

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

evidenční číslo: 36-1312-2018

## **OCENĚNÍ ČÁSTI JMĚNÍ**

společnosti

**CORI REAL a.s.**

Závodu míru 901/157  
360 17 Karlovy Vary - Stará Role  
IČO: 26345803

za účelem rozdělení rozštěpením do nově vznikající  
nástupnické společnosti CORI REAL s.r.o. (při rozdělení  
přejde na nástupnickou společnost obchodní firma  
zanikající společnosti)

Datum ocenění: k 31. 12. 2017  
Zpracoval: Ing. Luboš Marek

# 1 Obsah

<b>1</b>	<b>OBSAH</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ZÁKLADNÍ INFORMACE</b>	<b>5</b>
2.1	Zpracovatel ocenění	5
2.2	Objednatel ocenění	5
2.3	Předmět ocenění	5
2.4	Účel ocenění	6
2.5	Báze hodnoty	6
2.6	Datum ocenění	6
2.7	Ověření vstupních dat	6
2.8	Použité podklady	7
2.9	Obecné předpoklady a omezující podmínky	7
2.10	Datum vypracování ocenění	8
<b>3</b>	<b>ZÁKLADNÍ POJMY</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>POPIS OCEŇOVANÉHO ROZŠTĚPOVANÉHO OBCHODNÍHO ZÁVODU</b>	<b>15</b>
4.1	Identifikační údaje	15
4.2	Podíly v jiných společnostech	15
4.3	Předmět podnikání	16
4.4	Charakteristika obchodního závodu	16
4.4.1	Historie, popis a charakteristika	16
4.4.2	Doplňující údaje	16
4.5	Popis rozštěpované části jmění	17
<b>5</b>	<b>STRATEGICKÁ ANALÝZA</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>FINANČNÍ ANALÝZA</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>GENERÁTORY HODNOTY</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>FINANČNÍ PLÁN</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>OCEŇOVACÍ METODY</b>	<b>22</b>
9.1	Způsob stanovení hodnoty	22
9.2	Používané metody ocenění v českém prostředí	23
9.3	Metoda zjišťování substanční hodnoty (substanční metoda) – obecný postup	23
9.3.1	Ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	24
9.3.2	Ocenění finančního dlouhodobého majetku	25
9.3.3	Ocenění zásob	25
9.3.4	Ocenění pohledávek	25
9.3.5	Ocenění finančního majetku	25
9.3.6	Ocenění ostatních aktiv	25
9.3.7	Ocenění rezerv, dlouhodobých a krátkodobých závazků	26
9.3.8	Ocenění bankovních úvěrů a výpomocí	26
9.3.9	Ocenění ostatních pasiv	26
9.3.10	Mimobilanční aktiva a pasiva	26
9.4	Výnosové metody	26

9.4.1	Výnosová metoda – kapitalizace zisku – obecný postup	26
9.4.2	Výnosová metoda – diskontování peněžních toků – obecný postup	28
9.4.3	Výnosová metoda – diskontování peněžních toků DCF entity	29
9.4.4	Výnosová metoda – diskontování peněžních toků DCF ekvity – obecný přístup	30
9.4.5	Výnosová metoda – model EVA (Economic Value Added) – obecný postup	32
<b>9.5</b>	<b>Metoda stanovení účetní hodnoty firmy</b>	<b>32</b>
<b>9.6</b>	<b>Ocenění násobitelem - multiplikátor</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>VOLBA OCEŇOVACÍCH METOD</b>	<b>35</b>
<b>11</b>	<b>OCENĚNÍ ROZŠTĚPOVANÉ ČÁSTI JMĚNÍ</b>	<b>36</b>
<b>11.1</b>	<b>Ocenění substanční metodou</b>	<b>36</b>
11.1.1	Ocenění rozštěpovaného majetku	36
11.1.2	Ocenění rozštěpovaných závazků	55
11.1.3	Závěr a výpočet hodnoty	56
<b>11.2</b>	<b>Ocenění účetní metodou</b>	<b>58</b>
<b>12</b>	<b>SHRNUTÍ – ZÁVĚRY OCENĚNÍ</b>	<b>59</b>
<b>12.1</b>	<b>Popis jmění</b>	<b>59</b>
<b>12.2</b>	<b>Způsob ocenění</b>	<b>59</b>
<b>12.3</b>	<b>Předmět ocenění</b>	<b>59</b>
<b>12.4</b>	<b>Účel ocenění</b>	<b>60</b>
<b>12.5</b>	<b>Hodnota rozštěpovaného majetku</b>	<b>60</b>
<b>12.6</b>	<b>Hodnota rozštěpovaných závazků</b>	<b>60</b>
<b>12.7</b>	<b>Hodnota rozštěpovaného jmění</b>	<b>60</b>
<b>13</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b>	<b>62</b>
<b>14</b>	<b>OSVĚDČENÍ</b>	<b>63</b>
<b>15</b>	<b>POUŽITÁ LITERATURA</b>	<b>64</b>
<b>16</b>	<b>PŘÍLOHY</b>	<b>66</b>

**Seznam tabulek**

TABULKA 1: IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OCEŇOVANÉ SPOLEČNOSTI .....	15
TABULKA 2: AKTIVA SPOLEČNOSTI CORI REAL A.S. K 31. 12. 2017 (V TIS. KČ.) .....	17
TABULKA 3: PASIVA SPOLEČNOSTI CORI REAL A.S. K 31. 12. 2017 (V TIS. KČ.) .....	17
TABULKA 4: AKTIVA SPOLEČNOSTI CORI REAL A.S. K 31. 12. 2017 (V TIS. KČ.) .....	19
TABULKA 5: PASIVA SPOLEČNOSTI CORI REAL A.S. K 31. 12. 2017 (V TIS. KČ.) .....	19
TABULKA 6: PŘEHLED OCEŇOVANÝCH POLOŽEK MAJETKU ÚČTU 031 – POZEMKY .....	36
TABULKA 7: POPIS OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ K. Ú. STARÁ ROLE .....	37
TABULKA 8: VÝPOČET TRŽNÍ HODNOTY 1 M2 POZEMKŮ .....	38
TABULKA 9: VÝPOČET TRŽNÍ HODNOTY JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ POROVNÁVACÍ METODOU .....	40
TABULKA 10: VÝSLEDNÁ VÝŠE TRŽÍ HODNOTY POZEMKŮ V K. Ú. STARÁ ROLE .....	40
TABULKA 11: PŘEHLED POLOŽEK MAJETKU ÚČTU 021 .....	41
TABULKA 12: VÝPOČET VÝMĚR RODINNÉHO DOMU Č. P. 226 .....	43
TABULKA 13: VÝPOČET TRŽNÍ HODNOTY RODINNÉHO DOMU Č. P. 226 POROVNÁVACÍ METODOU .....	44
TABULKA 14: VÝPOČET VÝSLEDNÉ VÝŠE TRŽÍ HODNOTY BYTOVÉHO DOMU Č. P. 226 .....	46
TABULKA 15: SEZNAM ZBÝVAJÍCÍCH STAVEB V MAJETKU SPOLEČNOSTI .....	46
TABULKA 16: OCENĚNÍ ZBÝVAJÍCÍCH VEDLEJŠÍCH STAVEB A VENKOVNÍCH ÚPRAV .....	47
TABULKA 17: VÝPOČET VÝSLEDNÉ VÝŠE TRŽÍ HODNOTY VENKOVNÍCH ÚPRAV .....	47
TABULKA 18: VÝPOČET VÝSLEDNÉ VÝŠE TRŽÍ HODNOTY JEDNOTKY Č. 77/3 .....	51
TABULKA 19: REKAPITULACE OCENĚNÝCH STAVEB .....	51
TABULKA 20: REKAPITULACE PŘECENĚNÍ MOVITÝCH VĚCÍ, ÚČET 022 .....	52
TABULKA 21: REKAPITULACE DLOUHODOBÉHO HNOTNÉHO MAJETKU PO PŘECENĚNÍ .....	53
TABULKA 22: STRUKTURA KRÁTKODOBÝCH POHLEDÁVEK .....	53
TABULKA 23: REKAPITULACE OCENĚNÍ ODŠTĚPOVANÉHO MAJETKU .....	54
TABULKA 24: OCENĚNÍ ROZŠTĚPOVANÝCH ZÁVAZKŮ .....	55
TABULKA 25: PŘECENĚNÁ AKTIVA K 31. 12. 2017, V TIS. KČ. ....	56
TABULKA 26: PŘECENĚNÍ BILANCE MAJETKU A ZÁVAZKŮ OCEŇOVANÉ ČÁSTI JMĚNÍ .....	56
TABULKA 27: VÝPOČET ČISTÉHO OBCHODNÍHO MAJETKU – SUBSTANČNÍ METODA .....	57
TABULKA 28: ROZŠTĚPOVANÁ AKTIVA SPOLEČNOSTI CORI REAL A.S. K 31. 12. 2017 (V TIS. KČ.) ..	58
TABULKA 29: ROZŠTĚPOVANÁ PASIVA SPOLEČNOSTI CORI REAL A.S. K 31. 12. 2017 (V TIS. KČ.) ..	58

## **2 Základní informace**

V podkapitolách níže budou uvedeny základní informace o účelu a předmětu znaleckého posudku, dni ocenění, objednateli a zpracovateli znaleckého posudku.

Hodnoty a částky použité v tomto znaleckém posudku neobsahují daň z přidané hodnoty.

### **2.1 Zpracovatel ocenění**

Znalec Ing. Luboš Marek byl jmenován Krajským soudem v Plzni dne 16. 4. 2018 na základě usnesení číslo jednací: 46 Nc 4011/2018 – 10, které nabylo právní moci dne 25. 4. 2018.

Ing. Luboš Marek, bytem Rennerova 2510, 296 01 Rakovník, znalec v oboru ekonomika – účetní evidence a ceny a odhady podniků na základě Jmenovacího dekretu Krajského soudu v Praze dne 3. 9. 1991 a rozšíření oprávnění dne 19. 1. 1999 - dekret č. 1415.

#### **Spolupracující odborníci**

Na znaleckém posudku se také podílel Bc. Jiří Jůna, bytem Na Spravedlnosti 2784, 269 02 Rakovník II, okres Rakovník, kraj Středočeský, IČO: 76330052. Odhadce je evidován v živnostenském rejstříku pod identifikačním číslem 76330052 na základě živnostenského oprávnění ze dne 1. 4. 2015 a to v oboru Oceňování majetku pro – věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a obchodní závod.

Při zpracování znaleckého posudku se v oblasti ocenění movitého majetku odborně podílel konsultacemi odhadce movitých věcí pan Libor Sýkora, IČO: 45812764, koncesní listina evidenční č. 321209-15061-00, vydána Okresním živnostenským úřadem v Rakovníku.

### **2.2 Objednatel ocenění**

**Název:**.....CORI REAL a.s.

**Sídlo:**.....Závodu míru 901/157, 360 17 Karlovy Vary - Stará Role

**IČO:** .....26345803

### **2.3 Předmět ocenění**

Předmětem znaleckého posudku je část jmění společnosti CORI REAL a.s., se sídlem Závodu míru 901/157, 360 17 Karlovy Vary - Stará Role, IČO: 26345803, která dle projektu rozdělení přejde na nově vznikající nástupnickou společnost CORI REAL s.r.o. (při rozdělení přejde na nástupnickou společnost obchodní firma zanikající společnosti).

## **2.4 Účel ocenění**

Účelem znaleckého posudku je ocenění hodnoty části jmění společnosti CORI REAL a.s. za účelem rozdělení rozštěpením do nově vznikající nástupnické společnosti CORI REAL s.r.o.

## **2.5 Báze hodnoty**

Oceněna bude tržní hodnota části jmění, viz. definice níže.

### **Tržní hodnota**

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení“.<sup>1</sup>

„Tato definice tržní hodnoty je převzata z aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) a Evropských oceňovacích standardů (EVS), které vydávají příslušné mezinárodní organizace“.<sup>2</sup>

## **2.6 Datum ocenění**

Ocenění majetku a závazků je prováděno podle stavu relevantních účetních podkladů a stavů majetku a závazků k 31. 12. 2017, což je den ocenění. K tomuto datu byla společností zpracována řádná účetní závěrka, která byla ověřena auditorem.

## **2.7 Ověření vstupních dat**

Znalecký posudek je založen na údajích poskytnutých managementem společnosti CORI REAL a.s. Považují tento zdroj za věrohodný a zjištěné údaje mnou nebyly verifikovány.

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

- definiční rozvaha společnosti, jejíž majetek a závazky jsou předmětem ocenění k 31. 12. 2017
- účetní podkladové materiály, zejména co se týká jejich pravosti, správnosti a úplnosti

Znalec dále neodpovídá za:

- pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým a nemovitým věcem

<sup>1</sup> Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and the willing seller in arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion. (IVS 1, odst.3.1)

<sup>2</sup> IVS - International Valuation Standards Committee (IVSC), EVS - The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA)

- pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence má, nebo by mohla mít vliv na provedení znalecký posudek
- případně nepřesnosti vzniklé neúplným nebo nesprávným zadáním vstupních údajů ze strany objednatele

Znalec provedl ověření faktického stavu majetku společnosti CORI REAL a.s. Jednalo se o veškerý majetek, který lze prohlédnout osobní prohlídkou a svou hodnotou je významný. Předmětem prohlídky bylo ověření existence vybraného majetku, způsob jeho využití a technický stav.

## **2.8 Použité podklady**

Následující materiály byly znalci předány, či dohledány znalcem, jako podklady k provedení znaleckého posudku o hodnotě majetku a závazků společnosti CORI REAL a.s.:

- Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2017 – dodáno objednatelem.
- Rozvaha k 31. 12. 2017 – dodáno objednatelem.
- Obrátová předvaha k 31. 12. 2017 – dodáno objednatelem.
- Inventura účtů k 31. 12. 2017 – dodáno objednatelem.
- Projekt rozdělení rozštěpením se vznikem tří nových společností.
- Přehled rozdělovaného majetku a závazků – dodáno objednatelem.
- Přehled pohledávek a závazků dle splatnosti – dodáno objednatelem.
- Výpis z obchodního rejstříku platný k datu ocenění – dodáno zpracovatelem.
- Informace dohledané znalcem na internetu – průzkum trhu, informace o oceňované společnosti apod.
- Jmenování znalce soudem č. j. 46 Nc 4011/2018 – 10.
- Podklady pro ocenění nemovitého a movitého majetku uvedené v oceňovací části tohoto znaleckého posudku – bod č. 11.

## **2.9 Obecné předpoklady a omezující podmínky**

Toto ocenění bylo vypracováno v souladu s těmito předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Tento znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem uvedeným v bodě 2.4 tohoto znaleckého posudku.
- b) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a předpisy.
- c) Odhadnutá objektivní hodnota obchodního závodu je dána pro stav platný v souladu s datem, ke kterému byl posudek vypracován.
- d) Předpokládá se, že je vykonáváno odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- e) Zpracovatel znaleckého posudku nebere žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému je posudek vypracován.
- f) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní předpisy nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je

správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, s výjimkou skutečností uvedených.

- g) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo část tohoto odhadu tržní hodnoty, jsou považovány jako věrohodné, nebyly však ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týče přesnosti takové informace.
- h) Tento znalecký posudek byl vypracován pouze pro uvedenou potřebu, nelze je použít za jiným účelem, zejména za účelem zřízení zástavního práva pro potřebu poskytnutí úvěru peněžním ústavem, pro potřebu stanovení daně z převodu, pro potřebu případného konkurzního řízení, apod.

## **2.10 Datum vypracování ocenění**

Znalecký posudek obsahuje celkem 66 číslovaných stran textu a 29 listů příloh. Znalecký posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednatel posudku a 1 vyhotovení bude uloženo v archívu znalce.

### **Datum a místo vyhotovení znaleckého posudku**

V Rakovníku, 26. 6. 2018

### **3 Základní pojmy**

V tomto znaleckém posudku se vyskytuje řada běžně používaných pojmů z oceňovací praxe, pro neznalého uživatele mohou být tyto pojmy zavádějící či nejasné. Pro snadnější orientaci si dovoluji uvést a objasnit několik pojmů souvisejících s oceňováním.

#### **Trh**

Interakce prodávajících a kupujících, která vede ke stanovení ceny a množství komodity. Dle IVS 2007<sup>3</sup> je to prostředí, kde jsou zboží a služby obchodovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu předpokládá, že zboží nebo služba může být obchodována mezi kupujícími a prodávajícími bez omezení jejich činností. Každá strana bude reagovat na vztahy nabídky a poptávky a ostatní cenotvorné faktory, stejně jako na vlastní schopnosti a znalosti dané strany, její chápání relativní užitečnosti zboží nebo služby a její individuální potřeby a přání. Trh se může být místní, regionální, národní či mezinárodní.

#### **Hodnota (dle IVS 2007) 4**

Ekonomický pojem označující cenu, na které by se s největší pravděpodobností dohodli kupující a prodávající zboží nebo služby, které jsou použitelné ke koupi. Hodnota není skutečnost, ale odhad pravděpodobné ceny, která by měla být zaplacená za zboží nebo služby v dané době v souladu s konkrétní definicí hodnoty. Ekonomický pojem hodnoty odráží názor trhu na užítky, které získá ten, kdo vlastní dané zboží nebo získá dané služby k datu ocenění.

#### **Tržní hodnota**

*„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení“.<sup>5</sup>*

*„Tato definice tržní hodnoty je převzata z aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) a Evropských oceňovacích standardů (EVS), které vydávají příslušné mezinárodní organizace“.<sup>6</sup>*

#### **Časová hodnota - věcná (substanční) hodnota**

Tato hodnota odpovídá definici založené na pojetí náhrady. Je reprodukční cenou věci sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně potřebné věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

<sup>3</sup> IVS - International Valuation Standards, kapitola General Valuation Concepts and Principles, odst. 4

<sup>4</sup> IVS - International Valuation Standards, kapitola General Valuation Concepts and Principles, odst. 4

<sup>5</sup> Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and the willing seller in arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion. (IVS 1, odst.3.1)

<sup>6</sup> IVS - International Valuation Standards Committee (IVSC), EVS - The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA)

### **Likvidační hodnota**

Likvidační hodnota majetku je zvláštním případem ceny obvyklé, respektive tržní hodnoty, která již plně neodpovídá definici obvyklé ceny ve smyslu zákona o oceňování majetku a je otázkou, odpovídá-li ještě definici tržní hodnoty. Ocenění metodou likvidační hodnoty má proto omezené použití, a to jen pro majetek v likvidaci a pro majetek prodávaný v tísni, protože jde o promptní prodej pod časovým tlakem, tj. s důrazem na rychlou likviditu i za cenu slevy, nebo prémie pro kupujícího.

**Hodnota pokračujícího obchodní závodu (going concern value):** popisuje situaci, kde je celý obchodní závod převáděn jako funkční jednotka. Alternativní oceňovací scénáře ke „going concern“ by měly zahrnovat převod veškerého majetku jako celku, ale s předpokladem uzavření provozu obchodní závodu, nebo převod specifického majetku aktuálně používaného v obchodní závodu jako jednotlivé položky.

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

Je zřejmé, že majetek je třeba k prodeji připravit, dále připravit nabídkové řízení a provést samotnou realizaci. Tento proces vyžaduje vždy určitou výši finančních nákladů, které musí likvidační hodnota zohledňovat.

### **Objektivizovaná hodnota**

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

### **Spravedlivá hodnota**

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

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

### **Investiční hodnota**

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

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

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

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

### **Speciální hodnota**

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

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

### **Synergická hodnota**

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

### **Cena**

*„Cena je částka nabízená či zaplacená za zboží či službu. Prodejní cena je historickou skutečností. Cena je obecně: indikace relativní hodnoty přisouzené zboží nebo službě konkrétním kupujícím nebo prodávajícím za určitých podmínek.“<sup>7</sup>*

### **Tržní cena**

*„Tržní cena je pojem ekonomicky konkrétní – je to cena dosažená v určitém čase, konkrétním kupcem a za konkrétní majetek. Tržní cenu nemůže odhadce stanovit, je to věcí dohody mezi kupujícím a prodávajícím.“<sup>8</sup>*

### **Cena pořizovací**

*„Pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“<sup>9</sup>*

### **Cena reprodukční pořizovací**

*„Reprodukční pořizovací cenou je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.“<sup>10</sup>*

<sup>7</sup> IVS - International Valuation Standards, kapitola General Valuation Concepts and Principles, odst. 4

<sup>8</sup> Citace z ORT, Petr. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. : Nakladatelství Leges, s.r.o., 2013. Edice Praktik. ISBN 978-80-87212-77-9, str. 21

<sup>9</sup> Citace z Zákon o účetnictví, zákon č. 563/1991 Sb., § 25 odst. 5 písm. a).

### **Cena administrativní**

Cena zjištěná dle cenového předpisu, tedy dle vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), tj. zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

### **Obvyklá cena**

*„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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**“<sup>11</sup>*

### **Obchodní závod**

*„Obchodní závod (dále jen „závod“) je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.“<sup>12</sup>*

### **Hodnota obchodního závodu**

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

#### Hodnotou netto

Se rozumí ocenění na úrovni vlastního kapitálu obchodní závodu (tj. na úrovni equity).

#### Hodnotou brutto

Se rozumí ocenění na úrovni vlastního a úročeného kapitálu obchodní závodu (tj. na úrovni entity).

#### Hodnota pokračujícího obchodního závodu (going concern value)

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

<sup>10</sup> Citace z Zákon o účetnictví, zákon č. 563/1991 Sb., § 25 odst. 5 písm. b).

<sup>11</sup> Citace z Zákon o oceňování majetku, zákon č. 151/1997 Sb., § 2 odst. 1.

<sup>12</sup> Citace z Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., § 502.

### **Výnosová hodnota majetku**

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

### **Obchodní majetek**

*„Obchodním majetkem poplatníka daně z příjmů fyzických osob se pro účely daní z příjmů rozumí část majetku poplatníka, o které bylo nebo je účtováno anebo je nebo byla uvedena v daňové evidenci. Dnem vyřazení určité složky majetku z obchodního majetku poplatníka se rozumí den, kdy poplatník o této složce majetku naposledy účtoval nebo ji naposledy uváděl v daňové evidenci.“<sup>13</sup>*

### **Majetek**

*„Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek. Jmění osoby tvoří souhrn jejího majetku a jejích dluhů.“<sup>14</sup>*

### **Čistý obchodní majetek**

Čistý obchodní majetek je rozdíl mezi hodnotou obchodního majetku a závazků obchodního závodu.

