	15	10	1,0	0,10	400
Skříňka na ležárku	4330	1.2.1998	1998	5170	15	10	1,0	0,10	500
Obklady stěny	4730	1.2.1998	1998	6530	15	10	1,0	0,10	700
Stojan na zboží	2750	1.9.1999	1999	3257	14	10	1,0	0,10	300
Stojan na zboží	12007,35	1.8.2002	2002	11822	11	8	1,0	0,10	1 200
Mobilní telefon NOKIA 8310	5140,9	1.9.2002	2002	4248	11	5	1,0	0,10	400
Tiskárna Canon S-520	40000							1,00	40 000
Obraz									125 900
Celkem	745 939								

Příloha č. 6: Index cen průmyslových výrobců

Indexy cen průmyslových výrobků dle klasifikace CZ-CPA (ICPV)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ÚHRN	69,10%	8,70%	9,00%	5,60%	7,40%	4,90%	5,00%	4,80%	1,00%	4,90%	2,80%	-0,60%	-0,40%	5,50%	3,10%	1,50%	4,10%	4,50%	-3,10%	1,20%
Ostatní elektrická zařízení	8,90%	0,10%	1,80%	0,60%	7,40%	7,00%	5,60%	4,70%	2,20%	1,30%	0,90%	0,20%	0,00%	-1,50%	-9,40%	-0,60%	3,80%	4,00%	4,10%	-1,70%
Nábytek	51,10%	17,30%	17,50%	5,90%	9,10%	6,90%	4,80%	3,10%	0,80%	1,00%	3,20%	1,30%	0,70%	1,00%	3,10%	0,50%	1,60%	1,30%	2,20%	-0,20%
Průmyslové stroje	25,70%	2,00%	6,10%	7,00%	4,50%	6,30%	7,70%	4,90%	2,70%	0,20%	0,10%	-2,40%	-0,10%	-1,90%	-5,00%	-1,00%	-0,60%	-3,40%	0,20%	-2%