### **Náklady**

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

### **Datum ocenění**

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

### **Nemovitá věc**

*„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“<sup>15</sup>*

### **Pozemek**

*„Pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu*

<sup>13</sup> Citace z Zákon o daních z příjmu, zákon č. 586/1992 Sb., § 4 odst. 4.

<sup>14</sup> Citace z Občanský zákoník 2014, zákon č. 89/2012 Sb., § 495

<sup>15</sup> Citace z Občanský zákoník 2014, zákon č. 89/2012 Sb., § 498 odst. 1.

zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“<sup>16</sup>

### **Parcela**

„Pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“<sup>17</sup>

### **Stavební parcela**

„Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.“<sup>18</sup>

### **Stavba**

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“<sup>19</sup>

### **Budova**

„Budovou je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“<sup>20</sup>

### **Rodinný dům**

„Rodinným domem je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, a v níž jsou nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkroví.“<sup>21</sup>

### **Bytový dům**

„Bytovým domem je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“<sup>22</sup>

### **Byt**

„Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“<sup>23</sup>

<sup>16</sup> Citace z Katastrální zákon, zákon č. 256/2013 Sb., § 2 písm. a).

<sup>17</sup> Citace z Katastrální zákon, zákon č. 256/2013 Sb., § 2 písm. b).

<sup>18</sup> Citace z Katastrální zákon, zákon č. 256/2013 Sb., § 2 písm. c).

<sup>19</sup> Citace z Stavební zákon, zákon č. 183/2006 Sb., § 2 odst. 3.

<sup>20</sup> Citace z Katastrální zákon, zákon č. 256/2013 Sb., § 2 odst. písm. l).

<sup>21</sup> Citace z Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, vyhláška č. 501/2006 Sb., § 2 odst. (a2).

<sup>22</sup> Citace z Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, vyhláška č. 501/2006 Sb., § 2 odst. (a1).

<sup>23</sup> Citace z Zákon občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., § 2236 odst. 1.

## **4 Popis oceňovaného rozštěpovaného obchodního závodu**

V této části znaleckého posudku budou popsány všechny dostupné či zjištěné informace a skutečnosti týkající se rozštěpované společnosti CORI REAL a.s.

### **4.1 Identifikační údaje**

Identifikační údaje jsou platné k datu ocenění.

Tabulka 1: Identifikační údaje oceňované společnosti

<b>OBCHODNÍ FIRMA</b>	<b>CORI REAL a.s.</b>
<b>SÍDLO</b>	<b>Závodu míru 901/157, 360 17 Karlovy Vary - Stará Role</b>
<b>IČ</b>	<b>26345803</b>
<b>SPISOVÁ ZNAČKA</b>	B 996 vedená u Krajského soudu v Plzni
<b>PRÁVNÍ FORMA</b>	Akciová společnost
<b>ZÁPIS DO OR</b>	20. května 2002
<b>STATUTÁRNÍ ORGÁN</b>	<b>Statutární ředitel:</b> Ing. ANTON SALVA, dat. nar. 6. dubna 1947 Závodu míru 901/157, Stará Role, 360 17 Karlovy Vary Den vzniku funkce: 1. února 2015 Den vzniku členství: 1. února 2015
<b>POČET ČLENŮ</b>	1
<b>ZPŮSOB JEDNÁNÍ ZA SPOLEČNOST</b>	Statutární ředitel jedná a podepisuje za společnost tak, že k nadepsané nebo vytištěné obchodní firmě společnosti připojí svůj vlastnoruční podpis.
<b>SPRÁVNÍ RADA</b>	<b>Předseda správní rady:</b> Ing. ANTON SALVA, dat. nar. 6. dubna 1947 Závodu míru 901/157, Stará Role, 360 17 Karlovy Vary Den vzniku funkce: 1. února 2015 Den vzniku členství: 1. února 2015
<b>POČET ČLENŮ</b>	1
<b>AKCIE</b>	20 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč Akcie nejsou registrovaným účastnickým cenným papírem a jsou emitovány v listinné podobě.
<b>ZÁKLADNÍ KAPITÁL</b>	2 000 000,- Kč Splaceno: 100%
<b>OSTATNÍ SKUTEČNOSTI</b>	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

### **4.2 Podíly v jiných společnostech**

Společnost CORI REAL a.s. vlastní 100% obchodní podíl ve společnosti MORITZ ZDEKAUER 1810 s.r.o., sídlem Dlouhá 389, 351 35 Plesná, IČO: 25235851.

## **4.3 Předmět podnikání**

### **Předmět podnikání a činnosti dle obchodního rejstříku**

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

### **Předmět podnikání a činnosti dle skutečnosti**

- pronájem a půjčování věcí movitých
- Realitní činnost, správa a údržba nemovitosti

## **4.4 Charakteristika obchodního závodu**

V odstavcích níže je popsána charakteristika, popis a vývoj činnosti oceňovaného obchodního závodu.

### **4.4.1 Historie, popis a charakteristika**

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 20. 5. 2002. Společnost se zabývá zejména správou vlastního majetku. V období roku 2018 dojde k rozdělení rozštěpením se vznikem 3 nových společností.

#### **Historie vlastníků**

Historie vlastníků není známa, jelikož se jedná o akciovou společnost a jediný akcionář od založení po současnost nebyl evidován v obchodním rejstříku.

#### **Ostatní skutečnosti**

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

### **4.4.2 Doplnující údaje**

#### **Restituční nároky a váznoucí břemena**

Ve společnosti CORI REAL a.s. nejsou zjištěny žádné restituční nároky a váznoucí břemena.

#### **Úvěry a zástavní práva**

Na základě předaných podkladů bylo zjištěno, že se k datu ocenění nejsou evidovány bankovní úvěry a zástavní práva.

#### **Ekologie, ochrana životního prostředí**

Bylo prověрено, jak působí činnost společnosti na ekologii a nebyly zjištěny žádné významné nedostatky.

#### **Nevyjasněné majetkové vztahy, soudní spory**

Nebyly zjištěny ve větším rozsahu, který by ovlivnil a vytvářel rizika ve společnosti.

## 4.5 Popis rozštěpované části jmění

### Údaje o majetku a závazcích k 31. 12. 2017 – část jmění určená pro nástupnickou společnost CORI REAL s.r.o.

Tabulka 2: Aktiva společnosti CORI REAL a.s. k 31. 12. 2017 (v tis. Kč.)

Tabulka 3: Pasiva společnosti CORI REAL a.s. k 31. 12. 2017 (v tis. Kč.)

<b>POLOŽKY PASIV</b>	Před rozštěpením	Rozštěpovaná část do CORI REAL s.r.o.	Zbylá část po rozštěpení
Vlastní kapitál	6 297	-2 599	8 896
Cizí zdroje	45 231	7 659	37 572
z toho - rezervy	0	0	0
- dlouhodobé závazky	41 676	7 591	34 085
- krátkodobé závazky	3 555	68	3 487
Časové rozlišení	0	0	0
<b>CELKEM - pasiva</b>	<b>51 528</b>	<b>5 060</b>	<b>46 468</b>

Jmění představují jednotlivé složky aktiv, položky vlastního kapitálu a závazky společnosti uvedené v rozvaze.

#### **Popis jednotlivých položek určených pro nástupnickou společnost CORI REAL s.r.o. je následující:**

Celková bilanční suma aktiv určená pro rozštěpení (část jmění určená do nově vzniklé nástupnické společnosti CORI REAL s.r.o.) je ve výši 5 060 tis. Kč.

Největší podíl na určených rozštěpovaných aktivech má dlouhodobý hmotný majetek ve výši 4 795 tis. Kč. Tento majetek je reprezentován pozemky (695 tis. Kč), stavbami (2 234 tis. Kč) a hmotnými movitými věcmi (1 866 tis. Kč). Tento majetek je blíže specifikován při ocenění substanční metodou v bodě č. 11.1 tohoto znaleckého posudku.

Zásoby určené pro rozštěpení jsou ve výši 1 tis. Kč a jsou reprezentovány mladými a ostatními zvířaty. Tento majetek je blíže specifikován při ocenění substanční metodou v bodě č. 11.1 tohoto znaleckého posudku.

Pohledávky určené pro rozštěpení této části jmění jsou ve výši 236 tis. Kč a jsou reprezentovány krátkodobými poskytnutými zálohami. Tento majetek je blíže specifikován při ocenění substanční metodou v bodě č. 11.1 tohoto znaleckého posudku.

Další položkou rozštěpované části majetku jsou peněžní prostředky, které jsou tvořeny penězi na účtech v bankách. Jejich výše je 28 tis. Kč. Tento majetek je blíže specifikován při ocenění substanční metodou v bodě č. 11.1 tohoto znaleckého posudku.

Největší podíl na rozštěpovaných závazcích mají dlouhodobé závazky, které mají podíl ve výši 98,5% - 7 591 tis. Kč a jsou reprezentovány závazky – podstatný vliv ve výši 7 567 tis. Kč a jiné závazky ve výši 24 tis. Kč.

Dalšími položkami pasiv jsou krátkodobé závazky ve výši 68 tis. Kč.

Složky vlastního kapitálu jsou vykázány na základě vývoje výsledku hospodaření minulých let.

## **5 Strategická analýza**

Vzhledem k tomu, že je oceňována pouze část jmění, blíže určená v oceňovací části - bod 11, není strategická analýza společnosti CORI REAL a.s. zpracována.

## 6 Finanční analýza

Vzhledem k situaci, kdy není oceněn závod jako celek, ale jedná se pouze o ocenění části jmění za účelem rozštěpení, nebude provedena klasická finanční analýza účetních výkazů. Budou uvedeny pouze základní údaje o majetku a závazcích společnosti CORI REAL a.s. s vymezenými částmi určenými pro rozštěpení do nově vznikající nástupnické společnosti CORI REAL s.r.o.

### Údaje o majetku a závazcích k 31. 12. 2017 – část jmění určená pro nástupnickou společnost CORI REAL s.r.o.

Tabulka 4: Aktiva společnosti CORI REAL a.s. k 31. 12. 2017 (v tis. Kč.)

POLOŽKY AKTIV	Před rozštěpením	Rozštěpovaná část do CORI REAL s.r.o.	Zbylá část po rozštěpení
Pohl. za ups. zákl. kapitál	0	0	0
Dlouhod. nehm. majetek	0	0	0
Dlouhod. hmotný majetek	6 973	4 795	2 178
Dlouhod. finanční majetek	30 827	0	30 827
Zásoby	1	1	0
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	13 682	236	13 446
Krátkod. finanční majetek	0	0	0
Peněžní prostředky	45	28	17
Časové rozlišení	0	0	0
<b>CELKEM - aktiva</b>	<b>51 528</b>	<b>5 060</b>	<b>46 468</b>

Tabulka 5: Pasiva společnosti CORI REAL a.s. k 31. 12. 2017 (v tis. Kč.)

POLOŽKY PASIV	Před rozštěpením	Rozštěpovaná část do CORI REAL s.r.o.	Zbylá část po rozštěpení
Vlastní kapitál	6 297	-2 599	8 896
Cizí zdroje	45 231	7 659	37 572
z toho - rezervy	0	0	0
- dlouhodobé závazky	41 676	7 591	34 085
- krátkodobé závazky	3 555	68	3 487
Časové rozlišení	0	0	0
<b>CELKEM - pasiva</b>	<b>51 528</b>	<b>5 060</b>	<b>46 468</b>

## **7 Generátory hodnoty**

Vzhledem k tomu, že je oceňována pouze část jmění, blíže určená v oceňovací části - bod 11, nejsou generátory hodnoty společnosti CORI REAL a.s. zpracovány.

## **8 Finanční plán**

Vzhledem k tomu, že je oceňována pouze část jmění, blíže určená v oceňovací části - bod 11, není finanční plán společnosti CORI REAL a.s. zpracován.

## **9 Oceňovací metody**

### **9.1 Způsob stanovení hodnoty**

Pro daný účel ocenění je tržní hodnota obchodního závodu vyjádřena s uplatněním maximální opatrnosti a využitím vyjádření jednotlivých položek obchodního majetku a vykázáním čistého obchodního majetku závodu.

Dále bych rád zdůraznil skutečnost, že zveřejnění údajů týkajících se rozsahu tržních hodnot může při jednání s jakoukoliv třetí stranou ovlivnit výši sjednané ceny.

#### **Definice tržní ceny**

Reálnou tržní hodnotu lze obecně definovat jako možný základ ceny, za níž může být daná firma nebo její část prodána typickým prodávajícím typickému kupujícímu. Přitom žádná strana není žádným způsobem k prodeji či koupi nucena a obě mají nezbytné znalosti o skutečnostech relevantních v dané situaci.

Nutno zdůraznit, že reálná tržní hodnota je hodnota odhadnutá oceňovatelem a že tento odhad je založen na existenci určitých předpokladů v určitém čase. Konečně docílená cena, získaná prostřednictvím jednání mezi kupujícím a prodávajícím, může však být jiná. Může totiž odrážet určité individuální cíle jak kupujícího, tak i prodávajícího. Tyto cíle ovlivněné podmínkami konkrétního investorského prostředí a individuálního postoje vůči rizikům a možným výnosům, nemusí být oceňovateli známy.

#### **Tržní hodnota**

*„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení“.*<sup>24</sup>

*„Tato definice tržní hodnoty je převzata z aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) a Evropských oceňovacích standardů (EVS), které vydávají příslušné mezinárodní organizace“.*<sup>25</sup>

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

Předpokládá se přitom, že odhad byl proveden:

- a) Zpravidla s rozpětím.
- b) S využitím běžně doporučených a uznávaných poznatků a s náležitou odbornou péčí.

<sup>24</sup> Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and the willing seller in arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion. (IVS 1, odst.3.1)

<sup>25</sup> IVS - International Valuation Standards Committee (IVSC), EVS - The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA)

Odhadnutá objektivní reálná hodnota je vytvořena pro finanční strukturu platnou v souladu s datem konečné účetní závěrky, ke kterému byl posudek vypracován.

Použití jednotlivých metod stanovení hodnoty je ovlivněno i účelem, pro který se tržní hodnota zjišťuje.

Obecně se vychází při oceňování společnosti ze čtyř základních standardních přístupů a to:

- a) výnosová metoda (z peněžních toků nebo ze zisku v různých typech modelů)
- b) metoda zjištění hodnoty účetní
- c) fundamentální analýza společnosti
- d) metoda substanční

Základem výpočtu je tedy vykázaný vlastní kapitál (resp. jmění) k datu rozvahy k 31. 12. 2017, resp. po sloučení jmění se společností OMEGA Krijcos, a.s.

## **9.2 Používané metody ocenění v českém prostředí**

Obecně lze konstatovat, že jsou využívány pro ocenění obchodních závodů tyto metody a to podle konkrétních podmínek vždy jen některé metody.

*Obecný přehled oceňovacích metod je následující:*

### A. Ocenění na základě analýzy výnosů – výnosové metody

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

### B. Ocenění na základě analýzy trhu – tržní metody

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

### C. Ocenění na základě analýzy majetku – majetkové metody

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

## **9.3 Metoda zjišťování substanční hodnoty (substanční metoda) – obecný postup**

Při tomto přístupu k ocenění obchodního závodu je oceněna každá majetková složka. Součtem těchto hodnot pak získáme souhrnné ocenění aktiv závodu. Tato metoda plně zohledňuje majetkové ocenění.

Ocenění majetku v účetnictví je jiné, než by odpovídalo reálné hodnotě tohoto majetku v okamžiku prodeje. Reálným oceněním majetku je nutno rozumět ocenění, které by odpovídalo aktuálním cenám, za něž by bylo možné tento majetek znovu pořídit. Náklady na znovupořízení, které jsou základem pro ocenění substanční hodnoty, je v zásadě možné zjistit pomocí indexů. Použití je ovšem obtížné tam, kde dochází k výraznému pokroku, který podstatně mění charakter konkrétních aktiv.

Těžištěm metody jsou stálá aktiva. Druhou složkou jsou pak oběžná aktiva a jejich schopnost přeměnit se v pohotové likvidní prostředky – tzn. vyjádření koeficientů prodejnosti, využitelnosti apod.

Tato metoda je nejčastěji používána v případě, že je vykazována ztráta, nebo jsou v minulých letech velké výkyvy v dosahovaném hospodářském výsledku a činnost společnosti, resp. její výsledky jsou vázány zejména na využívání stálých aktiv. Tato metoda nevystihuje vhodně případný růst tržního postavení.

Způsob ocenění je založen na simulaci principu náhrady výdajů na pořízení majetkové podstaty (substance) obchodního závodu. Základním předpokladem této metody je, že kupec majetku by nezaplátil za předmětná aktiva (majetek) více, než činí náklady na jejich pořízení. Při použití tohoto způsobu jsou jednotlivé druhy aktiv individuálně oceněny. Součet oceněných aktiv po odpočtu dluhů představuje hodnotu majetku a závazků obchodního závodu.

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

Pro ocenění jednotlivých částí majetku a závazků jsou používány různé formy substanční metody, které se vztahují ke konkrétnímu majetku, jeho druhu a formě, dostupným podkladům a účelu ocenění.

### **9.3.1 Ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku**

**Ocenění věcí movitých** se provádí ve třech etapách:

1. Pořizovací ceny jsou přepočteny podle stáří předmětů na současnou cenovou úroveň za použití indexů ČSÚ.
2. Dále je stanovena technická hodnota předmětů s přihlédnutím k odpisové skupině, využití zařízení, technickému stavu, vlivu opotřebení, údržby a technickému vývoji v dané skupině.
3. Ve třetí etapě, kdy je odhadnut prodejní koeficient, se přihlíží k univerzálnosti použití, konkurenci na trhu a možnostem odprodeje zařízení.

Samostatně se oceňují dopravní prostředky, kde se dále přihlíží k výkazu jízdních kilometrů dle metodiky zpracované VÚT Brno.

U nehmotného majetku se používá obdobný postup s tím, že hlavním kritériem ocenění je uvažována úroveň použitelnosti ve vztahu k morálnímu opotřebení, resp. dosažitelná cena při prodeji.

Samostatně se oceňují předměty pořízené na leasing. Jednotlivé předměty se oceňují podle výše uvedené metodiky. Jejich hodnota se snižuje o hodnotu budoucích závazků vyplývajících z leasingových smluv.

### **9.3.2 Ocenění finančního dlouhodobého majetku**

Pro ocenění podílových cenných papírů a vkladů v podnicích s rozhodujícím vlivem v portfoliu finančních investic se používá tzv. ekvivalenční metoda („metoda podílového vlastnictví na účetně vedeném vlastním kapitálu společnosti“). Tato metoda umožňuje zjistit tržní cenu společnosti na základě podílového vlastnictví cenných papírů na celkovém vlastním kapitálu společnosti.

Pro ostatní kategorie dlouhodobého finančního majetku společnosti CORI REAL a.s. jsou pro ocenění použity účetní netto hodnoty.

### **9.3.3 Ocenění zásob**

Pro ocenění zásob je použita metoda jejich klasifikace do skupin podle druhu a u jednotlivých skupin se provádí odhad jejich využitelnosti a prodejnosti.

### **9.3.4 Ocenění pohledávek**

*Ocenění pohledávek probíhá ve třech krocích:*

- V prvním kroku jsou prozkoumány hlavní kniha a obratová předvaha podle účtů a jejich analytik ve vztahu k položkám rozvahy. Zároveň jsou kontrolovány inventarizace pohledávek, smlouvy a další účetní doklady vztahující se k významným pohledávkám. V prvním kroku je zjištěn brutto stav existujících pohledávek.
- Ve druhém kroku se zkoumání zaměřuje na povahu a splatnost pohledávek ve vztahu k vytvořeným opravným položkám podle jednotlivých účtů.
- Ve třetím kroku je posuzována bonita jednotlivých kategorií pohledávek. K blokům pohledávek jsou přiřazeny koeficienty snížení a propočítáno jejich ocenění.

### **9.3.5 Ocenění finančního majetku**

*Ocenění se provádí podle charakteru finančního majetku v návaznosti na jeho inventarizaci:*

- Peníze v pokladně k 31. 12. 2017 se oceňují účetní hodnotou, cizí měny jsou přepočteny platným kurzem ČNB k datu ocenění.
- Peníze na běžných účtech k 31. 12. 2017 se oceňují účetní hodnotou, cizí měny jsou přepočteny platným kurzem ČNB k datu ocenění. Dále je výše jejich ocenění ovlivněna bonitou peněžního ústavu, který vede běžný účet.

### **9.3.6 Ocenění ostatních aktiv**

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

### **9.3.7 Ocenění rezerv, dlouhodobých a krátkodobých závazků**

Rezervy představují zvláštní pasivum, které ovlivňuje výši čistého obchodního majetku. (viz. Škampa, Škampová, Nesrounal, Tuček: *Transformace obchodních společností – 2. rozšířené vydání, Sagit 1998*).

Dlouhodobé a krátkodobé závazky se prověřují podle inventarizací a do ocenění pasiv (závazků) obchodního závodu se zahrnují v účetní hodnotě.

### **9.3.8 Ocenění bankovních úvěrů a výpomocí**

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

### **9.3.9 Ocenění ostatních pasiv**

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

### **9.3.10 Mimobilanční aktiva a pasiva**

K mimobilančním aktivům patří hodnota předmětů drobného dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku, jejichž pořizovací hodnota byla zaúčtována do nákladů. Do kategorie mimobilančních aktiv dále patří předměty pořízené na leasing, které zároveň nejsou dosud účetně zařazeny do souboru majetku.

Hodnota předmětů pořízených na leasing je zařazena do bloku ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku.

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

## **9.4 Výnosové metody**

### **9.4.1 Výnosová metoda – kapitalizace zisku – obecný postup**

V případě uplatnění výnosové metody je chápána koupě obchodního závodu jako každá jiná investice, na jejímž konci může být umístění dočasně volného kapitálu. V tomto případě tvoří základ rozhodování současná hodnota budoucích výnosů investora a to po dobu, po kterou investor bude závod vlastnit. Při propočtech bude důležité, z jakých výnosů bude investor vycházet, jaké bude uvažovat již zmíněné náklady, příležitosti. Dále jejich úroveň závisí na době splatnosti, likviditě a rizikovosti. Vhodnou variantou výnosové metody je v současných podmínkách model kapitalizace zisku.

Model kapitalizace zisku představuje základní model, prostřednictvím kterého lze přímo stanovit hodnotu obchodního závodu. Metoda kapitalizace zisku je založena především na minulé výkonnosti obchodního závodu, tj. na historické

úrovni zisku. Základní myšlenkou je, že hodnotu obchodního závodu lze odvodit právě od hodnoty tzv. trvale udržitelné úrovně zisku obchodního závodu.

Teoretický základ spočívá v tom, že tržní hodnotu obchodního závodu odvozujeme od diskontovaného rozdílu výnosů a nákladů, tj. zisku ke dni ocenění.

Základní předpoklady pro uplatnění tohoto modelu v praxi spočívají zejména v

- Nekonečně dlouhé době trvání firmy
- důvěrné znalosti výsledků firmy v minulosti (tzn. 3-5 let) a výhled do budoucnosti
- investice jsou uvažovány do výše odpisů – tj. jedná se o prostou reprodukci; v případě, že podnik hodlá investovat více než činí odpisy, pak se uvažuje s navýšením vlastního kapitálu obchodního závodu
- stabilitě tržního prostředí.

Při aplikaci modelu kapitalizace zisku je nutná podrobná analýza výkazu zisků a ztrát. Je nutno vytvořit časovou řadu a získat tzv. udržitelný zisk; konkrétně to znamená, že zisk, který je vykázán v účetnictví, musí být podroben řadě korekcí, které spočívají převážně v těchto krocích:

1. Prověření, zda podnik věnoval v minulosti dostatečnou pozornost věcným předpokladům podnikatelské činnosti – tj. zda prováděl pravidelnou údržbu, opravy apod. stálých aktiv v souladu se stanoveným plánem oprav. Zanedbání této péče o stálá aktiva vytvářející provozní kapacitu se v budoucnu odráží v nutnosti vynaložení vyšších nákladů na tuto reprodukci. Je důležité věnovat pozornost způsobu odepisování, zda podnik uplatňuje lineární nebo jiný způsob odepisování. Podstatnou složkou je vyloučení mimořádných výnosů a všech ostatních výnosů, které mají přechodný charakter a nesouvisí s hlavním předmětem činnosti.
2. Dále je nezbytné analyzovat veškeré vlivy v souvislosti s uplatňováním účetních metod, tj. především opravné položky a rezervy:
  - je nutné věnovat pozornost tzv. „tichým rezervám“
  - oprávněnost nákladů, zda je do nákladů z pohledu tvorby zisku společnosti zahrnout či nikoli (tj. např. u malých společností s jedním vlastníkem se jedná o otázku výše nákladů na osobní automobil, množství předmětů drobné spotřeby apod.)
  - prověřit, zda neexistují ještě jiné náklady a výnosy než ty, které vznikají v souladu s provozováním hlavního předmětu činnosti; jestliže ano, pak by měly být také jak z nákladů, tak z výnosů (tržeb) vyloučeny.

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů je obvykle konstruována jako metoda typu equity. Úžitky jsou v rámci této metody vyjadřovány jako čisté výnosy, tj. jako zisky k rozdělení mezi vlastníky. Diskontní míra je stanovena na úrovni nákladů vlastního kapitálu při konkrétním zadlužení.

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů může být použita ve dvou variantách, a to jako paušální metoda a analytická metoda kapitalizovaných čistých výnosů. Každá z těchto variant je ovšem spojena s jinými očekáváními do budoucnosti.

#### **Paušální metoda kapitalizovaných čistých výnosů**

Tato metoda je založena na odhadu stabilního budoucího čistého výnosu k rozdělení mezi vlastníky. Tento budoucí stabilní trvale odnímatelný čistý výnos je obvykle odvozován z minulé úrovně zisků k rozdělení, do které ovšem musejí být promítnuty faktory, u kterých lze již k datu ocenění předpokládat, že budou v budoucnosti působit jinak než v minulých letech.

Paušální metoda kapitalizovaných čistých výnosů je založena na předpokladu, že budoucí investice budou hrazeny pouze z odpisů kalkulovaných jako náklad při výpočtu odnímatelného čistého výnosu.

Tato metoda promítá do hodnoty obchodního závodu pouze jeho současný výnosový potenciál a pomíjí budoucí růstové příležitosti. Není tedy souměřitelná s ostatními uváděnými metodami.

Je možné ji použít tam, kde lze rozumně očekávat, že si závod do nekonečna udrží alespoň výnosový potenciál existující k datu ocenění.

#### **Analytická metoda kapitalizovaných čistých výnosů**

Tato varianta je konstruována jako dvoufázová nebo třífázová na stejných principech jako ostatní uváděné výnosové metody. Měla by proto při správném použití a shodných předpokladech poskytovat stejné výsledky jako ostatní výnosové metody.

Vzhledem k tomu, že do hodnoty obchodního závodu u této metody vcházejí čisté výnosy (tj. zisky) k rozdělení pro vlastníky, je třeba počítat s tím, že předpokládané investice do dlouhodobého majetku a pracovního kapitálu jsou primárně kryty odpisy kalkulovanými jako náklad při výpočtu čistého výnosu. Pokud odpisy na pokrytí investic v některém roce nestačí, musí být tato nepokrytá potřeba investic promítnuta do hodnoty obchodního závodu některým z těchto způsobů (nebo jejich kombinací):

- a) předpokladem přijetí nového úročeného cizího kapitálu na krytí výše investic nad odpisy, do nákladů při výpočtu čistého výnosu jsou pak kalkulovány úroky z tohoto úvěru,
- b) předpokladem zadržení zisku nebo jeho části v obchodního závodu, toto zadržení ovšem musí v daném roce snížit čistý výnos k rozdělení, který vchází do hodnoty obchodního závodu,
- c) předpokladem externího navýšení vlastního kapitálu, současná hodnota tohoto navýšení je pak odečtena od výnosové hodnoty obchodního závodu.

### **9.4.2 Výnosová metoda – diskontování peněžních toků – obecný postup**

Společným znakem pro využití této metody je, že hodnotu obchodního závodu odvozuje od budoucích výnosů, které převádí, z pohledu investora, na současnou hodnotu. Základem je tedy časová hodnota budoucích výnosů. Využívání modelů DCF (diskontování peněžních toků) je založeno na určitých zjednodušených předpokladech, které jsou podmínkou použití této metody. Jedná se o tyto faktory:

- podnik musí investovat trvale minimálně do výše odpisů
- kapitálové trhy jsou efektivní
- kapitálová struktura obchodního závodu je tvořena pouze vlastním kapitálem a dluhem
- existuje pouze daň z příjmů
- CF je perpetuitou

Na podnik (resp. kapitál společnosti) je nutno pohlížet jako na investici, resp. na prostředek, pomocí kterého se zhodnocuje vložený kapitál (obdobně jako např. termínovaný vklad u banky), přičemž metoda diskontovaného provozního peněžního toku umožňuje zjistit, zda je nebo není toto zhodnocení dostatečné.

Výnosové metody jsou založeny na koncepci stanovení „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Budoucí předpokládané výnosy z investice (cash flow) jsou převedeny na současnou hodnotu za použití odpovídající diskontní sazby (*kapitalizační míry, kalkulované úrokové míry*). Tato metodika umožňuje zohlednit veškeré budoucí hotovostní toky (náklady i výnosy, tj. cash flow) investice s rozložením v čase (vztažením budoucích hotovostních toků k současnosti).

Nejčastěji jsou z výnosových diskontovaných metod používány tyto modely:

- DCF entity – peněžní tok do závodu jako celku
- DCF ekvity – peněžní tok pro akcionáře
- EVA – ekonomická přidaná hodnota

### 9.4.3 Výnosová metoda – diskontování peněžních toků DCF entity

Metoda diskontování peněžních toků DCF entity je standardní výnosová metoda vycházející z poznatku, že hodnota investice je určena současnou hodnotou jejich očekávaných budoucích nákladů (výdajů) a výnosů (příjmů), a to ve prospěch investora.

Dosažená výsledná hodnota představuje ocenění jmění společnosti (resp. hodnotu obchodního závodu).

Standardní dvoufázová výnosová metoda vychází z představy, že budoucí období lze rozdělit na dvě fáze:

- 1) První **anuitní fáze** zahrnuje období, pro které je oceňovatel schopen vypracovat prognózu volného peněžního toku pro jednotlivá léta (*období, po které je oceňovatel schopen reálně predikovat hospodaření oceňovaného subjektu, resp. sestavit jeho finanční projekci*).
- 2) Druhá **perpetuitní fáze** pak obsahuje zbytek časového horizontu od konce první fáze do nekonečna (*tuto dobu zohledňuje tzv. pokračující hodnota*). Hledaná hodnota je pak charakterizována následujícím vzorcem:

**Vzorec č.1: Dvoufázová metoda diskontovaného provozního peněžního toku DCF entity**

$$H = \sum_{t=1}^{n1} FCF_t (1 + i_k)^{-t} + \frac{PH}{(1 + i_k)^{n1}}$$

kde je

$H$  hledaná hodnota investice

$FCF_t$  volné (free) cash flow v roce  $t$

$i_k$  kalkulovaná úroková míra (WACC)

$n$  počet let předpokládané existence obchodního závodu

$PH$  pokračující hodnota (perpetuita)

Vypočtený volný peněžní tok se vztahuje k provozní činnosti obchodního závodu. Vychází tedy z provozního zisku a počítá pouze s provozně nutným majetkem. Neměl by tedy obsahovat žádný „neprovozní“ majetek, tj. majetek, který bezprostředně neslouží k provozním výnosům (např. pořizování a odprodej finančních investic, pozemků a dalšího majetku, který slouží pouze pro uložení volných peněz, neobsahuje pak ani výnosy z tohoto majetku /např. výnosové úroky/, dále např. nevyužívaná zařízení, stavby nesloužící k provozním účelům

apod.). Tyto neprovozní majetky je třeba pro účely výpočtu hodnoty obchodního závodu výnosovou metodou vyjmout z obchodního závodu a zvlášť ocenit.

Pro účely oceňování je v podstatě potřeba určit, kolik peněz je možno „vzít“ z obchodního závodu, aniž by byl narušen jeho předpokládaný rozvoj. Východiskem je produkce peněz v obchodního závodu – provozní peněžní tok. Dále je třeba zohlednit investice, které jsou předpokladem produkování určité výše peněžních toků v budoucnosti. Výsledkem je tzv. volný peněžní tok (free cash flow - FCF).

Ocenění pomocí peněžních toků vychází z budoucích peněžních toků (cash flow), proto je nutno mít k dispozici finanční plán, příp. projekci budoucích hospodářských výsledků společnosti. Na spolehlivosti těchto údajů závisí věrohodnost ocenění. Přitom platí, že:

- finanční projekce musí být reálná a musí vycházet ze skutečných možností společnosti
- projekce musí vycházet z dlouhodobé strategie společnosti
- finanční projekce musí být podložena soustavou na sebe navazujících plánů (obchodní plán, plán produkce, plány kapacit, plán investic apod.)

Při tvorbě finanční projekce je zapotřebí akcentovat predikce zejména následujících provozních oblastí firmy:

- úroveň budoucích tržeb
- ceny kovů na světových komoditních burzách
- měnové kursy
- nákladovost společnosti
- investiční politika společnosti
- dluhová služba společnosti

Výše uvedená metoda se skládá z následujících kroků:

- 1) Sestavení vyvážené finanční projekce (projekce hospodářských výsledků do budoucna).
- 2) Zjištění WACC (průměrné vážené náklady na kapitál).
- 3) Výpočet Free cash flow => FCF (volný peněžní tok, tj. provozní zisk + odpisy + - změna pracovního kapitálu + - změna rezerv - investice do hmotného a nehmotného majetku - daň z příjmů).
- 4) Propočítání kumulovaného diskontovaného free cash flow (po dobu projekce) => 1. anuitní fáze propočtu.
- 5) Kalkulace pokračující hodnoty (cash flow, které očekáváme v budoucnosti, tj. nad rámec cash flow promítnutého do finanční projekce) => 2. perpetuitní fáze propočtu.
- 6) Součet hodnot obou fází propočtu.
- 7) Zjištění objemu úročeného cizího kapitálu ke dni ocenění.
- 8) Identifikace hodnoty společnosti odečtením objemu úročeného cizího kapitálu od součtu obou fází propočtu a hodnoty neprovozních aktiv (a současně přičtením hodnoty neprovozního majetku).

#### **9.4.4 Výnosová metoda – diskontování peněžních toků DCF ekvity – obecný přístup**

**Výnosová metoda** diskontovaných provozních toků DCF equity vyčísluje bezprostředně hodnotu vlastního kapitálu a to na základě volných peněžních toků pro vlastníky. Vychází z využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U obchodního závodu jsou tímto užitekem

očekávané příjmy (resp. cash flow). Zpracovatel tohoto ocenění pohlíží na podnik (společnost) jako na prostředek, pomocí kterého se zhodnocuje vložený kapitál, přičemž výnosové metody dokáží určit, zda je toto zhodnocení dostatečné či nikoliv.

Metoda je založena na koncepci stanovení „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Budoucí předpokládané výnosy z investice (cash flow) jsou převedeny na současnou hodnotu za použití odpovídající diskontní sazby (kalkulované úrokové míry). Tato metodika umožňuje zohlednit veškeré hotovostní toky (náklady i výnosy, tj. cash flow) s rozložením v čase (vztažením budoucích hotovostních toků k současnosti).

Standardní dvoufázová metoda vychází z představy, že budoucí období lze rozdělit na dvě fáze:

#### **Výpočet první fáze (anuita)**

V první fázi výpočtu je zapotřebí identifikovat kumulované přírůstky cash flow oceňovaného obchodního závodu ke konci období, po které je k dispozici zpracovaná finanční projekce.

Roční přírůstek cash flow  
/ odúročitel (diskontní sazba) pro vypočtenou kalkulovanou úrokovou míru  
= Roční diskontované cash flow  
+++ Kumulované diskontované cash flow

Délka první fáze vychází z počtu let, po jejichž dobu má zpracovatel ocenění k dispozici zpracovanou finanční projekci hospodářských výsledků oceňovaného obchodního závodu. Zpravidla se jedná o dobu okolo 5-ti let.

Výpočet 1. anuitní fáze provedeme dle následujícího vzorce:

$$E_1 = \sum_{i=0}^T CF_i * (1 + D)^{-i}$$

kde je

**CF** cash flow (přírůstek hotovosti) i-tého období  
**D** diskontní faktor (zpravidla úroková míra vlastního kapitálu)  
**I** období

#### **Výpočet druhé fáze (perpetuita)**

Druhá fáze je vypočítána jako pokračující hodnota na období zbývajících časového horizontu, tj. v tomto případě nad rámec roku 2018.

Výsledkem výpočtu druhé fáze je tzv. perpetuita (pokračující hodnota). Součet výsledků první a druhé fáze dává základnu pro výnosovou hodnotu obchodního závodu jako celku.

Výpočet 2. perpetuitní fáze provedeme dle následujícího vzorce:

$$E_2 = PH / D$$

kde je

**PH** roční diskontované cash flow (pokračující hodnota)  
**D** diskontní faktor (zpravidla WACC)

Výsledná hodnota obchodního závodu je pak dána součtem obou fází propočtu, tj. 1. anuitní a 2. perpetuitní.

Ocenění pomocí peněžních toků vychází z budoucích peněžních toků (cash flow), proto je nutno mít k dispozici finanční projekci budoucích hospodářských výsledků společnosti. Na spolehlivosti těchto údajů závisí věrohodnost ocenění. Přitom platí, že:

finanční projekce musí být reálná a musí vycházet ze skutečných možností společnosti

projekce musí vycházet z dlouhodobé strategie společnosti

finanční projekce musí být prodloužena soustavou na sebe navazujících plánů (plán produkce, obchodní plán, plány kapacit, plán investic apod.).

Při tvorbě finanční projekce je zapotřebí akcentovat predikce zejména následujících provozních oblastí společnosti:

- nákladovost aktivit společnosti
- úroveň budoucích tržeb
- financování aktivit společnosti
- investiční politika společnosti
- změna pracovního kapitálu atd.

#### **9.4.5 Výnosová metoda – model EVA (Economic Value Added) – obecný postup**

Metoda založená na ukazateli **EVA (ekonomická přidaná hodnota)** staví na principu návratnosti vložených (investovaných) prostředků (kapitálu). Ukazatel EVA vyjadřuje rozdíl mezi rentabilitou vloženého kapitálu a náklady na kapitál. Tato metoda vychází z hodnoty investovaného kapitálu a koriguje hodnotu budoucích zisků (přínosů) pro podnik.

Budoucí přínosy (ukazatel EVA) se určují jako rozdíl mezi zdaněným provozním ziskem a náklady na investovaný kapitál.

$$EVA = \text{provozní zisk po zdanění} - WACC * C$$

kde je

*Provozní zisk* provozní hospodářský výsledek po zdanění

*WACC* vážené kapitálové náklady

*C* investovaný kapitál

Součet současných hodnot ukazatele EVA po celou dobu životnosti obchodního závodu je tzv. hodnota přidaná trhem *MVA* (Market Value Added).

Pak tedy platí vztah:

$$\text{Hodnota obchodního závodu} = \text{investovaný kapitál } C + MVA$$

kde je

**C** investovaný kapitál - zahrnuje vlastní kapitál, úročené cizí zdroje, popřípadě

rezervy, pokud jsou tvořeny pouze z daňových důvodů

**MVA** hodnota přidaná trhem - je současná hodnota budoucích výsledků snížených o náklady na vložený kapitál - tedy SH EVA.

### **9.5 Metoda stanovení účetní hodnoty firmy**

Při tomto postupu k ocenění podílu se vyjadřuje každá majetková položka v účetní hodnotě v rámci uplatnění standardních účetních postupů. Výše majetku je dále upravena o účetní stav závazků a je tak stanoven čistý obchodní majetek.

## 9.6 Ocenění násobitelem - multiplikátor

Uvedený násobitel je vhodný pro ocenění ziskových závodů, tj. s kladným provozním výsledkem hospodaření. Tržní hodnotu závodu vypočteme jako součin „násobitele“ (v tomto případě EV/EBIT) a „vztahové veličiny“ (v tomto případě EBIT). Vzhledem k tomu, že se jedná o násobitel typu „enterprise value“, je výslednou hodnotou tržní hodnota vlastního a cizího kapitálu (tj. hodnota investovaného kapitálu) daného závodu nikoli přímo tržní hodnota vlastního kapitálu. Pro výpočet tržní hodnoty vlastního kapitálu závodu je nutno tuto hodnotu dále upravit o úročený cizí kapitál a peníze evidované v rozvaze provozovny (viz schéma níže).

Tržní hodnota vlastního kapitálu provozovny je vypočtena dle následujícího vzorce:

	Průměrný EBIT závodu
*	Násobitel EV/EBIT
=	<b>EV (Tržní hodnota vlastního a cizího kapitálu)</b>
-	Úročený cizí kapitál
+	Peníze
=	<b>Tržní hodnota vlastního kapitálu provozovny</b>

**EBIT závodu** (EBIT = zisk před úroky a daněmi) bude pro účely výpočtu odkupní ceny stanoven na úrovni provozního výsledku hospodaření očištěného o zisk z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu, tj. na základě následujícího vzorce:

	Provozní výsledek hospodaření (řádek č. 30 výkazu zisku a ztráty)
-	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (řádek III. výkazu zisku a ztráty)
+	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (řádek F. výkazu zisku a ztráty)
=	<b>EBIT</b>

Hodnotu ukazatele EBIT vypočítáme a stanovíme jako jeho aritmetický průměr za poslední 3 roky.

Násobitel EV/EBIT (kde EV je tržní hodnota vlastního a cizího kapitálu) byl stanoven na základě tržních násobitelů (multiplikátorů) odvětví, na němž oceňovaná provozovna působí. Pro potřeby stanovení multiplikátoru EV/EBIT byly použity údaje za období let 2012 až 2015 v příslušném odvětví na evropském trhu. Zdrojem výše uvedených údajů pro výpočet hodnoty příslušného multiplikátoru byly údaje za společnosti v příslušném odvětví na serveru A. Damodarana ([www.damodaran.com](http://www.damodaran.com)). Přihlédnuto bylo také k údajům o multiplikátorech při transakcích s závody v daném odvětví evidovaných na serveru [www.mergermarket.com](http://www.mergermarket.com). Výhodou použití EBIT násobku je eliminace odlišného způsobu financování a rozdílů daňového prostředí srovnávaných společností. Výhodou ve srovnání s ukazatelem EBITDA je také skutečnost, že použití veličiny EBIT odstraňuje do určité míry nesoulad mezi společnostmi, které provozují svoji činnost v pronajatých prostorách a společnostmi, které provozují svoji činnost ve

vlastních prostorách. Nevýhodou mohou být rozdíly v politice odepisování u jednotlivých společností.

Úročný cizí kapitál zahrnuje bankovní úvěry a výpomoci evidované v posledním roce (případně k datu stanovení odkupní ceny) v rozvaze na řádku B.IV., případně jiný úročný cizí kapitál evidované v posledním roce (případně ke stanovenému datu ocenění), například půjčku od společníka.

Peníze zahrnují krátkodobý finanční majetek evidovaný v posledním roce (případně k datu stanovení odkupní ceny) v rozvaze na řádku C.IV.

## **10 Volba oceňovacích metod**

V případě ocenění části jmění společnosti CORI REAL a.s. jsem použil jako odpovídající způsob pro stanovení majetkové podstaty metodu substanční, respektive nákladovou a dále metodu účetní. Ostatní metody, vzhledem k účelu použití ocenění, nebyly vhodné.

Základem výpočtu je tedy vykázaný vlastní kapitál k datu řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017.

## **11 Ocenění rozštěpované části jmění**

Pro ocenění rozštěpované části jmění byla použita metoda substanční - nákladová a dále metoda účetní. Jako první byla použita metoda substanční a jako druhá metoda účetní.

### **11.1 Ocenění substanční metodou**

Jak je již uvedeno v bodě č. 10, pro účely tohoto posudku jsem jako jednu z možných metod zvolil - metodu majetkovou - substanční tak, aby byla co nejreálněji zachycena především majetková podstata, s ohledem na závazky podniku.

#### **11.1.1 Ocenění rozštěpovaného majetku**

##### **11.1.1.1 Dlouhodobý hmotný majetek**

###### **11.1.1.1.1 Pozemky**

K datu ocenění je ve společnosti evidováno několik pozemků určených pro ocenění v následujících hodnotách:

- **pořizovací cena činí 694 775 Kč**

Předmětem ocenění je několik pozemků v k. ú. Stará Role, přehled těchto položek z účetnictví je uveden v tabulce níže.

Tabulka 6: Přehled oceňovaných položek majetku účtu 031 – pozemky

<b>Inv. číslo</b>	<b>Název</b>	<b>Datum zařazení</b>	<b>Poč. cena</b>
16IM00007	Pozemková parcela 40/4	2002	60 775 Kč
16IM00008	Pozemková parcela 40/1 a st. 223	2014	634 000 Kč

###### **Popisné informace**

V kapitolách níže bude popsán majetek, který je předmětem tržní hodnoty nemovitých věcí k 31. 12. 2017.

###### **Podklady pro ocenění nemovitých věcí**

Níže jsou vypsány podklady použité k ocenění.

- Výpis z katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1482 v k. ú. Stará Role, platný ke dni 15. 4. 2018, vyhotovený Katastrálním pracovištěm Karlovy Vary dne 15. 4. 2018.
- Výpis z katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4731 v k. ú. Stará Role, platný ke dni 15. 4. 2018, vyhotovený Katastrálním pracovištěm Karlovy Vary dne 15. 4. 2018.
- Kopie katastrální mapy k listu vlastnictví č. 1482 v k. ú. Stará Role, vyhotovená on-line přístupem z nahlížení do KN dne 23. 5. 2018.
- Údaje a informace poskytnuté objednatelům znaleckého posudku při prohlídce a při zpracování znaleckého posudku.
- Údaje a informace zjištěné průzkumem trhu na webových stránkách realitních kanceláří.

- Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.

#### Právní stav

##### **Vlastnictví**

Dle výpisů z katastru nemovitostí je oceňovaný majetek zapsaný na listech vlastnictví č. 1482 a č. 4731 v k. ú. Stará Role, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, ve vlastnictví společnosti CORI REAL a.s., se sídlem Závodu míru 901/157, 360 17 Karlovy Vary, IČO: 26345803.

##### **Omezení vlastnického práva**

Dle výpisu z katastru nemovitostí není vlastnické právo majetku, které je součástí ocenění, jakkoliv omezeno. Více je uvedeno v příloze č. 4 tohoto znaleckého posudku na listech vlastnictví č. 1482 a č. 4731 v k. ú. Stará Role.

##### **Stavebně-právní stav**

Nemovité věci jsou řádně zapsány v katastru nemovitostí.

#### Popis lokality

Oceňovaný majetek se nachází v Karlových Varech v městské části Stará Role, v ulici Závodu míru směřující na Nejdeč. V sousedství pozemků se nachází kostel Nanebevstoupení Páně, dětské hřiště či BOHEMIA PORCELÁN MORITZ ZDEKAUER 1810 – výroba umělecké keramiky a porcelánu. Okolní zástavba je dále tvořena rodinnými a bytovými domy. Celkový charakter lokality je určen k podnikání či bydlení. Zastávka hromadné autobusové dopravy je ve vzdálenosti cca 250 m – zastávka Stará Role. Parkování přímo u objektů je možné na přilehlých parkovacích stáních. Veškerá občanská vybavenost se nachází v centru Karlových Varů. Kvalita okolních horizontů je hodnocena průměrně.

#### Popis pozemků v k. ú. Stará Role

Jedná se o rovinaté pozemky, které jsou zastavěny domem č. p. 226 a domem č. p. 77, popřípadě tvoří okolní zeleň, parkování a apod. Pozemky jsou kompletně zasítovány vodou, elektřinou, plynem a splaškovou kanalizací.

Tabulka 7: Popis oceňovaných pozemků k. ú. Stará Role

<b>Parcelní číslo</b>	<b>Výměra v m<sup>2</sup></b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Vlastnictví</b>
223	179	Zastavěná plocha a nádvoří	100 %
40/1	314	Ostatní plocha	100 %
40/4	106	Ostatní plocha	100 %
127/1	397	Zastavěná plocha a nádvoří	11,5 %

Celková výměra pozemků ve 100 % vlastnictví je 599 m<sup>2</sup>. Plocha vše pozemků je 996 m<sup>2</sup>.

##### **Ocenění**

Pro stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) majetku jsou zpravidla využívány tři mezinárodně uznávané metody. Jsou jimi metody: porovnávací, výnosová (příjmová) a nákladová.

**Porovnávací metoda** analyzuje současný stav na trhu s nemovitými věcmi. Základním principem je porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi podobnými, které byly obchodovány v nedávné době, nebo těmi, které jsou nabízeny na trhu v současné době. Při porovnání jsou použity korekce

zohledňující případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného a porovnávaného majetku.

**Výnosová (příjmová) metoda** analyzuje tržní hodnotu majetku na základě možných budoucích příjmů z nemovité věci. Pro stanovení současné hodnoty je nutné přepočítat budoucí výnosy na současnou hodnotu peněz kapitalizací s odpovídající kapitalizační mírou, popřípadě diskontováním řady všech očekávaných ročních výnosů.

**Nákladová metoda** analyzuje náklady na pořízení nového identického majetku v současných cenách. Pomocí koeficientů určujících opotřebení či jiné technické znehodnocení stanovíme aktuální tržní hodnotu.

**Pro stanovení aktuální tržní hodnoty pozemků byla použita pouze porovnávací metoda. Metodou nákladovou a výnosovou nelze objektivně určit tržní hodnotu a tak tyto metody nebyly použity.**

#### Porovnávací metoda

Základní cena za pozemky byla stanovena na základě průzkumu trhu v dané lokalitě s přihlédnutím k současnému stavu na trhu s nemovitostmi. Jako hlavní porovnávací jednotka pro stanovení tržní hodnoty byla použita cena za 1m<sup>2</sup> pozemku.

Oceňované pozemky byly pro stanovení tržní hodnoty porovnány se třemi podobnými pozemky, které byli v nedávné době nabízeny k prodeji v porovnatelné lokalitě.

Nabídkové ceny pozemků nabízených k prodeji byly poté upraveny koeficientem druh transakce, který zohledňuje rozdíly mezi cenami nabízenými a skutečně realizovanými. Jako hlavní porovnávací jednotka pro stanovení tržní hodnoty byla použita cena za 1m<sup>2</sup> pozemku.

Ke stanovení tržní hodnoty touto metodou byly dále uvažovány korekční koeficienty, které zohledňují rozdíly mezi porovnávanými pozemky. Jsou jimi zejména: datum transakce, lokalita, svažitost, dostupnost inženýrských sítí, tvar pozemku, dopravní dostupnost, dopravní obslužnost, velikost pozemku a další.

Podrobný popis výpočtu ke stanovení tržní hodnoty pozemků porovnávací metodou je uveden v tabulce níže.

Tabulka 8: Výpočet tržní hodnoty 1 m2 pozemků

POROVNÁVACÍ HODNOTA POZEMKY				
	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
<b>A. Identifikační údaje</b>				
Pořadové číslo pozemku		I.	II.	III.
Název pozemku	CORI REAL	Stará Role I	Dobrovského	Stará Role II
Parcelní číslo	soubor pozemků	N/A	N/A	N/A
Katastrální území	Stará Role	Stará Role	Stará Role	Stará Role
Obec	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Karlovy Vary
Okres	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Karlovy Vary
<b>B. Základní údaj pro porovnání - cena za 1 m2</b>				
Nabídková cena celkem		1 710 000 Kč	2 789 500 Kč	2 090 000 Kč
Rozloha pozemků v m <sup>2</sup>	599	600	1594	918
Cena za 1 m <sup>2</sup>		<b>2 850 Kč</b>	<b>1 750 Kč</b>	<b>2 277 Kč</b>
Datum transakce, zveřejnění nabídky		23.4.2018	12.2.2018	11.5.2018

Ing. Luboš Marek – soudní znalec obor ekonomika – ceny a odhady obchodních závodů

Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		2 850 Kč	1 750 Kč	2 277 Kč
<b>C. Právní údaje</b>				
Druh transakce		Nabídka	Nabídka	Nabídka
Korekce		0,90	0,90	0,90
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 575 Kč	2 049 Kč
Vlastnická práva	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 575 Kč	2 049 Kč
Existence věcných břemen	bez	bez	bez	bez
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 575 Kč	2 049 Kč
Využití podle územního plánu	Bydlení - smíšené	Bydlení - smíšené	RD	RD
Korekce		1,00	0,90	0,90
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 418 Kč	1 844 Kč
Jiná právní omezení a závazky	Nejsou	Nejsou	Nejsou	Nejsou
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 418 Kč	1 844 Kč
<b>D. Technické parametry</b>				
Lokalita	Střed Staré Role	Střed Staré Role	Okrajová část	Okrajová část
Korekce		1,00	1,20	1,20
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 701 Kč	2 213 Kč
Tvar pozemku	Nepravidelný	Nepravidelný	Nepravidelný	Nepravidelný
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 701 Kč	2 213 Kč
Svažitost pozemku	Rovinný	Rovinný	Rovinný	Rovinný
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 701 Kč	2 213 Kč
Dostupnost inženýrských sítí	Kompletní	Kompletní	Kompletní	Kompletní
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 701 Kč	2 213 Kč
Kontaminace půdy	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 701 Kč	2 213 Kč
Dopravní obslužnost	Bus, Vlak	Bus, Vlak	Bus, Vlak	Bus, Vlak
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 701 Kč	2 213 Kč
Dopravní dostupnost a parkování	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 701 Kč	2 213 Kč
Nutnost demolice stávajících objektů	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 701 Kč	2 213 Kč
<b>E. Ostatní parametry</b>				
Korekce pro velikost (m <sup>2</sup> )	599	600	1594	918
Korekce		1,00	1,05	1,02
Upravená hodnota		2 565 Kč	1 786 Kč	2 257 Kč
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>				
Porovnávací hodnota 1 m <sup>2</sup>		2 565 Kč	1 786 Kč	2 257 Kč
Porovnávací hodnota celkem	<b>2 203 Kč</b>			

Z tabulky výše je cena stavebního pozemku výpočtem určena ve výši 2 203 Kč/m<sup>2</sup>.

Na základě výše zjištěných hodnot je výpočet ke stanovení tržní hodnoty pozemků porovnávací metodou uveden v tabulce níže.

Tabulka 9: Výpočet tržní hodnoty jednotlivých pozemků porovnávací metodou

<b>VÝPOČET TRŽNÍ HODNOTY OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ</b>					
Pořadové číslo pozemku	Parcelní číslo	Výměra v m <sup>2</sup>	Jednotková hodnota v Kč/m <sup>2</sup>	Podíl vlastnictví	Celkem
1	223	179	2 203 Kč	1,000	394 000 Kč
2	40/1	314	2 203 Kč	1,000	692 000 Kč
3	40/4	106	2 203 Kč	1,000	234 000 Kč
4	127/1	397	2 203 Kč	0,115	101 000 Kč
<b>Celkem</b>					<b>1 421 000 Kč</b>

Na základě výše uvedených skutečností stanovuji tržní hodnotu oceňovaných pozemků porovnávací metodou na:

**1 421 000 Kč**

**(slovy: jeden milion čtyři sta dvacet jedna tisíc korun českých)**

#### Rekonciliace

Výsledná tržní hodnota majetku byla stanovena na základě metody porovnávací, která byla jako jediná použita, z důvodů uvedených na začátku této kapitoly.

Porovnávací hodnota oceňovaného majetku byla výpočtem stanovena v celkové výši 1 421 000 Kč (slovy: jeden milion čtyři sta dvacet jedna tisíc korun českých).

Aplikaci výše popsaných metod a jejich výsledných hodnot, je v tabulce níže indikována tržní hodnota oceňovaných pozemků.

Tabulka 10: Výsledná výše tržní hodnoty pozemků v k. ú. Stará Role

<b>VÝSLEDNÁ VÝŠE TRŽNÍ HODNOTY OCEŇOVANÉHO MAJETKU</b>			
	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací hodnota	1 421 000 Kč	100%	1 421 000 Kč
Výnosová metoda	0 Kč	0%	0 Kč
Nákladová metoda	0 Kč	0%	0 Kč
<b>Výsledná tržní hodnota</b>			<b>1 421 000 Kč</b>

Výsledná výše tržní hodnoty oceňovaných pozemků v k. ú. Stará Role byla stanovena ke dni 31. 12. 2017 na:

**1 421 000 Kč**

**(slovy: jeden milion čtyři sta dvacet jedna tisíc korun českých)**

**Hodnota pozemků činí 1 421 000,- Kč**

#### **11.1.1.1.2 Stavby**

K datu ocenění je ve společnosti evidováno několik staveb, určených pro ocenění, v následujících hodnotách:

- **pořizovací cena činí 3 635 116 Kč**
- **zůstatková cena činí 2 234 528 Kč**

Předmětem ocenění je několik staveb nacházejících se v Karlových Varech – Stará Role.

V současné době se jedná o 1 budovu č. p. 226 včetně všech přístaveb, technických zhodnocení, vedlejších staveb apod. Dále se jedná o jednotku prodejny č. 77/3 v domě č. p. 77. Přehled všech položek z účetnictví je uveden v tabulce níže.

Tabulka 11: Přehled položek majetku účtu 021

<b>Inventární číslo</b>	<b>Název</b>	<b>Dat. zařazení</b>	<b>Pořizovací cena</b>	<b>Zůstatková cena</b>
15IM00012	Budova č.p. 226 včetně technického zhodnocení	2002	3 116 460 Kč	1 895 110 Kč
15IM00013	Zpevněná plocha	2005	168 980 Kč	97 666 Kč
15IM00014	Předzahrádka u restaurace	2004	128 676 Kč	46 388 Kč
16IM00013	Jednotka 77/3 - Prodejna	2013	221 000 Kč	195 364 Kč

##### **11.1.1.1.2.1 Bytový dům č. p. 226 v k. ú. Stará Role**

Předmětem ocenění je Bytový dům č. p. 226 v k. ú. Stará Role. Objekt se nachází na adrese: Závodu míru 226/127, 360 17 Karlovy Vary – Stará Role.

##### **Popisné informace**

V kapitolách níže bude popsán majetek, který je předmětem tržní hodnoty nemovitých věcí k 31. 12. 2017.

##### **Podklady pro ocenění nemovitých věcí**

Níže jsou vypsány podklady použité k ocenění.

- Výpis z katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1482 v k. ú. Stará Role, platný ke dni 15. 4. 2018, vyhotovený Katastrálním pracovištěm Karlovy Vary dne 15. 4. 2018.
- Kopie katastrální mapy k listu vlastnictví č. 1482 v k. ú. Stará Role, vyhotovená on-line přístupem z nahlížení do KN dne 23. 5. 2018.
- Údaje a informace poskytnuté objednatelem znaleckého posudku při prohlídce a při zpracování znaleckého posudku Zejména se jednalo o výši nájemného, daně z nemovitosti, pojištění nemovitosti a údržbě nemovitosti.
- Údaje a informace zjištěné průzkumem trhu na webových stránkách realitních kanceláří.
- Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.

##### **Právní stav**

##### **Vlastnictví**

Dle výpisů z katastru nemovitostí je oceňovaný majetek zapsaný na listu vlastnictví č. 1482 v k. ú. Stará Role, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, ve vlastnictví společnosti CORI REAL a.s., se sídlem Závodu míru 901/157, 360 17 Karlovy Vary, IČO: 26345803.

### **Omezení vlastnického práva**

Dle výpisu z katastru nemovitostí není vlastnické právo majetku, které je součástí ocenění, jakkoliv omezeno. Více je uvedeno v příloze č. 4 tohoto znaleckého posudku na listu vlastnictví č. 1482 v k. ú. Stará Role.

### **Stavebně-právní stav**

Nemovité věci jsou řádně zapsány v katastru nemovitostí.

### Popis lokality

Oceňovaný majetek se nachází v Karlových Varech v městské části Stará Role, v ulici Závodu míru směřující na Nejdek. V sousedství pozemků se nachází kostel Nanebevstoupení Páně, dětské hřiště či BOHEMIA PORCELÁN MORITZ ZDEKAUER 1810 – výroba umělecké keramiky a porcelánu. Okolní zástavba je dále tvořena rodinnými a bytovými domy. Celkový charakter lokality je určen k podnikání či bydlení. Zastávka hromadné autobusové dopravy je ve vzdálenosti cca 250 m – zastávka Stará Role. Parkování přímo u objektů je možné na přilehlých parkovacích stáních. Veškerá občanská vybavenost se nachází v centru Karlových Varů. Kvalita okolních horizontů je hodnocena průměrně.

### **Architektonické a dispoziční řešení**

Objekt má celkově jedno podzemní, dvě plně nadzemní podlaží a jedno podkrovní podlaží. Využití objektu je následující:

- 1. PP – mrazáky, lednice, sklady a zázemí restaurace
- 1. NP - restaurace, kuchyně a salónek
- 2. NP – bytová jednotka
- 3. NP – bytová jednotka

### **Konstrukční řešení a popis objektu**

- Základy smíšené
- Svislé konstrukce cihelné
- Stropy z části dřevěné a z části monolitické
- Střecha sedlová
- Krov dřevěný
- Krytina keramické tašky + plechová krytina
- Klempířské konstrukce měděný plech
- Podlahy betonové, povrch podlah dlažba, dřevo či laminátová plovoucí podlaha
- Vnitřní omítky štukové
- Vnější omítky tažené, zatepleno
- Okna platová
- Dveře interiérové dřevěné plné, zárubně dřevěné a ocelové
- Obklady a dlažby keramické
- Vytápění plynovými kotly do radiátorů
- Ohřev vody kotlem a bojlerem
- Vodovod ze sítě
- Kanalizace do sítě
- Elektro 220/380 V v mědi
- Plynová přípojka ano
- Bleskosvod osazen

### Výpočet výměr

V tabulce níže jsou vypočítány výměry rodinného domu č. p. 226.

Tabulka 12: Výpočet výměr rodinného domu č. p. 226

Podlaží	šířka (m)	délka (m)	Výška (m)	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1. PP - č.p. 226	10,000	11,500	2,50	115,000	287,500
	1,300	3,400	2,50	4,420	11,050
1. NP - č.p. 226	10,000	11,500	3,15	115,000	362,250
	1,300	3,400	3,15	4,420	13,923
1. NP - přístavba	12,400	12,700	4,00	157,480	629,920
	4,100	4,700	4,00	19,270	77,080
	-1,300	3,400	4,00	-4,420	-17,680
2. NP - č.p. 226	10,000	11,500	3,17	115,000	364,550
	1,300	3,400	3,17	4,420	14,011
2. NP - přístavba	12,400	12,700	0,80	157,480	125,984
	-1,300	3,400	0,80	-4,420	-3,536
3. NP - č.p. 226	10,000	11,500	1,48	115,000	170,200
	10,000	11,500	2,50	115,000	287,500

Zastavěná plocha 1. PP (m <sup>2</sup> )	119	Průměrná zastavěná plocha  200
Zastavěná plocha 1. NP (m <sup>2</sup> )	292	
Zastavěná plocha 2. NP (m <sup>2</sup> )	272	
Zastavěná plocha 3. NP (m <sup>2</sup> )	115	
<b>Celkem (m<sup>2</sup>)</b>	<b>799</b>	

Obestavěný prostor 1. PP (m <sup>3</sup> )	299	Průměrný obestavěný prostor  581
Obestavěný prostor 1. NP (m <sup>3</sup> )	1065	
Obestavěný prostor 2. NP (m <sup>3</sup> )	501	
Obestavěný prostor 3. NP (m <sup>3</sup> )	458	
<b>Celkem (m<sup>3</sup>)</b>	<b>2323</b>	

### Ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) majetku jsou zpravidla využívány tři mezinárodně uznávané metody. Jsou jimi metody: porovnávací, výnosová (příjmová) a nákladová.

**Porovnávací metoda** analyzuje současný stav na trhu s nemovitými věcmi. Základním principem je porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi podobnými, které byly obchodovány v nedávné době, nebo těmi, které jsou nabízeny na trhu v současné době. Při porovnání jsou použity korekce zohledňující případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného a porovnávaného majetku.

**Výnosová (příjmová) metoda** analyzuje tržní hodnotu majetku na základě možných budoucích příjmů z nemovité věci. Pro stanovení současné hodnoty je nutné přepočítat budoucí výnosy na současnou hodnotu peněz kapitalizací s odpovídající kapitalizační mírou, popřípadě diskontováním řady všech očekávaných ročních výnosů.

**Nákladová metoda** analyzuje náklady na pořízení nového identického majetku v současných cenách. Pomocí koeficientů určujících opotřebení či jiné technické znehodnocení stanovíme aktuální tržní hodnotu.

**Pro stanovení aktuální tržní hodnoty stavby byla použita pouze porovnávací metoda. Metoda výnosová nebyla použita vzhledem k velmi malému počtu kvalitních vzorků pro porovnání obvyklého nájemného. Nákladová metoda nebyla použita jelikož jen velmi obtížně vypovídá o trendech na trhu.**

#### Porovnávací metoda

Pro stanovení tržní hodnoty majetku jako celku byla oceňovaný Bytový dům porovnán se třemi podobnými domy, které byli v nedávné době nabízeny k prodeji v okolí oceňované nemovitosti.

Nabídkové ceny obdobných staveb nabízených k prodeji byly poté upraveny koeficientem druh transakce, který zohledňuje rozdíly mezi cenami nabízenými a skutečně realizovanými. Jako hlavní porovnávací jednotka pro stanovení tržní hodnoty byla použita celková užitná plocha všech podlaží. Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní.

Ke stanovení tržní hodnoty touto metodou byly dále uvažovány korekční koeficienty, které zohledňují rozdíly mezi porovnávaným majetkem. Jsou jimi zejména: datum transakce, lokalita, technický stav objektu, vybavenost, poloha, dopravní dostupnost, dopravní obslužnost, velikost budovy a další.

Podrobný popis výpočtu ke stanovení tržní hodnoty majetku jako celku porovnávací metodou je uveden v tabulce níže.

Tabulka 13: Výpočet tržní hodnoty rodinného domu č. p. 226 porovnávací metodou

<b>POROVNÁVACÍ HODNOTA majetek jako celek</b>				
	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
<b>A. Identifikační údaje</b>				
Pořadové číslo nemovitosti		I.	II.	III.
Název nemovitosti	U kostela	Šmeralova	Sokolovská	Západní
Adresa nemovitosti	-	-	-	-
Katastrální území	Stará Role	Rybáře	Rybáře	Tuhnice
Obec	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Karlovy Vary
Okres	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Karlovy Vary
<b>B. Údaje o pozemku</b>				
Plocha pozemků		359	383	1279
Hodnota pozemku za 1 m <sup>2</sup>		2 800 Kč	2 800 Kč	2 500 Kč
Hodnota pozemku celkem		<b>1 005 200 Kč</b>	<b>1 072 400 Kč</b>	<b>3 197 500 Kč</b>
<b>C. Základní údaj pro porovnání - m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy všech podlaží</b>				
Zastavěná plocha všech podlaží m <sup>2</sup>	799	605	600	1550
Nabídková cena celkem		6 600 000 Kč	7 980 000 Kč	13 400 000 Kč
Nabídková cena bez ceny pozemku		<b>5 594 800 Kč</b>	<b>6 907 600 Kč</b>	<b>10 202 500 Kč</b>
Cena za 1 m <sup>2</sup> zastavěné plochy		<b>9 248 Kč</b>	<b>11 513 Kč</b>	<b>6 582 Kč</b>
Datum transakce, zveřejnění nabídky		4.6.2018	2.6.2018	19.2.2018

Ing. Luboš Marek – soudní znalec obor ekonomika – ceny a odhady obchodních závodů

Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		9 248 Kč	11 513 Kč	6 582 Kč
<b>D. Právní údaje</b>				
Druh transakce		Nabídka	Nabídka	Nabídka
Korekce		0,90	0,90	0,90
Upravená hodnota		8 323 Kč	10 361 Kč	5 924 Kč
Využití podle územního plánu	V souladu z ÚP	V souladu z ÚP	V souladu z ÚP	V souladu z ÚP
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		8 323 Kč	10 361 Kč	5 924 Kč
Kolaudační rozhodnutí	Ano	Ano	Ano	Ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		8 323 Kč	10 361 Kč	5 924 Kč
Jiná právní omezení a závazky	N/A	N/A	N/A	N/A
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		8 323 Kč	10 361 Kč	5 924 Kč
<b>E. Technické parametry</b>				
Lokalita	Stará Role	Rybáře	Rybáře	Tuhnice
Korekce		0,90	0,90	1,00
Upravená hodnota		7 491 Kč	9 325 Kč	5 924 Kč
Technický stav objektu	Dobry	srovnatelný	horši	horši
Korekce		1,00	1,05	1,10
Upravená hodnota		7 491 Kč	9 792 Kč	6 516 Kč
Technická vybavenost budovy	Dobrá	srovnatelná	horši	Dobrá
Korekce		1,00	1,05	1,00
Upravená hodnota		7 491 Kč	10 281 Kč	6 516 Kč
Dopravní obslužnost	Bus	Bus	Bus	Bus
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		7 491 Kč	10 281 Kč	6 516 Kč
Dopravní dostupnost/parkování	dobrá/dobrá	dobrá/dobrá	dobrá/dobrá	dobrá/dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		7 491 Kč	10 281 Kč	6 516 Kč
<b>F. Ostatní parametry</b>				
Korekce pro velikost (ZP m2)	799	605	600	1550
Korekce		1,00	1,00	1,10
Upravená hodnota		7 491 Kč	10 281 Kč	7 168 Kč
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>				
Porovnávací hodnota 1 jednotky	8 313 Kč	7 491 Kč	10 281 Kč	7 168 Kč
<b>Porovnávací hodnota bez pozemku celkem</b>	<b>6 640 000 Kč</b>			

Na základě výše uvedených skutečností stanovuji tržní hodnotu oceňovaného bytového domu č. p. 226 porovnávací metodou na:

**6 640 000 Kč**

**(slovy: šest milionů šest set čtyřicet tisíc korun českých)**

Rekonciliace

Výsledná hodnota majetku byla stanovena na základě metody porovnávací.

Porovnávací hodnota oceňovaného majetku byla výpočtem stanovena v celkové výši 6 640 000 Kč.

Aplikací výše popsaných metod a jejich výsledných hodnot, je v tabulce níže indikována tržní hodnota bytového domu č. p. 226.

Tabulka 14: Výpočet výsledné výše tržní hodnoty bytového domu č. p. 226

<b>VÝSLEDNÁ VÝŠE TRŽNÍ HODNOTY OCEŇOVANÉHO MAJETKU</b>			
	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací hodnota	6 640 000 Kč	100%	6 640 000 Kč
Výnosová metoda	0 Kč	0%	0 Kč
Nákladová metoda	0 Kč	0%	0 Kč
<b>Výsledná tržní hodnota</b>			<b>6 640 000 Kč</b>

Výsledná výše tržní hodnoty oceňovaného bytového domu č. p. 226 v k. ú. Stará Role byla stanovena ke dni 31. 12. 2017 na:

**6 640 000 Kč**

**(slovy: šest milionů šest set čtyřicet tisíc korun českých)**

#### **11.1.1.1.2.2 Zbývající vedlejší stavby a venkovní plochy**

Předmětem ocenění jsou různé položky majetku účtu 021. Viz tabulka níže.

Pro stanovení životnosti jednotlivých konstrukcí a vybavení jsou použity předpokládané životnosti konstrukcí a vybavení z oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., popřípadě jsou životnosti odborně odhadnuty.

Tabulka 15: Seznam zbývajících staveb v majetku společnosti

Inventární číslo	Název	Datum pořízení	Cena pořízení	Skutečné stáří (roky)	Celková životnost (roky)	Míra opotřebení (v %)
15IM00013	Zpevněná plocha	2005	168 980 Kč	12	50	24
15IM00014	Předzahrádka restaurace	2004	128 676 Kč	13	30	43

#### **Ocenění**

Pro stanovení tržní hodnoty majetku jsou zpravidla využívány tři mezinárodně uznávané metody. Jsou jimi metody: porovnávací, výnosová (příjmová) a nákladová.

**Porovnávací metoda** analyzuje současný stav na trhu s nemovitými věcmi. Základním principem je porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi podobnými, které byly obchodovány v nedávné době, nebo těmi, které jsou nabízeny na trhu v současné době. Při porovnání jsou použity korekce zohledňující případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného a porovnávaného majetku.

**Výnosová (příjmová) metoda** analyzuje tržní hodnotu majetku na základě možných budoucích příjmů z nemovité věci. Pro stanovení současné hodnoty je nutné přepočítat budoucí výnosy na současnou hodnotu peněz kapitalizací s odpovídající kapitalizační mírou, popřípadě diskontováním řady všech očekávaných ročních výnosů.

**Nákladová metoda** analyzuje náklady na pořízení nového identického majetku v současných cenách. Pomocí koeficientů určujících opotřebení či jiné technické znehodnocení stanovíme aktuální tržní hodnotu.

**Pro stanovení aktuální tržní hodnoty jednotlivých staveb apod. bude provedeno metodou nákladovou, tuto metodou je v tomto případě vhodné použít. Ostatní metody nebyly zpracovány vzhledem k charakteru majetku.**

Nákladová metoda

Nákladová metoda bude vypočítána tak, že nejprve se pořizovací ceny jednotlivých položek přečítají na ceny k roku 2017. Toto bude provedeno za pomoci přečtových tabulek ŮRS (Přehled vývoje průměrných ukazatelů od roku 1971 do roku 2017 za obor (JKSO)). Výsledná vypočítaná hodnota bude následně snížena o opotřebení.

Tabulka 16: Ocenění zbývajících vedlejších staveb a venkovních úprav

Inventární číslo	Název	Datum pořízení	Cena pořízení	Koeficient přečtu ceny na cenu 2017	Cena k roku 2017	Opotřebení (v %)	Tržní hodnota
15IM00013	Zpevněná plocha	2005	168 980 Kč	1,143	193 144 Kč	24	147 000 Kč
15IM00014	Předzahrádka restaurace	2004	128 676 Kč	1,250	160 845 Kč	43	92 000 Kč
<b>TRŽNÍ HODNOTA CELKEM</b>							<b>239 000 Kč</b>

Na základě výše uvedených skutečností stanovuji tržní hodnotu oceňovaných staveb nákladovou metodou k 31. 12. 2017 na:

**239 000 Kč**

**(slovy: dvě stě třicet devět tisíc korun českých)**

Rekonciliace

Výsledná tržní hodnota majetku byla stanovena na základě metody nákladové, která byla jako jediná použita, z důvodů uvedených na začátku této kapitoly.

Nákladová hodnota oceňovaného majetku byla výpočtem stanovena v celkové výši 239 000 Kč.

Aplikací výše popsaných metod a jejich výsledných hodnot, je v tabulce níže indikována tržní hodnota venkovních úprav.

Tabulka 17: Výpočet výsledné výše tržní hodnoty venkovních úprav

<b>VÝSLEDNÁ VÝŠE TRŽNÍ HODNOTY OCEŇOVANÉHO MAJETKU</b>			
	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací hodnota	0 Kč	0%	0 Kč
Výnosová metoda	0 Kč	0%	0 Kč
Nákladová metoda	239 000 Kč	100%	239 000 Kč
<b>Výsledná tržní hodnota</b>			<b>239 000 Kč</b>

Výsledná výše tržní hodnoty zbývajících staveb byla stanovena ke dni 31. 12. 2017 na:

**239 000 Kč**

**(slovy: dvě stě třicet devět tisíc korun českých)**

### **11.1.1.1.2.3 Nebytová jednotka č. 77/3 v k. ú. Stará Role**

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 77/3 nacházející se v bytovém domě na adrese: Závodu Míru 77, 360 17 Karlovy Vary – Stará Role.

#### **Popisné informace**

V kapitolách níže bude popsán majetek, který je předmětem tržní hodnoty nemovitých věcí k 31. 12. 2017.

#### **Podklady pro ocenění nemovitých věcí**

Níže jsou vypsány podklady použité k ocenění.

- Výpis z katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4731 v k. ú. Stará Role, platný ke dni 15. 4. 2018, vyhotovený Katastrálním pracovištěm Karlovy Vary dne 15. 4. 2018.
- Kopie katastrální mapy k listu vlastnictví č. 4731 v k. ú. Stará Role, vyhotovená on-line přístupem z nahlížení do KN dne 23. 5. 2018.
- Údaje a informace poskytnuté objednatelem znaleckého posudku při prohlídce a při zpracování znaleckého posudku. Zejména se jednalo o výši nájemného, daně z nemovitosti, pojištění nemovitosti a údržbě nemovitosti.
- Údaje a informace zjištěné průzkumem trhu na webových stránkách realitních kanceláří.
- Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.

#### **Právní stav**

##### **Vlastnictví**

Dle výpisů z katastru nemovitostí je oceňovaný majetek zapsaný na listu vlastnictví č. 4731 v k. ú. Stará Role, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, ve vlastnictví společnosti CORI REAL a.s., se sídlem Závodu míru 901/157, 360 17 Karlovy Vary, IČO: 26345803.

##### **Omezení vlastnického práva**

Dle výpisu z katastru nemovitostí není vlastnické právo majetku, které je součástí ocenění, jakkoliv omezeno. Více je uvedeno v příloze č. 4 tohoto znaleckého posudku na listu vlastnictví č. 4731 v k. ú. Stará Role.

##### **Stavebně-právní stav**

Nemovité věci jsou řádně zapsány v katastru nemovitostí.

#### **Popis lokality**

Oceňovaný majetek se nachází v Karlových Varech v městské části Stará Role, v ulici Závodu míru směřující na Nejdek. V sousedství pozemků se nachází kostel Nanebevstoupení Páně, dětské hřiště či BOHEMIA PORCELÁN MORITZ ZDEKAUER 1810 – výroba umělecké keramiky a porcelánu. Okolní zástavba je dále tvořena rodinnými a bytovými domy. Celkový charakter lokality je určen k podnikání či bydlení. Zastávka hromadné autobusové dopravy je ve vzdálenosti cca 250 m – zastávka Stará Role. Parkování přímo u objektů je možné na přilehlých parkovacích stáních. Veškerá občanská vybavenost se nachází v centru Karlových Varů. Kvalita okolních horizontů je hodnocena průměrně.

Popis jednotky č. 77/3

**Architektonické a dispoziční řešení**

Oceňovaná nebytová jednotka je situována v řadovém bytovém domě č. p. 77/107 v ulici Závodu Míru v lokalitě Karlovy Vary – Stará Role. Nachází se ve 1. nadzemním podlaží bytového domu. Přístup do objektu je zajištěn jednokřídlými dveřmi. Ze společného chodby je umožněn přístup do nebytové jednotky. Nebytová jednotka má, dle vyjádření objednatele, celkovou plochu 125 m<sup>2</sup>.

**Konstrukční řešení**

Bytový dům č. p. 77/107 má celkem jedno podzemní podlaží a čtyři nadzemních podlaží. Objekt je napojen na veškeré veřejné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a vytápění. Svislé a vodorovné nosné i nenosné konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, krytina keramické tašky, klempířské prvky s pozinkovaného plechu. Objekt je osazen hromosvodem. Vnitřní omítky jsou v celém objektu štukové, venkovní omítky štukové. Okna a vstupní dveře jsou plastová, jednotka má okna ocelová. Dveře do jednotky jsou dřevěné v ocelových zárubních. Vytápění je plynovým kotlem každá bytová jednotka má svůj plynový kotel, ohřev vody kotlem. Podlahy ve společných částech domu jsou betonové s povrchem z mramoru či terasa.

**Rizika, možnosti rozvoje**

U oceňované nebytové jednotky nejsou shledána žádná rizika. Případný rozvoj nebytové jednotky, je možný spíše po stránce oprav, rekonstrukcí či modernizací. Případné rozšíření nebytové jednotky je spíše nepravděpodobné.

Technický stav jednotky je k datu ocenění špatný před rekonstrukcí, která bude probíhat v roce 2018.

**Pozemky**

Předmětem ocenění není pozemek jako takový, ale ideální spoluvlastnický podíl ve výši 12038/104687 na pozemku p. č. 127/1 zapsaného na LV č. 4730 v k. ú. Stará Role. Podíl na uvedeném pozemku je oceněn samostatně.

**Vedlejší stavby a venkovní úpravy**

Předmětem ocenění nejsou žádné vedlejší stavby a venkovní úpravy. Součástí oceňovaného majetku je spoluvlastnický podíl nebytové jednotky na společných částech domu o velikosti 12038/104687. Zejména se jedná o společné části domu (a společné části budovy (svislé a vodorovné konstrukce, klempířské prvky, rozvody vody, rozvody topení, rozvody kanalizace, elektřiny, přípojek atd.). Tento podíl je součástí ocenění bytové jednotky.

**Ocenění**

Pro stanovení tržní hodnoty majetku jsou zpravidla využívány tři mezinárodně uznávané metody. Jsou jimi metody: porovnávací, výnosová (příjmová) a nákladová.

**Porovnávací metoda** analyzuje současný stav na trhu s nemovitými věcmi. Základním principem je porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi podobnými, které byly obchodovány v nedávné době, nebo těmi, které jsou nabízeny na trhu v současné době. Při porovnání jsou použity korekce

zohledňující případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného a porovnávaného majetku.

**Výnosová (příjmová) metoda** analyzuje tržní hodnotu majetku na základě možných budoucích příjmů z nemovité věci. Pro stanovení současné hodnoty je nutné přepočítat budoucí výnosy na současnou hodnotu peněz kapitalizací s odpovídající kapitalizační mírou, popřípadě diskontováním řady všech očekávaných ročních výnosů.

**Nákladová metoda** analyzuje náklady na pořízení nového identického majetku v současných cenách. Pomocí koeficientů určujících opotřebení či jiné technické znehodnocení stanovíme aktuální tržní hodnotu.

**Pro stanovení aktuální tržní hodnoty bytové jednotky byla použita pouze porovnávací metoda. Metodou nákladovou a výnosovou nelze objektivně určit tržní hodnotu a tak tyto metody nebyly použity.**

#### Porovnávací metoda

Oceňovaná nebytová jednotka byla pro stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) majetku jako celku porovnána s podobnými prodejními prostory, které byly v nedávné době nabízeny k prodeji. Pro porovnání byly použity jednotky z realitních internetových serverů.

Na základě průzkumu trhu bylo zjištěno, že nabízené obchodní prostory se pohybují v rozpětí 10 – 17 tis. Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k lokalitě oceňované kanceláře, jejímu špatnému technickému stavu a též předpokládanému snížení z nabídkových cen je stanovena cena za 1 m<sup>2</sup> ve výši 5 tis. Kč.

Výpočet je tak ve výši 125 m<sup>2</sup> \* 5 000 Kč = 625 000 Kč.

Od této hodnoty je dále odečten podíl na pozemku ve výši 101 000 Kč:  
625 000 – 101 000 = 524 000 Kč.

Na základě výše uvedených skutečností stanovuji tržní hodnotu oceňované nebytové jednotky č. 77/3 v k. ú. Stará Role porovnávací metodou k 31. 12. 2017 na:

**524 000 Kč**

**(slovy: pět set dvacet čtyři tisíc korun českých)**

#### Rekonciliace

Výsledná tržní hodnota majetku byla stanovena na základě metody porovnávací, která byla jako jediná použita, z důvodů uvedených na začátku této kapitoly.

Porovnávací hodnota oceňovaného majetku byla výpočtem stanovena v celkové výši 524 000Kč.

Aplikací výše popsaných metod a jejich výsledných hodnot, je v tabulce níže indikována tržní hodnota oceňovaných pozemků.

Tabulka 18: Výpočet výsledné výše tržní hodnoty jednotky č. 77/3

<b>VÝSLEDNÁ VÝŠE TRŽNÍ HODNOTY OCEŇOVANÉHO MAJETKU</b>			
	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací hodnota	524 000 Kč	100%	524 000 Kč
Výnosová metoda	0 Kč	0%	0 Kč
Nákladová metoda	0 Kč	0%	0 Kč
<b>Výsledná tržní hodnota</b>			<b>524 000 Kč</b>

Výsledná výše tržní hodnoty oceňované jednotky č. 77/3 v k. ú. Stará Role byla stanovena ke dni 31. 12. 2017 na:

**524 000 Kč**

**(slovy: pět set dvacet čtyři tisíc korun českých)**

#### **11.1.1.1.2.4 Rekapitulace ocenění staveb**

Tabulka 19: Rekapitulace oceněných staveb

<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ STAVEB</b>	
<b>Popis</b>	<b>Hodnota (Kč)</b>
Bytový dům č. p. 226 v k. ú. Stará Role	6 640 000 Kč
Zpevněná plocha	147 000 Kč
Předzahrádka restaurace	92 000 Kč
nebytová jednotka č. 77/3 v k. ú. Stará Role	524 000 Kč
<b>Hodnota celkem</b>	<b>7 403 000 Kč</b>

Výsledná výše tržní hodnoty oceňovaných staveb byla stanovena ke dni 31. 12. 2017 na:

**7 403 000 Kč**

**(slovy: sedm milionů čtyři sta tři tisíc korun českých)**

**Hodnota staveb činí 7 403 000,- Kč**

#### **11.1.1.1.3 Hmotné movité věci a jejich soubory**

K datu ocenění je ve společnosti evidováno několik movitých věcí určených pro ocenění v následujících hodnotách:

- **pořizovací cena činí 10 787 244 Kč**
- **zůstatková cena činí 1 866 093 Kč**

#### **Popis a identifikace movitých věcí**

Movitý majetek společnosti CORI REAL a.s. Karlovy Vary-Stará Role, určený k ocenění se nachází v areálu výrobního závodu na adrese Závodu míru 891 ve Staré Roli a v restauraci „U Kostela“ na adrese Závodu míru 226/127.

Dne 13. dubna 2018 byla provedena prohlídka a identifikace jednotlivých vozidel, zařízení, vybavení restaurace. Znalci byl poskytnutý tento soupis majetku: „Karty dlouhodobého majetku k 31.12.2017“, „Inventurní soupis majetku k 31.12.2017“, TP vozidel a stavy ujetých km ke dni ocenění. Byla provedena

prohlídka a identifikace jednotlivých zařízení, vozidel a nábytku. Hodnocení technického stavu bylo provedeno vizuální kontrolou technického stavu vybraných objektů. V případě, kdy bylo zařízení v provozu, byl stav opotřebení usuzován z jeho provozních a funkčních vlastností. V případě, kdy bylo zařízení mimo provoz, byla provedena pouze vizuální kontrola technického stavu vybraných důležitých skupin či celku. Byl posouzen vzhled, ochranný lak, narušení povrchu korozi, kompletnost všech dílů, stav elektroinstalace, únik provozních kapalin a rozsah výbavy. Na funkční vlastnosti a stupeň opotřebení lze usuzovat jen nepřímou z doby a charakteru předchozího provozu. Zjištění technického stavu je tedy jen přibližné. Při posuzování technického stavu byly brány v úvahu také informace a poznatky od zástupce společnosti pana Michala Magyara. Na vozidlech, zařízeních a přístrojích jsou prováděny pravidelné legislativně povinné revize, STK, kalibrace, běžné opravy a údržby.

Charakteristika oceňovaného movitého majetku

Oceňovaný movitý majetek tvořen:

- a) Osobní automobily, nákladní automobily a motocykl. Podle zjištěných poznatků jsou funkční a v provozu. Životnost je stanovena na 10 let. Jejich technický stav odpovídá pracovnímu nasazení a stáří.
- b) Zařízení restaurace. Životnost je stanovena na 15 let. Jeho technický stav odpovídá pracovnímu nasazení a stáří.

Při stanovení základní amortizace jsme použili amortizační tabulku uváděnou v publikaci Soudní inženýrství (BRADÁČ, Albert, et al. Soudní inženýrství. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 1997. ISBN 80-7204-057-X.).

Tabulka 20: Rekapitulace přecenění movitých věcí, účet 022

pol. č.	inv. číslo	Název	rok výroby	výchozí cena	Obvyklá cena
				CN	OC
1	16IM00005	Dopr. prostředky-motorka BMW Enduro	01.01.2009	1 000 Kč	199 900 Kč
2	15IM00018	Dl. hmotný maj.-os. automobil Mercedes S500L	01.01.2009	1 757 916 Kč	571 700 Kč
3	16IM00002	Os.automobil Mercedes C 63 AMG	30.11.2015	1 578 260 Kč	1 052 400 Kč
4	15IM00005	Dl.hmotný maj.-os.autom.RENAULT Kangoo	01.12.2011	199 083 Kč	105 300 Kč
5	16IM00004	Dl.hmotný maj.-automobil Sprinter	01.01.2009	1 102 121 Kč	536 100 Kč
6	15IM00007	Nákladní automobil UNIMOG	07.05.2013	350 132 Kč	335 600 Kč
7	15IM00004	Zahr.traktor JD X300R	11.04.2011	113 000 Kč	22 600 Kč
8	15IM00008	Mercedes-Benz ML350 Bluetec	18.01.2013	1 371 000 Kč	849 700 Kč
9	15IM00009	Nákl.automobil Merc. ATEGO	31.01.2014	1 211 100 Kč	423 700 Kč
10	16IM00001	Osobní automobil Mercedes S 350	29.03.2016	2 189 960 Kč	1 132 600 Kč
11	16IM00011	RENAULT Master	17.07.2016	225 000 Kč	180 800 Kč
12	17IM00003	LIAZ RZ 2K07570	01.08.2017	45 000 Kč	41 400 Kč
14	16IM00016	Zařízení restaurace 2005	01.01.2005	162 028 Kč	25 924 Kč
15	16IM00012	Zařízení restaurace 2007	01.01.2007	50 418 Kč	11 092 Kč
16	17IM00001	Čp. 226/127 Holdmaker rest.	12.06.2017	59 000 Kč	47 200 Kč
17	17IM00002	Čp. 226/127 Kuch.vybav.rest.2017 balička Jumbo	16.06.2017	102 815 Kč	82 252 Kč
18	17IM00005	Čp. 226/127 Klimatizace.rest.2017	04.09.2017	57 560 Kč	46 048 Kč
19	16IM00003	Zařízení kanceláře Záv.míru 901/157	01.01.2007	211 851 Kč	46 607 Kč
CELKEM				10 787 244 Kč	5 710 924 Kč
					<b>5 710 900 Kč</b>

Kompletní přehled ocenění jednotlivých položek s promítnutými úpravami při provedení ocenění je přiložen v příloze tohoto znaleckého posudku.

Hodnota samostatných movitých věcí po přecenění činí 5 710 900 Kč.

**Hodnota samostatných movitých věcí činí 5 711 000,- Kč**

#### **11.1.1.1.4 Rekapitulace ocenění dlouhodobého hmotného majetku**

Tabulka 21: Rekapitulace dlouhodobého hmotného majetku po přecenění

<b>Položka</b>	<b>v tis. Kč</b>
Pozemky	1 421
Stavby	7 403
Samostatné movité věci	5 711
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0
Nedokončený dlouhodobý majetek	0
Poskytnuté zálohy na dl. hm. maj.	0
<b>CELKEM</b>	<b>14 535</b>

**Hodnota dlouhodobého hmotného majetku činí 14 535 000,- Kč**

#### **11.1.1.2 Zásoby**

Zásoby jsou evidovány v následujících cenách.

- **pořizovací cena činí 1 000 Kč**
- **zůstatková cena činí 1 000 Kč**

Zásoby jsou představovány Mladými a ostatními zvířaty – Středoasijský ovčák (fena narozená dne 4.9.2015). Tento majetek byl posouzen znalcem a po analýze jeho hodnota stanovena ve výši pořizovací ceny, tj. ve výši 1 000 Kč.

**Hodnota zásob činí 1 000,- Kč**

#### **11.1.1.3 Krátkodobé pohledávky**

Krátkodobé pohledávky jsou evidovány v následujících cenách.

- **pořizovací cena činí 236 tis. Kč**
- **zůstatková cena činí 236 tis. Kč**

Struktura krátkodobých pohledávek je následující:

Tabulka 22: Struktura krátkodobých pohledávek

	poř. cena	účetní zůst. hodnota	ocenění
Krátkodobé poskytnuté zálohy	236	236	236
<b>CELKEM</b>	<b>236</b>	<b>236</b>	<b>236</b>

Hodnota krátkodobých poskytnutých záloh je po doložení průkaznou formou dokladovou inventurou stanovena ve výši nominální hodnoty, tj. ve výši 236 tis. Kč.

**Hodnota krátkodobých pohledávek činí 236 000,- Kč**

#### 11.1.1.4 Peněžní prostředky

Peněžní prostředky určené pro nástupnickou společnost CORI REAL s.r.o. jsou reprezentovány stavem účtu ČSOB č. 266502665/0300 k 31. 12. 2017. Společnost na tomto účtu vykazuje peněžní prostředky ve výši 27 979 Kč.

Peněžní prostředky jsou oceněny účetní hodnotou, tj. ve výši 28 tis. Kč.

Peněžní prostředky se nepřeceňují, resp. se oceňuje v nominální hodnotě.

**Hodnota peněžních prostředků majetku činí 28 000,- Kč**

#### 11.1.1.5 Rekapitulace ocenění majetku

Hodnota jednotlivých složek majetku (aktiv) po přecenění substanční metodou je následující:

Tabulka 23: Rekapitulace ocenění odštěpovaného majetku

Položka	v tis. Kč
Dlouhodobý nehmotný majetek	0
Dlouhodobý hmotný majetek	14 535
Dlouhodobý finanční majetek	0
Zásoby	1
Pohledávky	236
Krátkodobý finanční majetek	0
Peněžní prostředky	28
Časové rozlišení	0
<b>CELKEM</b>	<b>14 800</b>

**Hodnota rozštěpované části majetku po přecenění substanční metodou  
činí**

**14 800 000,- Kč**

*Slovy: čtrnáct milionů osm set tisíc korun českých*

### **11.1.2 Ocenění rozštěpovaných závazků**

Jednotlivé účty závazků (obchodních i vůči státu) byly doloženy dokladovou inventurou a jsou oceněny v nominální hodnotě. Mimo účetnictví v podrozvahové evidenci nejsou evidována žádná zástavní práva a záruky.

Závazky jsou vykázány v následující struktuře:

Tabulka 24: Ocenění rozštěpovaných závazků

<b>CELKEM ZÁVAZKY</b>	<b>7 659</b>
a) <b>rezervy</b>	<b>0</b>
b) <b>dlouhodobé závazky</b>	<b>7 591</b>
· závazky - podstatný vliv	7 567
· jiné závazky	24
c) <b>krátkodobé závazky</b>	<b>68</b>
· dohadné účty pasivní	68
d) <b>časové rozlišení</b>	<b>0</b>

Závazky byly ověřeny dokladovou inventurou k 31. 12. 2017.

Celková hodnota závazků pro potřebu ocenění činí 7 659 tis. Kč.

**Hodnota rozštěpované části závazků po přecenění činí celkem  
7 659 000,- Kč a jsou souhrnně uvedeny pod položku závazků.**

*Slovy: sedm milionů šest set padesát devět tisíc korun českých*

### 11.1.3 Závěr a výpočet hodnoty

#### Přehled o korekci oceňovaných položek aktiv a pasiv

Tabulka 25: Přeceněná aktiva k 31. 12. 2017, v tis. Kč

	účetní hodnota	změna	Tržní cena
<b>pohledávky za ups. zákl.kap.</b>	0	0	0
<b>dlouhodobý majetek</b>	4 795	9 740	14 535
dlouh. nehmotný majetek	0	0	0
dlouh. hmotný majetek	4 795	9 740	14 535
dlouhod. finanční majetek	0	0	0
<b>oběžná aktiva</b>	265	0	265
zásoby	1	0	1
pohledávky	236	0	236
krátkodobý finanční majetek	0	0	0
peněžní prostředky	28	0	28
<b>časové rozlišení</b>	0	0	0
<b>celkem aktiva</b>	5 060	9 740	14 800

**Souhrn cenových úprav (rozdíl z přecenění) činí celkem  
zvýšení hodnoty majetku o 9 740 tis. Kč.**

**Přeceněná bilance majetku a závazků společnosti CORI REAL a.s. určená  
pro nástupnickou společnost CORI REAL s.r.o.**

Tabulka 26: Přecenění bilance majetku a závazků oceňované části jmění

Položky aktiv		Položky pasiv	
<b>pohledávky za ups. zákl.kap.</b>		<b>čistý obchodní majetek</b>	<b>7 141</b>
<b>dlouhodobý majetek</b>	<b>14 535</b>		
dlouh. nehmotný majetek	0		
dlouh. hmotný majetek	14 535		
dlouh. finanční majetek	0		
<b>oběžná aktiva</b>	<b>265</b>	<b>cizí zdroje celkem</b>	<b>7 659</b>
zásoby	1	z toho:- rezervy	0
dlouhodobé pohledávky	0	- dlouhodobé závazky	7 591
krátkodobé pohledávky	236	- krátkodobé závazky	68
krátkodobý finanční majetek	0		
peněžní prostředky	28		
<b>časové rozlišení</b>	<b>0</b>	<b>časové rozlišení</b>	<b>0</b>
<b>celkem aktiva</b>	<b>14 800</b>	<b>celkem pasiva</b>	<b>14 800</b>

**Rekapitulace výsledků ocenění ze substanční metody**

Touto metodou jsem zcela rozebral majetkově část jmění společnosti a stanovil jsem ceny pro jednotlivé majetkové komodity, ze kterých je majetková podstata podniku tvořena. Cílem bylo stanovení optimální hodnoty, za kterou jsou jednotlivé majetky zpeněžitelné na trhu a to pokud možno v ucelených souborech.

Vlastní majetková substance je tedy závěrečnou tabulkou stanovena jako rozdíl přeceněných aktiv podniku na reálně tržní ceny a závazků podniku evidovaných k datu ocenění. Z hlediska účetního pohledu jde v podstatě o stanovení čistého obchodního jmění oceňovaného subjektu.

Podobně jako u jiných druhů ocenění i tato metoda má svoji omezenou časovou platnost. U kterékoliv z oceňovaných komodit může dojít v relativně krátkém čase ke změně tržních podmínek, která se může velmi rychle promítnout do samotné ceny.

Tabulka 27: Výpočet čistého obchodního majetku – substanční metoda

	tis. Kč
<b>a) majetek je oceněn ve výši</b>	<b>14 800</b>
<b>b) závazky jsou oceněny ve výši</b>	<b>7 659</b>
<b>c) čistý obchodní majetek činí</b>	<b>7 141</b>

**Hodnota oceňované části jmění (čistého obchodního  
majetku) společnosti substanční metodou činí  
k 31. 12. 2017:**

**7 141 000,- Kč.**

*Slovy: sedm milionů jedno sto čtyřicet jedna tisíc korun českých*

## 11.2 Ocenění účetní metodou

Účetní metoda představuje ocenění v historických cenách vykázaných k datu ocenění k určené části jmění. Tuto hodnotu představuje vlastní kapitál části společnosti CORI REAL a.s. rozštěpované do nově vznikající společnosti CORI REAL s.r.o.

Tabulka 28: Rozštěpovaná aktiva společnosti CORI REAL a.s. k 31. 12. 2017 (v tis. Kč.)

<b>POLOŽKY AKTIV</b>	Rozštěpovaná část do CORI REAL s.r.o.
Pohl. za ups. zákl. kapitál	0
Dlouhod. nehm. majetek	0
Dlouhod. hmotný majetek	4 795
Dlouhod. finanční majetek	0
Zásoby	1
Dlouhodobé pohledávky	0
Krátkodobé pohledávky	236
Krátkod. finanční majetek	0
Peněžní prostředky	28
Časové rozlišení	0
<b>CELKEM - aktiva</b>	<b>5 060</b>

Tabulka 29: Rozštěpovaná pasiva společnosti CORI REAL a.s. k 31. 12. 2017 (v tis. Kč.)

<b>POLOŽKY PASIV</b>	Rozštěpovaná část do CORI REAL s.r.o.
Vlastní kapitál	-2 599
Cizí zdroje	7 659
z toho - rezervy	0
- dlouhodobé závazky	7 591
- krátkodobé závazky	68
Časové rozlišení	0
<b>CELKEM - pasiva</b>	<b>5 060</b>

Vlastní kapitál činí k rozhodnému dni tj. 31. 12. 2017 částku - 2 599 000,-Kč.

Hodnota rozštěpované části jmění zjištěná účetní metodou činí - 2 599 000,-Kč.

**Hodnota oceňované části jmění společnosti účetní  
metodou činí k 31. 12. 2017:  
- 2 599 000,- Kč.**

*(slovy: minus dva miliony pět set devadesát devět tisíc korun českých)*

## **12 Shrnutí – závěry ocenění**

S přihlédnutím ke všem předpokladům (ekonomické, právní a obecné), které byly základem pro sestavení závěrů, podávám následující stanovisko:

Přehled ocenění použitými metodami:

- a) Metoda substanční – nákladová činí 7 141 000,- Kč
- b) Metoda účetní – činí - 2 599 000,-Kč.

Hodnota zjištěná účetní metodou není vhodná, protože vychází z historických cen a nevyjadřuje tedy reálnou hodnotu oceňované části jmění společnosti.

Pro ocenění rozdělované části jmění společnosti CORI REAL a.s. rozštěpovaného do nově vznikající nástupnické společnosti CORI REAL s.r.o. jsem použil substanční metodu, kdy jednotlivé druhy aktiv jsou individuálně oceněny a sečteny, čímž se zjistí jejich věcná hodnota a ta je snížena o hodnotu rozštěpovaných závazků. Věcná hodnota části jmění společnosti CORI REAL a.s. určeného k přechodu do nově vznikající nástupnické společnosti CORI REAL s.r.o., je stanovena substanční (respektive nákladovou) metodou a činí 7 141 000,- Kč.

Rozdíl z přecenění činí 9740 tis. Kč. Odložená daň z rozdílu z přecenění činí 1 851 tis. Kč.

Hodnota části jmění CORI REAL a.s. určeného k přechodu na nástupnickou CORI REAL s.r.o. činí po promítnutí odloženého daňového závazku částku 5 290 tis. Kč.

### **12.1 Popis jmění**

Popis oceňované rozštěpované části jmění společnosti CORI REAL a.s. do nově vznikající společnosti CORI REAL s.r.o. je vymezen v bodě 4.5 tohoto znaleckého posudku a dále při ocenění substanční metodou v bodě 11.1 tohoto znaleckého posudku.

### **12.2 Způsob ocenění**

Ocenění bylo provedeno způsobem a metodami uvedenými v bodě č. 10 a č. 11 tohoto znaleckého posudku.

### **12.3 Předmět ocenění**

Předmětem znaleckého posudku je část jmění společnosti CORI REAL a.s., se sídlem Závodu míru 901/157, 360 17 Karlovy Vary - Stará Role, IČO: 26345803, která dle projektu rozdělení přejde na nově vznikající nástupnickou společnost CORI REAL s.r.o. (při rozdělení přejde na nástupnickou společnost obchodní firma zanikající společnosti).

## **12.4 Účel ocenění**

Účelem znaleckého posudku je ocenění hodnoty části jmění společnosti CORI REAL a.s. za účelem rozdělení rozštěpením do nově vznikající nástupnické společnosti CORI REAL s.r.o.

## **12.5 Hodnota rozštěpovaného majetku**

Z analýzy provedené použitými metodami, s přihlédnutím k dosažení objektivnosti a opatrnosti a v návaznosti na účel ocenění stanovují hodnotu rozštěpovaného majetku společnosti CORI REAL a.s. určeného pro nástupnickou společnost CORI REAL s.r.o. k 31. 12. 2017 ve výši:

**14 800 000,- Kč**

*Slovy: čtrnáct milionů osm set tisíc korun českých*

## **12.6 Hodnota rozštěpovaných závazků**

Pro zadaný účel ocenění stanovují hodnotu rozštěpovaných závazků, respektive dluhů společnosti CORI REAL a.s. určených pro nástupnickou společnost CORI REAL s.r.o. k 31. 12. 2017 ve výši:

**7 659 000,- Kč**

*Slovy: sedm milionů šest set padesát devět tisíc korun českých*

## **12.7 Hodnota rozštěpovaného jmění**

**Celková hodnota části jmění rozdělované společnosti  
CORI REAL a.s. rozštěpované do nově vznikající  
nástupnické společnosti CORI REAL s.r.o. je stanovena na  
základě výše uvedených skutečností k 31. 12. 2017, na  
částku:**

**7 141 000,-Kč**

**Hodnota je stanovena bez DPH.**

**Údaj, zda tato částka odpovídá alespoň součtu vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezeným (§ 256 odst. 1 písm. d) zákona o přeměnách)**

Ing. Luboš Marek – soudní znalec obor ekonomika – ceny a odhady obchodních  
závodů

Hodnota oceňované části jmění činí 7 141 000,- Kč a je vyšší než plánovaná výše základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezeným, tj. odpovídá alespoň součtu vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezeným (předpokládá se základní kapitál ve výši 50 000,-Kč), čímž je splněna podmínka dle ustanovení § 256 odst. 1 písm. d) zákona o přeměnách.

Hodnota jmění určeného k přechodu do společnosti CORI REAL s.r.o. činí po promítnutí odloženého daňového závazku částku 5 290 tis. Kč.

Majetek určený k přechodu do nástupnické společnosti je pro nástupnickou společnost využitelný pro její budoucí činnost.

Při ocenění nevznikly žádné potíže.

V Rakovníku, dne 26. 6. 2018



Ing. Luboš Marek

## **13 Znalecká doložka**

*Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu s § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.*

Ing. Luboš Marek, bytem 296 01 Rakovník, Rennerova 2510, znalec v oboru ekonomika – účetní evidence a ceny a odhady podniků na základě jmenovacího dekretu Krajského soudu v Praze dne 3. 9. 1991 a rozšíření oprávnění dne 19. 1. 1999 - dekret č. 1415.

Posudek je evidován v deníku pod evidenčním číslem: 36-1312-2018.

V Rakovníku, dne 26. 6. 2018



Ing. Luboš Marek

## **14 Osvědčení**

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast ani prospěch z vlastnického práva. Ani honorář v souvislosti s touto zprávou nezávisí na dosažených závěrech.

V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících hodnoty a závěry v ní obsažené.

Na mé nejlepší svědomí potvrzuji, že údaje faktů obsažených v tomto znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

Prohlašuji v souladu s § 127a občanského soudního řádu, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Rakovníku, dne 26. 6. 2018



Ing. Luboš Marek

## 15 Použitá literatura

- Platné právní předpisy, zákon o obchodních korporacích
- „Predikce makroekonomických indikátorů České republiky“ vydávaný MF ČR
- Zdroje Českého statistického úřadu
- Bradáč, Krejčíř: Úřední oceňování majetku. CERM Akademické nakladatelství, Brno 1997
- Zdenek S. Blaha – Irena Jindřichovská: Jak posoudit finanční zdraví firmy. MANAGEMENT PRESS, Praha 1995
- Breley, R.A., Myers, S.C.: Teorie a praxe firemních financí. Victoria Publishong, Praha 1992
- T. Copeland, T. Koller, J. Murrin: Stanovení hodnoty firem. VICTORIA PUBLISHING a.s., Praha 1993
- Grünwald R., Holečková J.: Finanční analýza a plánování obchodního závodu. VŠE, Praha 1994
- Heyne: Ekonomický styl myšlení. VŠE, Praha 1991
- Jan Jurečka: Oceňování ochranné známky. VŠE, Praha 2000
- Eva Kislingerová: Oceňování obchodního závodu. C. H. Beck, Praha 1999
- Doc.Ing.Miloš Mařík, Csc.: Oceňování obchodních závodů. Ekopress, Praha 1996
- Doc.Ing.Miloš Mařík, Csc.: Určování hodnoty firem. Ekopress, Havlíčkův Brod 1998
- Jan Mlčoch: Oceňování obchodního závodu. LINDE, Praha 1998
- Samuelson, Nordhaus: Ekonomie. Svoboda, Praha 1991
- Miloslav Synek a kolektiv: Manažerská ekonomika. Grada Publishing 1996
- Jaroslav Šantrůček: Pohledávky, jejich cese a hodnota. VŠE, Praha 2000
- Tomáš Tepper, Martin Kápl: Peníze a vy. ISBN 1994
- Josef Valach a kolektiv: Finanční řízení obchodního závodu. Ekopress, Praha 1997
- BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy). 1. vyd. Praha: Linde, 1996, 492 s. ISBN 8072010174.
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 313 s. ISBN 8086929140.
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
- ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Vyd. 1. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007, 74 s. ISBN 9788072651139.
- ORT, Petr. Cvičení z oceňování nemovitostí. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007 [i.e. 2008], 143 s. ISBN 978-80-7265-128-3.
- ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí: výnosový přístup : textová část - cvičení. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2009, 52 s. ISBN 978-80-245-1525-0.
- ORT, Petr. Cenové mapy České republiky 2/2014: [aktuální průměrné ceny bytových prostor, nebytových prostor a pozemků v jednotlivých krajích České republiky]. Praha: Dashöfer, 2014, 78 s. ISBN 978-80-87963-03-6.

- Oceňování: zákon a vyhláška o oceňování majetku : velká novela oceňovací vyhlášky od 1.10.2014 : redakční uzávěrka 29.9.2014. Ostrava: Sagit, 2014, 256 s. ÚZ. ISBN 978-80-7488-069-8.
- Nový občanský zákoník 2014: rejstřík : redakční uzávěrka 26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 2012, 320 s. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8.

## **16 Přílohy**

- Příloha č. 1 - Rozvaha společnosti CORI REAL a.s. k 31. 12. 2017
- Příloha č. 2 - Výkaz zisku a ztráty společnosti CORI REAL a.s. k 31. 12. 2017
- Příloha č. 3 - Výpis z obchodního rejstříku
- Příloha č. 4 - Listy vlastnictví č. 1482 a č. 4731 v k. ú. Stará Role
- Příloha č. 5 - Katastrální mapa k LV č. 1482 v k. ú. Stará Role
- Příloha č. 6 - Informace o porovnávaných pozemcích
- Příloha č. 7 - Informace o porovnávaných bytových domech
- Příloha č. 8 - Fotodokumentace nemovitého majetku
- Příloha č. 9 - Ocenění movitého majetku
- Příloha č. 10 - Fotodokumentace movitého majetku
- Příloha č. 11 - Jmenování znalce soudem č. j. 46 Nc 4011/2018 – 10

*Příloha č. 1*

Upozornění: Opis pouze pro potřebu poplatníka ke kontrole elektronicky odeslaných údajů, nelze jej použít jako součást účetní závěrky, bude-li přiznání podáváno v listinné podobě.

Daňový subjekt:	CORI REAL a.s.
IČ / DIČ:	26345803 / CZ26345803
Sídlo účetní jednotky:	Závodu míru 901/157, 36017 KARLOVY VARY

**Vybrané údaje z Rozvahy pro podnikatele, v plném rozsahu**  
**ke dni 31.12.2017**  
(v celých tisících Kč)

A K T I V A		brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>62359</b>	<b>10831</b>	<b>51528</b>	<b>70067</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	<b>48601</b>	<b>10801</b>	<b>37800</b>	<b>40350</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
B.I.2.	Ocenitelná práva				
B.I.2.1.	Software				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva				
B.I.3.	Goodwill				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	<b>17774</b>	<b>10801</b>	<b>6973</b>	<b>9588</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	<b>4330</b>	<b>1401</b>	<b>2929</b>	<b>3055</b>
B.II.1.1.	Pozemky	<b>695</b>		<b>695</b>	<b>695</b>
B.II.1.2.	Stavby	<b>3635</b>	<b>1401</b>	<b>2234</b>	<b>2360</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	<b>13183</b>	<b>9400</b>	<b>3783</b>	<b>6272</b>
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	<b>261</b>		<b>261</b>	<b>261</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	<b>261</b>		<b>261</b>	<b>261</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	<b>30827</b>		<b>30827</b>	<b>30762</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>6227</b>		<b>6227</b>	<b>6277</b>
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>24445</b>		<b>24445</b>	<b>20246</b>
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	<b>155</b>		<b>155</b>	<b>155</b>
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>4134</b>
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	Oběžná aktiva	<b>13758</b>	<b>30</b>	<b>13728</b>	<b>29717</b>
C.I.	Zásoby	<b>1</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
C.I.1.	Materiál				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary				

AKTIVA		brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
C.I.3	Výrobky a zboží				
C.I.3.1.	Výrobky				
C.I.3.2.	Zboží				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	1		1	1
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C.II.	Pohledávky	13712	30	13682	26030
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	0		0	15747
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	0		0	15747
C.II.1.5.	Pohledávky za společnosti				
C.II.1.5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
C.II.1.5.	Dohadné účty aktivní				
C.II.1.5.	Jiné pohledávky	0		0	15747
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	13712	30	13682	10283
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	11057	30	11027	6575
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	1460		1460	1943
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	1195		1195	1765
C.II.2.4.	Pohledávky za společnosti				
C.II.2.4.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
C.II.2.4.	Stát - daňové pohledávky	899		899	1421
C.II.2.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	236		236	284
C.II.2.4.	Dohadné účty aktivní				
C.II.2.4.	Jiné pohledávky	60		60	60
C.III.	Krátkodobý finanční majetek				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C.IV.	Peněžní prostředky	45		45	3686
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	8		8	34
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	37		37	3652
D.	Časové rozlišení aktiv				
D.1.	Náklady příštích období				
D.2.	Komplexní náklady příštích období				
D.3.	Příjmy příštích období				

PASIVA		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	51528	70067
A.	Vlastní kapitál	6297	6203
A.I.	Základní kapitál	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	2000	2000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy		
A.II.1.	Ážio		
A.II.2.	Kapitálové fondy		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.III.	Fondy ze zisku		
A.III.1.	Ostatní rezervní fond		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	4203	4125
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	4203	4125
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	94	78
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		
B.+C.	Cizí zdroje	45231	63864
B.	Rezervy		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
B.4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	45231	63864
C.I.	Dlouhodobé závazky	41676	62585
C.I.1.	Vydané dluhopisy		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	39573	51461
C.I.8.	Odložený daňový závazek		
C.I.9.	Závazky - ostatní	2103	11124
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	111	
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		
C.I.9.3.	Jiné závazky	1992	11124
C.II.	Krátkodobé závazky	3555	1278
C.II.1.	Vydané dluhopisy		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	125	65

P A S I V A		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	18	
C.II.8.	Závazky ostatní	3321	1081
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	91	133
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	23	3
C.II.8.7.	Jiné závazky	68	130
D.	Časové rozlišení pasiv		
D.1.	Výdaje příštích období		
D.2.	Výnosy příštích období		

Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce: Ing. Anton Salva, statutární ředitel

*Příloha č. 2*

Upozornění: Opis pouze pro potřebu poplatníka ke kontrole elektronicky odeslaných údajů, nelze jej použít jako součást účetní závěrky, bude-li přiznání podáváno v listinné podobě.

Daňový subjekt:	CORI REAL a.s.
IČ / DIČ:	26345803 / CZ26345803
Sídlo účetní jednotky:	Závodu míru 901/157, 36017 KARLOVY VARY

**Vybrané údaje z Výkazu zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, v plném rozsahu  
ke dni 31.12.2017  
(v celých tisících Kč)**

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1601	3047
II.	Tržby za prodej zboží	354	1323
A.	Výkonová spotřeba	2685	3136
A.1	Náklady vynaložené na prodané zboží	65	370
A.2	Spotřeba materiálu a energie	728	697
A.3	Služby	1892	2069
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		
C.	Aktivace (-)		
D.	Osobní náklady		
D.1.	Mzdové náklady		
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady		
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		
D.2.2.	Ostatní náklady		
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	2715	1895
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	2715	1895
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	2715	1895
E1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		
III.	Ostatní provozní výnosy	26381	1078
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	5843	278
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	20538	800
F.	Ostatní provozní náklady	22769	795
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	2560	337
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	89	86
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		30
F.5.	Jiné provozní náklady	20120	342
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	167	-378
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly		50
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		50
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		50
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy		501
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		377
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		124
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	14	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	14	
VII.	Ostatní finanční výnosy	43	30
K.	Ostatní finanční náklady	79	49
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-50	482
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	117	104
L.	Daň z příjmů	23	26
L.1.	Daň z příjmů splatná	23	26
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	94	78
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	94	78
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	28379	6029

Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce:	Ing. Anton Salva, statutární ředitel
---	--------------------------------------

*Příloha č. 3*

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Plzni  
oddíl B, vložka 996

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	20. května 2002
<b>Spisová značka:</b>	B 996 vedená u Krajského soudu v Plzni
<b>Obchodní firma:</b>	CORI REAL a.s.
<b>Sídlo:</b>	Karlovy Vary - Stará Role, Závodu míru 901/157, PSČ 36017
<b>Identifikační číslo:</b>	263 45 803
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Statutární ředitel:</b>	
<b>statutární ředitel:</b>	ANTON SALVA, dat. nar. 6. dubna 1947 Závodu míru 901/157, Stará Role, 360 17 Karlovy Vary Den vzniku funkce: 1. února 2015 Den vzniku členství: 1. února 2015
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Způsob jednání:</b>	Statutární ředitel jedná a podepisuje za společnost tak, že k nadepsané nebo vytištěné obchodní firmě společnosti připojí svůj vlastnoruční podpis.
<b>Správní rada:</b>	
<b>předseda správní rady:</b>	ANTON SALVA, dat. nar. 6. dubna 1947 Závodu míru 901/157, Stará Role, 360 17 Karlovy Vary Den vzniku funkce: 1. února 2015 Den vzniku členství: 1. února 2015
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Akcie:</b>	20 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč Akcie nejsou registrovaným účastnickým cenným papírem a jsou emitovány v listinné podobě.
<b>Základní kapitál:</b>	2 000 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 100%
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

*Příloha č. 4*

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2018 10:15:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

St. území: 753858 Stará Role

List vlastnictví: 1482

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
CORI REAL a.s., Závodu míru 901/157, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	26345803	

### Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 223		179	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stará Role, č.p. 226, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 223					
	40/1	314	ostatní plocha	jiná plocha	
	40/4	106	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

o Usnesení soudu o udělení příklepu v exekučním řízení Okresní soud v K.Varech 21 E-355/1997 -163 ze dne 27.06.2002. Právní moc ke dni 01.08.2002.

Z-2061/2003-403

Pro: CORI REAL a.s., Závodu míru 901/157, Stará Role, 36017 Karlovy Vary RČ/IČO: 26345803

o Smlouva kupní ze dne 03.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.05.2004.

V-2754/2004-403

Pro: CORI REAL a.s., Závodu míru 901/157, Stará Role, 36017 Karlovy Vary RČ/IČO: 26345803

o Smlouva kupní UZSVM/PKV/1659/2014-PKVM ze dne 17.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.05.2015. Zápis proveden dne 17.06.2015.

V-4843/2015-403

Pro: CORI REAL a.s., Závodu míru 901/157, Stará Role, 36017 Karlovy Vary RČ/IČO: 26345803

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2018 10:15:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

Kat.území: 753858 Stará Role

List vlastnictví: 1482

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

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

Vyhotoveno: 15.04.2018 10:30:45

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2018 10:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

Kat.území: 753858 Stará Role

List vlastnictví: 4731

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo CORI REAL a.s., Závodu míru 901/157, Stará Role, 36017 Karlovy Vary	26345803	

## B Nemovitosti

### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
77/3	dílna nebo provozovna		byt.z.	12038/104687

#### Vymezeno v:

Budova Stará Role, č.p. 77, byt.dům, LV 4730  
na parcele St. 127/1, LV 4730  
Parcela St. 127/1 zastavěná plocha a nádvoří

B1 Jiná práva - Bez zápisu 397m2

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2013.

V-6605/2013-403

Pro: CORI REAL a.s., Závodu míru 901/157, Stará Role, 36017 Karlovy Vary  
Vary RČ/IČO: 26345803

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.04.2018 10:54:27

Podpis, razítko:

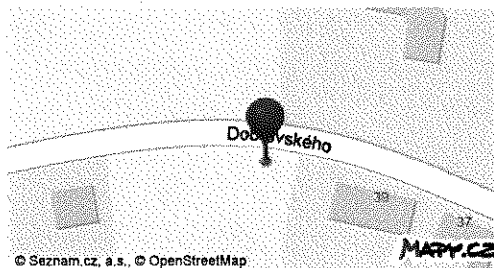
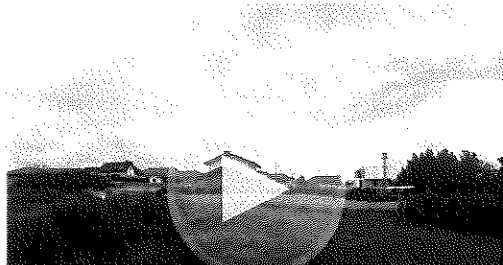
Řízení PÚ: .....

*Příloha č. 5*





*Příloha č. 6*



**Prodej stavebního pozemku 1 594 m<sup>2</sup>**  
**Dobrovského, Karlovy Vary - Stará Role** Panorama  
**2 789 500 Kč (1 750 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nabízíme exklusivní pozemek v lukrativní části Staré role, ulice Dobrovského. Slunný, rozlehlý, jižně situovaný pozemek o rozloze 1.594m<sup>2</sup> je mírně svažité a je napojen na kompletní inženýrské sítě. Okolní zástavba je tvořena pouze rodinnými domy. Rádi Vám pozemek ukážeme osobně, volejte kdykoliv.

Celková cena: 2 789 500 Kč za nemovitost  
 Cena za m<sup>2</sup>: 1 750 Kč  
 Aktualizace: 12.02.2018  
 ID: 2650571100  
 Plocha pozemku: 1594 m<sup>2</sup>  
 Voda: Místní zdroj

Plyn: Plynovod  
 Odpad: Veřejná kanalizace  
 Elektřina: 230V  
 Doprava: Silnice, MHD  
 Komunikace: Asfaltová

**Služby:**

**Hypotéka**  
 Komerční Banka a.s.

9 039,54 Kč / měsíčně

Reklama

Spočítat

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

**V okolí najdete:**

- Bus MHD: Stará Role, Letná (510 m)
- Vlak: Stará Role (996 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (1082 m)
- Pošta: Pošta Karlovy Vary 17 - Česká pošta, s.p. (992 m)
- Lékárna: Lékárna Echinacea (849 m)
- Sportoviště: KV Arena - multifunkční hala (3164 m)
- Restaurace: Restaurace U Kostela (497 m)
- Obchod: Zdeněk Malík (501 m)
- Škola: Základní škola a střední škola Karlovy Vary (585 m)

**Kontaktovat:**



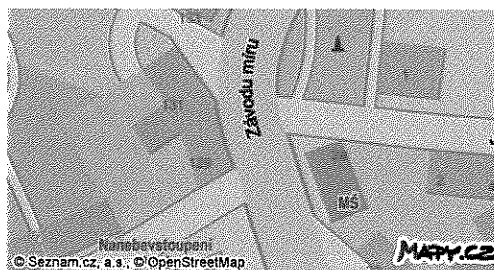
**Jan Truhlář**

Mobil: +420 774 308 970

Email: truhlar@oddych.cz



Děpoltovická 214, 36001 Otovice  
<http://www.oddychrealit.cz>  
Více o společnosti »



## Prodej stavebního pozemku 600 m<sup>2</sup> Karlovy Vary - Stará Role, okres Karlovy Vary 1 710 000 Kč (2 850 Kč za m<sup>2</sup>)

Investiční příležitost pro developery. Nabízíme stavební pozemek o výměře 600m<sup>2</sup>, který je v územním plánu určen převážně pro bydlení, kde je přípustné umístit: obytné domy, rodinné domy, kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení a zařízení školství, zařízení maloobchodu a veřejného stravování - sloužící pro obsluhu tohoto území, zařízení drobné výroby a služeb. V tomto území je podmíněně přípustné podmiňovat: jednotlivé rodinné domy, malá zařízení správy, administrativy, vědy a výzkumu, nerušící funkci bydlení, malá zařízení veřejného ubytování do 20 lůžek. Bližší informace pod číslem zakázky N71013.

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N71013.

Celková cena:	1 710 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m <sup>2</sup> :	2 850 Kč	Plocha pozemku:	600 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	N71013	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Aktualizace:	23.04.2018	Komunikace:	Asfaltová

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:

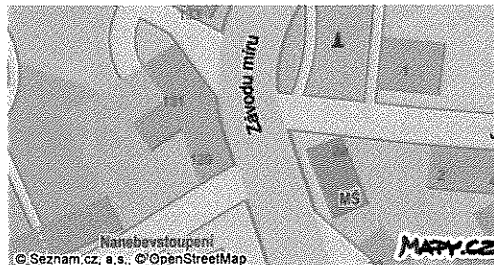


**Renáta Pfisterová**

Tel.: +420 800 700 099  
Mobil: +420 725 173 088  
Email: [info@nextreality.cz](mailto:info@nextreality.cz)



NEXT REALITY  
Dr. Davida Bechera 903/19, 36001 Karlovy Vary  
<http://www.nextreality.cz>  
Více o společnosti »



## Prodej stavebního pozemku 918 m<sup>2</sup> Karlovy Vary - Stará Role, okres Karlovy Vary 2 090 000 Kč (2 277 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodáváme zasíťovaný pozemek, který se nachází na předměstí Karlových Varů ve Staré Roli. Pozemek se nachází ve velmi klidné lokalitě a leží na konci slepé ulice. Dříve zde bývalo zahradnictví, nyní jsou zde postavené rodinné domy. K pozemku vede nová komunikace a již zde stojí nový pomníček s energiemi. Je hotový přívod elektřiny, plynu, vody i kanalizace. S financování nemovitosti vám rádi a rychle pomůžeme v našem hypotečním centru.

Celková cena:	2 090 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	918 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	2 277 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	599324	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	11.05.2018	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	MHD

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



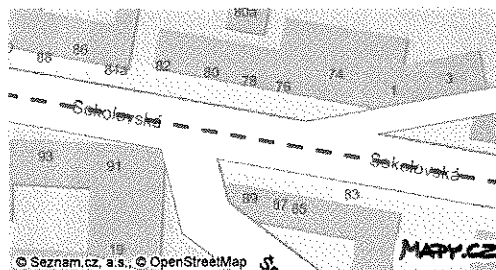
#### Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446  
Mobil: 739 545 999  
Email: [info@mmreality.cz](mailto:info@mmreality.cz)



M&M reality  
ulice Krakovská 583/9, 11000 Praha - část obce Nové Město  
<http://www.mmreality.cz>  
Více o společnosti »

*Příloha č. 7*



## Prodej činžovního domu 370 m<sup>2</sup> Sokolovská, Karlovy Vary - Rybáře 7 980 000 Kč (21 568 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji bytový dům nacházející se v komerčně - obchodním centru Karlových Var. Dům má tři patra a je kompletně podsklepen. V přízemí se nachází nebytový prostor, který je v současnosti dlouhodobě pronajatý a byt 1+1. V prvním patře je byt o dispozici 4+1 s balkonem a v posledním pak 3+kk. Celý dům prošel rekonstrukcí, jsou zde nové rozvody elektřiny, vody, plynu, PVC okna, podlahy. Otop a ohřev zajišťuje plynový kotel + bojler. K nemovitosti náleží zahrada a dvorek. Objekt nabízí zajímavou investici a je možno jej financovat hypotékou, kterou vám rádi zdarma vyřídíme.

Celková cena:	7 980 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlaží:	4
Cena za m <sup>2</sup> :	21 568 Kč	Plocha zastavěná:	150 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	2458	Užitná plocha:	370 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	02.06.2018	Parkování:	1
Stavba:	Cihlová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná
Stav objektu:	Velmi dobrý	Vybavení:	Částečně
Typ domu:	Patrový		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



**Lucie Kadlecová**

Tel.: 605 132 128

Mobil: 605 132 128

Email: [callcentrum@euroreality.net](mailto:callcentrum@euroreality.net)

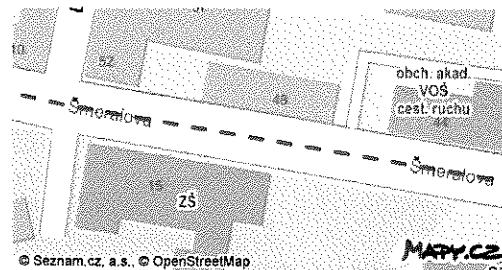
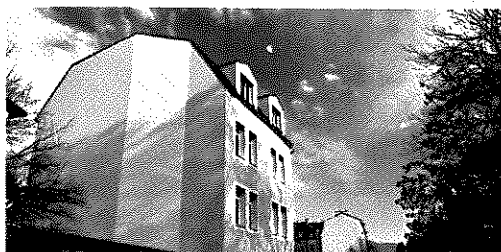


Euro Reality Plzeň, s.r.o.

Šafaříkovy sady 2/3, 30100 Plzeň - Východní Předměstí

<http://www.euroreality.net>

Více o společnosti »



## Prodej činžovního domu 350 m<sup>2</sup> Šmeralova, Karlovy Vary - Rybáře 6 600 000 Kč (18 857 Kč za m<sup>2</sup>)

Exkluzivně vám nabízíme do prodeje činžovní dům v Karlových Varech - Rybářích. Dům leží v klidné části města s dobrým parkováním, s velmi dobrou dostupností na karlovarský obchvat i do centra. Celý dům včetně interiérů prošel důkladnou rekonstrukcí, která byla ukončena v roce 2011. Dům je částečně podsklepen, v přízemí jsou prostory zařízené jako kancelář se zázemím. V domě jsou dále tři bytové jednotky 3+1 o velikosti 95 m<sup>2</sup>. Tyto jsou také po rekonstrukci, vybavené novou kuchyňskou linkou a pěknou koupelnou. Dům stojí na vlastním pozemku, za domem je dvůr o velikosti cca 260 m<sup>2</sup>, před domem je dětské hřiště. Vzhledem k dobré poloze a příznivé ceně doporučuji.

Celková cena:	6 600 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	350 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	18 857 Kč	Plocha podlahová:	350 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	14-0098	Parkování:	✓
Aktualizace:	Včera	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední dálkové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Klidná část obce	Telekomunikace:	Telefon
Typ domu:	Patrový	Elektrina:	230V
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Počet bytů:	4	Vybavení:	✗
Plocha zastavěná:	110 m <sup>2</sup>		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:

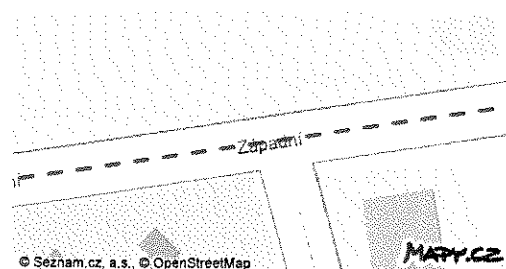


#### Operátorka AVAREAL

Tel.: 800 107 777  
Mobil: 800 107 777  
Email: info@avareal.cz



AVAREAL  
Teplá 4, 41115 Třebeňovice  
<http://www.avareal.cz>  
Více o společnosti »




## Prodej restaurace 1 148 m<sup>2</sup> Západní, Karlovy Vary 13 400 000 Kč (11 672 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji komerční nemovitost s dvěma restauracemi a čtyřmi bytovými jednotkami. Dům prošel v letech 2013 – 2017 rozsáhlou rekonstrukcí, a to jak bytových jednotek a komerčních prostor, tak nové fasády. Nemovitost je po celé ploše podsklepena a sklep není v současné době využíván. V přízemí budovy je prostorná restaurace (111m<sup>2</sup>) s velkou pecí na pizzu, prostornou kuchyní, a jsou zde i sklady, prostory pro personál a toalety. Tyto prostory jsou připraveny na obklad, výmalbu a položení podlahových krytin. V druhé části budovy je již zrekonstruovaný prostor (90m<sup>2</sup>), který lze využít jako bar, kavárnu, apod. I k těmto prostorám přiléhají samostatné toalety. K domu náleží venkovní ploch, kterou je možné využít jako předzahrádku nebo parkoviště (680m<sup>2</sup>)  
Tři bytové jednotky jsou pronajaté bezproblémovým nájemníkům. Jejich dispozice jsou v prvním patře 2+1, 2+1, a ve druhém patře 3+1 a 1+1. Poslední byt je volný a je k dispozici kupci, případně personálu.

Celková cena:	13 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	1148 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	11 672 Kč	Plocha podlahová:	468 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	619682	Plocha zahrady:	680 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	22.03.2018	Rok rekonstrukce:	2017
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Rušná část obce	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	MHD
Podlaží:	4. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	468 m <sup>2</sup>	Výtah:	✘

### Služby:

 **Hypotéka**  
Komerční Banka a.s.

43 423,51 Kč / měsíčně

Reklama

Spočítat

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

**Zákaznická linka**



Tel.: 800 100 446  
Mobil: 739 545 999  
Email: info@mmreality.cz



M&M reality  
ulice Krakovská 583/9, 11000 Praha - část obce Nové Město  
<http://www.mmreality.cz>  
Více o společnosti »

*Příloha č. 8*

# FOTODOKUMENTACE













# *Příloha č. 9*

pol.č.	inv.číslo	Název	rok výroby	výchozí cena	výchozí tech. hodnota	základní amortizace	pří-sráž.	technická hodnota	časová cena	koef. korekce	Obvyklá cena	
											OC	ČC
				CN	THV[%]	ZA[%]	PS[%]	TH[%]	ČC	K <sub>1-4</sub>		OC
1	16IM00005	Dopr.prostředky-motorka BMW Enduro	1.1.2009	1 000,00 Kč	Podrobný výpočet je uvedený v oceňovacím protokolu č.9							199 900,00 Kč
2	15IM00018	Dl.hmotný maj.-os.automobil Mercedes S500L	1.1.2009	1 757 916,00 Kč	Podrobný výpočet je uvedený v oceňovacím protokolu č.3							571 700,00 Kč
3	16IM00002	Os.automobil Mercedes C 63 AMG	30.11.2015	1 578 260,00 Kč	Podrobný výpočet je uvedený v oceňovacím protokolu č.12							1 052 400,00 Kč
4	15IM00005	Dl.hmotný maj.-os.autom. RENAULT Kangoo	1.12.2011	199 083,00 Kč	Podrobný výpočet je uvedený v oceňovacím protokolu č.5							105 300,00 Kč
5	16IM00004	Dl.hmotný maj.-automobil Sprinter	1.1.2009	1 102 121,00 Kč	Podrobný výpočet je uvedený v oceňovacím protokolu č.2							536 100,00 Kč
6	15IM00007	Nákladní automobil UNIMOG	7.5.2013	350 132,00 Kč	Podrobný výpočet je uvedený v oceňovacím protokolu č.8							335 600,00 Kč
7	15IM00004	Zahr.traktor JD X300R	11.4.2011	113 000,00 Kč	100%	80%	0%	20%	22 600 Kč	1,0		22 600,00 Kč
8	15IM00008	Mercedes-Benz ML350 Bluetec	18.1.2013	1 371 000,00 Kč	Podrobný výpočet je uvedený v oceňovacím protokolu č.7							849 700,00 Kč
9	15IM00009	Nákl.automobil Merc. ATEGO	31.1.2014	1 211 100,00 Kč	Podrobný výpočet je uvedený v oceňovacím protokolu č.6							423 700,00 Kč
10	16IM00001	Osobní automobil Mercedes S 350	29.3.2016	2 189 960,00 Kč	Podrobný výpočet je uvedený v oceňovacím protokolu č.10							1 132 600,00 Kč
11	16IM00011	RENAULT Master	17.7.2016	225 000,00 Kč	Podrobný výpočet je uvedený v oceňovacím protokolu č.11							180 800,00 Kč
12	17IM00003	LIAZ RZ 2K07570	1.8.2017	45 000,00 Kč	Podrobný výpočet je uvedený v oceňovacím protokolu č.4							41 400,00 Kč
14	15IM00015	Zařízení restaurace 2005	1.1.2005	162 028,00 Kč	100%	84%	0%	16%	25 924 Kč	1,0		25 924,48 Kč

15	16IM00012	Zařízení restaurace 2007	1.1.2007	50 418,00 Kč	100%	78%	0%	22%	11 092 Kč	1,0	11 091,96 Kč
16	17IM00001	Čp. 226/127 Holdmaker rest.	12.6.2017	59 000,00 Kč	100%	20%	0%	80%	47 200 Kč	1,0	47 200,00 Kč
17	17IM00002	Čp. 226/127 Kuch.vybav.rest.2017 balíčka Jumbo	16.6.2017	102 815,00 Kč	100%	20%	0%	80%	82 252 Kč	1,0	82 252,00 Kč
18	17IM00005	Čp. 226/127 Klimatizace rest.2017	4.9.2017	57 560,00 Kč	100%	20%	0%	80%	46 048 Kč	1,0	46 048,00 Kč
19	16IM00003	Zařízení kanceláře Záv.míru 901/157	1.1.2007	211 851,00 Kč	100%	78%	0%	22%	46 607 Kč	1,0	46 607,22 Kč
				10 787 244,00 Kč							

Celkem zaokrouhleno

5 710 923,66 Kč  
5 710 900,00 Kč

Protokol č.	1		Podnik:	CORI REAL a.s.		Středisko:				
Identifikace:	inventurní číslo		17IM00004			SPZ	000PS000			
	Značka a typ:		BMW X5 M			Druh vozidla:	osobní automobil			
			UI 248592							
podvozek	výrobce	BMW M, GMBH, MÜNCHEN, SRN		počet náprav	celkem:	2	hnaných:	2		
	výrob. číslo	WBSKT610800W38281		pneumatik	rozměr	přední	285/40R20	cena (Kč/ks)	4200	
	rok výroby	2017			zadní	325/35R20	cena (Kč/ks)	6200		
				počet	přední	2	zadní+R	2		
karoserie (nástavba)	výrobce	BMW M, GMBH, MÜNCHEN, SRN		motor	typ	S63B44B				
	výrob. číslo	WBSKT610800W38281			zdvih. objem ccm	4395				
	druh	AC KOMBI			kWtot	423.00/6000				
	barva	ŠEDÁ			palivo	benzín automobilový 95				
	rok výroby	2017			rok výroby	2017				
	výměny				výměny					
mimořádná výbava	typ	vých. cena	počet ks.	stáří	TH /%	čas. cena				
						0				
						0				
						0				
						0				
Pneu na vozidle	rozměr	TH /%	počet kusů	výchozí cena	časová cena					
	285/40R20	70	2	4200	5880					
	325/35R20	70	2	6200	8680					
Počet předchozích držitelů:	1									
Počet ujetých km (Mh)	Stav počítače	12 012								
	Dle údaje držitele	12 012								
Opravy vozidla	Rozsah opravy			Datum opravy		VTH				
	Motor						100			
	Karoserie						100			
	Ostatní						100			
Výpočet ZA		V provozu od:	ZAD	počet ujet km	ZAP	ZA	poznámka			
Motor	2017	33	12 012	6,00	19,50					
Karoserie	2017	33	12 012	6,00	19,50					
Ostatní	2017	33	12 012	6,00	19,50					
Výpočet TH		VTH	ZA	techn.stav	SP	THS	PDS	PTHS		
Motor		100	19,50	odpovídá době provozu	0	80,50	24	19,32		
Karoserie		100	19,50	odpovídá době provozu	0	80,50	45	36,23		
Ostatní		100	19,50	odpovídá době provozu	0	80,50	31	24,96		
							TH =	80,50		
Stanovení výchozí ceny:	kód	Pofizovací cena	Ki	Km	CN					
	A	2395871	1	1	2395871					
	B									
Výchozí cena vozidla	2 395 871 Kč		TH vozidla v Kč	1 911 932 Kč						
Hodnota pneu prvomont.	20 800 Kč		Hodnota pneu	14 560 Kč						
Vých. cena voz. bez pneu	2 375 071 Kč		Hodnota zvláštní výbavy	- Kč						
			Časová cena vozidla	1 926 492 Kč						
			Koeficient prodejnosti	1						
			Cena obecná (obvyklá, tržní)	1 926 492 Kč						
			Cena obecná (obvyklá, tržní) po zaokrouhlení	1 926 500 Kč						

Protokol č. <b>2</b>		Podnik: <b>CORI REAL a.s.</b>		Středisko:				
Identifikace:		Inventurní číslo <b>18IM00004</b>			SPZ <b>2K74121</b>			
		Značka a typ: <b>MERCEDES BENZ - SPRINTER 318CDI KA/43L</b>			Druh vozidla: <b>nákladní automobil</b>			
		UD 458874						
podvozek	výrobce	DAIMLER AG, STUTTGART, SRN		počet náprav	celkem: <b>2</b>	hnaných: <b>1</b>		
	výrob. číslo	WDB9066371S392739		rozměr	přední	235/65R16 cena (Kč/ks) <b>2800</b>		
	rok výroby	2009			zadní	235/65R16 cena (Kč/ks) <b>2800</b>		
				počet	přední	<b>2</b>	zadní+R <b>3</b>	
karoserie (nástavba)	výrobce	DAIMLER AG, STUTTGART, SRN		typ	OM 642.992			
	výrob. číslo	WDB9066371S392739		zdvih, objem ccm	2987			
	druh	SKŘÍNOVÝ		kW/ot	135/3800			
	barva	ŠEDÁ		palivo	nafta motorová			
	rok výroby	2009		rok výroby	2009			
	výměny			rok výměny				
mimořádná výbava	typ		vých. cena	počet ks.	stáří	TH /%/ čas.cena		
						0		
						0		
						0		
Pneu na vozidle	rozměr	TH /%/	počet kusů	výchozí cena	časová cena			
	235/65R16	60	5	2800	8400			
Počet předchozích držitelů:		0						
Počet ujetých km (Mh)	Stav počítače	101 054						
	Dle údajů držitele	101 054						
Opravy vozidla	Rozsah opravy			Datum opravy		VTH		
	Motor					100		
	Karoserie					100		
	Ostatní					100		
<b>Výpočet ZA</b>	V provozu od:	ZAD	počet ujet.km	ZAP	ZA	poznámka		
Motor	2009	74	101 054	29,00	51,50			
Karoserie	2009	74	101 054	29,00	51,50			
Ostatní	2009	74	101 054	29,00	51,50			
<b>Výpočet TH</b>		VTH	ZA	techn.stav	SP	THS	PDS	PTHS
Motor		100	51,50	odpovídá době provozu	0	48,50	24	11,64
Karoserie		100	51,50	odpovídá době provozu	0	48,50	45	21,83
Ostatní		100	51,50	odpovídá době provozu	0	48,50	31	15,04
							TH =	48,50
Stanovení výchozí ceny:		kód	Požizovací cena	Ki	Km	CN		
		A	1102121	1	1	1102121		
		B						
Výchozí cena vozidla		1 102 121 Kč		TH vozidla v Kč		527 739 Kč		
Hodnota pneu prvomont.		14 000 Kč		Hodnota pneu		8 400 Kč		
Vých. cena voz. bez pneu		1 088 121 Kč		Hodnota zvláštní výbavy		- Kč		
				Časová cena vozidla		536 139 Kč		
				Koefficient prodejnosti		1		
				Cena obecná (obvyklá, tržní)		536 139 Kč		
				<b>Cena obecná (obvyklá, tržní) po zaokrouhlení</b>		<b>536 100 Kč</b>		

Protokol č.	3		Podnik:	CORI REAL a.s.		Středisko:					
Identifikace:	inventurní číslo		15IM00018			SPZ	2K8 2010				
	Značka a typ:		3			Druh vozidla:	osobní automobil				
			UD 070630								
podvozek	výrobce	DAIMLER AG. STUTTGART, SRN		počet náprav	celkem:	2		hnaných:	1		
	výrob. číslo	WDD2211711A192220		pneumatik	rozměr	přední	235/55 R17	cena (Kč/ks)	2500		
	rok výroby	2009			zadní	235/55 R17	cena (Kč/ks)	2500			
					počet	přední	2		zadní+R	2	
karoserie (nástavba)	výrobce	DAIMLER AG. STUTTGART, SRN		motor	typ	273.961					
	výrob. číslo	WDD2211711A192220			zdvih. objem ccm	5461					
	druh	SEDAN			kW/ot	285.0/6000					
	barva	ČERNÁ			palivo	benzín automobilový					
	rok výroby	2009			rok výroby	2009					
	rok výměny				rok výměny						
mimořádná výbava	typ	vých. cena	počet ks.	stáří	TH /%	čas. cena					
						0					
						0					
						0					
Pneu na vozidle	rozměr	TH /%	počet kusů	výchozí cena	časová cena						
	235/55 R17	60	4	2500	6000						
				0	0						
Počet předchozích držitelů:		0									
Počet ujetých km (Mh)	Stav počítáče	230 021									
	Dle údaje držitele	230 021									
Opravy vozidla	Rozsah opravy			Datum opravy	VTH						
	Motor					100					
	Karoserie					100					
	Ostatní					100					
<b>Výpočet ZA</b>	V provozu od:	ZAD	počet ujet km	ZAP	ZA	poznámka					
Motor	2009	74	230 021	54,00	64,00						
Karoserie	2009	74	230 021	54,00	64,00						
Ostatní	2009	74	230 021	54,00	64,00						
Výpočet TH		VTH	ZA	techn. stav	SP	THS	PDS	PTHS			
Motor		100	64,00	odpovídá době provozu	0	36,00	24	8,64			
Karoserie		100	64,00	odpovídá době provozu	0	36,00	45	16,20			
Ostatní		100	64,00	odpovídá době provozu	0	36,00	31	11,16			
							TH =	36,00			
Stanovení výchozí ceny:	kód	Požizovací cena	Ki	Km	CN						
	A	1757916	1	1	1757916						
	B										
Výchozí cena vozidla		1 757 916 Kč	TH vozidla v Kč		629 250 Kč						
Hodnota pneu prvomont.		10 000 Kč	Hodnota pneu		6 000 Kč						
Vých. cena voz. bez pneu		1 747 916 Kč	Hodnota zvláštní výbavy		- Kč						
			Časová cena vozidla		635 250 Kč						
			Koefficient prodejnosti		0,9						
			Cena obecná (obvyklá, tržní)		571 725 Kč						
			Cena obecná (obvyklá, tržní) po zaokrouhlení		571 700 Kč						

Protokol č.	4		Podnik:	CORI REAL a.s.		Středisko:			
Identifikace:	inventární číslo	17IM00003				SPZ	2K0 7570		
	Značka a typ:	LIAZ 111.800				Druh vozidla:	nákladní automobil		
	UF 639217								
podvozek	výrobce	LIAZ, JABLONEC NAD NISOU, ČR		počet náprav	celkem:	2	hnaných:	2	
	výrob. číslo	TNG111800J2FB0208		pneumatik	rozměr	přední	11,00-20	cena (Kč/ks)	4000
	rok výroby	1989			zadní	11,00-20	cena (Kč/ks)	4000	
					počet	přední	2	zadní+R	5
karoserie (nástavba)	výrobce	LIAZ, JABLONEC NAD NISOU, ČR		motor	typ	M1.2MŠ 638			
	výrob. číslo	TNG111800J2FB0208			zdvih. objem ccm	11940			
	druh	VÝKYVNÝ OPLEN, HYD.RUKA			kW/ot	212,5/2000			
	barva	MODRÁ ZÁKLADNÍ			palivo	nafta motorová			
	rok výroby	1989			rok výroby	1989			
	výměny				výměny				
mimořádná výbava	typ	vých. cena	počet ks.	stáří	TH /%/	čas. cena			
						0			
						0			
						0			
Pneu na vozidle	rozměr	TH /%/	počet kusů	výchozí cena	časová cena				
	11,00-20	50	7	4000	14000				
Počet předchozích držitelů:		??? Výměna TP							
Počet ujetých km (Mh)	Stav počítače	Nezjištěno							
	Dle údaje držitele	více jak 400000							
Opravy vozidla	Rozsah opravy			Datum opravy		VTH			
	Motor						100		
	Karoserie						100		
	Ostatní						100		
<b>Výpočet ZA</b>		V provozu od:	ZAD	počet ujet. km	ZAP	ZA	poznámka		
Motor	1989	90	Nezjištěno	90,00	90,00				
Karoserie	1989	90	Nezjištěno	90,00	90,00				
Ostatní	1989	90	Nezjištěno	90,00	90,00				
Výpočet TH		VTH	ZA	techn. stav	SP	THS	PDS	PTHS	
Motor		100	90,00	odpovídá době provozu	0	10,00	24	2,40	
Karoserie		100	90,00	odpovídá době provozu	0	10,00	45	4,50	
Ostatní		100	90,00	odpovídá době provozu	0	10,00	31	3,10	
TH =									10,00
Stanovení výchozí ceny:	kód	Požizovací cena	Ki	Km	CN				
	A	800000	1	0,6	480000				
	B								
Výchozí cena vozidla		480 000 Kč		TH vozidla v Kč		45 200 Kč			
Hodnota pneu prvomont.		28 000 Kč		Hodnota pneu		14 000 Kč			
Vých. cena voz. bez pneu		452 000 Kč		Hodnota zvláštní výbavy		- Kč			
				Časová cena vozidla		59 200 Kč			
				Koefficient prodejnosti		0,7			
				Cena obecná (obvyklá, tržní)		41 440 Kč			
				Cena obecná (obvyklá, tržní) po zaokrouhlení		41 400 Kč			

Protokol č.	5	Podnik:	CORI REAL a.s.		Středisko:											
Identifikace:	Inventurní číslo				15IM00005		SPZ				3K2 1224					
	Značka a typ				RENAULT KANGOO				Druh vozidla:				nákladní automobil			
					UE 549903											
podvozek	výrobce		RENAULT, BILLANCOURT, FRANCIE		počet náprav		celkem:		2		hnaných:		1			
	výrob. číslo		VF1KW0UB546511757		pneumatik	rozměr		přední		195/65 R15		cena (Kč/ks)		1000		
	rok výroby		2011			zadní		195/65 R15		cena (Kč/ks)		1000				
						přední		2		zadní+R		3				
karoserie (nástavba)	výrobce		RENAULT, BILLANCOURT, FRANCIE		motor	typ		K4M K8								
	výrob. číslo		VF1KW0UB546511757			zdvih, objem ccm		1598								
	druh		KOMBI			kW/ot		78/5780								
	barva		BÍLÁ			palivo		benzín automobilový								
	rok	výroby		2011		rok	výroby		2011							
		výměny					výměny									
mimořádná výbava	typ		vých. cena		počet ks.		stáří		TH %/		čas. cena					
											0					
											0					
											0					
Pneu na vozidle	rozměr		TH %/		počet kusů		výchozí cena		časová cena							
	195/65 R15		70		5		1000		3500							
Počet předchozích držitelů:		0														
Počet ujetých km (Mh)	Stav počítače		84 903													
	Dle údaje držitele		84 903													
Opravy vozidla	Rozsah opravy				Datum opravy				VTH							
	Motor								100							
	Karoserie								100							
	Ostatní								100							
Výpočet ZA		V provozu od:		ZAD		počet ujet. km		ZAP		ZA		poznámka				
Motor		2011		60		84 903		23,00		41,50						
Karoserie		2011		60		84 903		23,00		41,50						
Ostatní		2011		60		84 903		23,00		41,50						
Výpočet TH			VTH		ZA		techn. stav		SP		THS		PDS		PTHS	
Motor			100		41,50		odpovídá době provozu		0		58,50		24		14,04	
Karoserie			100		41,50		odpovídá době provozu		0		58,50		45		26,33	
Ostatní			100		41,50		odpovídá době provozu		0		58,50		31		18,14	
											TH =		58,50			
Stanovení výchozí ceny:		kód		Pořizovací cena		Kí		Km		CN						
		A		199083		1		1		199083						
		B														
Výchozí cena vozidla				199 083 Kč		TH vozidla v Kč				113 539 Kč						
Hodnota pneu prvomont.				5 000 Kč		Hodnota pneu				3 500 Kč						
Vých. cena voz. bez pneu				194 083 Kč		Hodnota zvláštní výbavy				- Kč						
						Časová cena vozidla				117 039 Kč						
						Koeficient prodejnosti				0,9						
						Cena obecná (obvyklá, tržní)				105 335 Kč						
						Cena obecná (obvyklá, tržní) po zaokrouhlení				105 300 Kč						

Protokol č.	6		Podnik:	CORI REAL a.s.		Středisko:				
Identifikace:	inventurní číslo		15IM00009			SPZ	3K3 3533			
	Značka a typ:		MERCEDES BENZ - ATEGO 1224L			Druh vozidla:	nákladní automobil			
			UH 012113							
podvozek	výrobce	DAIMLER AG, STUTTGART, SRN		počet náprav	celkem:	2	hnaných:	1		
	výrob. číslo	WDB970257L584560		pneumatik	rozměr	přední	265/70R19,5	cena (Kč/ks)	4800	
	rok výroby	2011			zadní	265/70R19,5	cena (Kč/ks)	4800		
					počet	přední	2	zadní+R	5	
karoserie (nástavba)	výrobce	DAIMLER AG, STUTTGART, SRN		motor	typ	OM 906 LA.V/1				
	výrob. číslo	WDB970257L584560			zdvih, objem ccm	6374				
	druh	SKŘÍNOVÝ			KW/ot	175/2200				
	barva	BÍLÁ			palivo	nafta motorová				
	rok výroby	2011			rok výroby	2011				
	výměny				výměny					
mimořádná výbava	typ	vých. cena	počet ks.	stáří	TH /%	čas. cena				
						0				
						0				
						0				
Pneu na vozidle	rozměr	TH /%	počet kusů	výchozí cena	časová cena					
	265/70R19,5	60	7	4800	20160					
				0	0					
Počet předchozích držitelů:	0									
Počet ujetých km (Mh)	Stav počítače	250 284								
	Dle údaje držitele	250 284								
Opravy vozidla	Rozsah opravy			Datum opravy	VTH					
	Motor					100				
	Karoserie					100				
	Ostatní					100				
Výpočet ZA	V provozu od:	ZAD	počet ujet km	ZAP	ZA	poznámka				
	2011	75	250 284	63,00	69,00					
	2011	75	250 284	63,00	69,00					
	2011	75	250 284	63,00	69,00					
Výpočet TH		VTH	ZA	techn.stav	SP	THS	PDS	PTHS		
Motor		100	69,00	odpovídá době provozu	0	31,00	24	7,44		
Karoserie		100	69,00	odpovídá době provozu	0	31,00	45	13,95		
Ostatní		100	69,00	odpovídá době provozu	0	31,00	31	9,61		
								TH =	31,00	
Stanovení výchozí ceny:	kód	Požizovací cena	Ki	Km	CN					
	A	1211100	1	1	1211100					
	B									
Výchozí cena vozidla	1 211 100 Kč		TH vozidla v Kč	365 025 Kč						
Hodnota pneu prvomont.	33 600 Kč		Hodnota pneu	20 160 Kč						
Vých. cena voz. bez pneu	1 177 500 Kč		Hodnota zvláštní výbavy	- Kč						
			Časová cena vozidla	385 185 Kč						
			Koeficient prodejnosti	1,1						
			Cena obecná (obvyklá, tržní)	423 704 Kč						
			Cena obecná (obvyklá, tržní) po zaokrouhlení	423 700 Kč						

Protokol č.	7	Podnik:	CORI REAL a.s.		Středisko:				
Identifikace:	inventurní číslo		151M00008		SPZ	3K38777			
	Značka a typ:		MERCEDES BENZ - ML 350 BLUETEC 4MATIC		Druh vozidla:	osobní automobil			
			UF 126118						
podvozek	výrobce	DAIMLER AG, STUTTGART, SRN		počet náprav	celkem:	2	hnanych:	2	
	výrob. číslo	WDC1660241A154129		pneumatik	rozměr	přední	255/50R19	cena (Kč/ks)	3500
	rok výroby	2013			zadní	255/50R19	cena (Kč/ks)	3500	
					počet	přední	2	zadní+R	2
karoserie (nástavba)	výrobce	DAIMLER AG, STUTTGART, SRN		motor	typ	642826			
	výrob. číslo	WDC1660241A154129			zdvih, objem ccm	2987			
	druh	AC KOMBI			kW/ot	190/3600			
	barva	BÍLÁ			palivo	nafta motorová			
	rok výroby	2013			rok výroby	2013			
	výměny				výměny				
mimořádná výbava	typ		vých. cena	počet ks	stáří	TH %/	čas. cena		
							0		
							0		
							0		
Pneu na vozidlo	rozměr	TH %/		počet kusů	výchozí cena		časová cena		
	255/50R19	60		4	3500		8400		
					0		0		
Počet předchozích držitelů:		0							
Počet ujetých km (Mh)	Stav počítáče	54 111							
	Dle údaje držitele	54 111							
Opravy vozidla	Rozsah opravy			Datum opravy		VTH			
	Motor					100			
	Karoserie					100			
	Ostatní					100			
<b>Výpočet ZA</b>	V provozu od:	ZAD	počet ujet.km	ZAP	ZA	poznámka			
Motor	2013	55	54 111	21,00	38,00				
Karoserie	2013	55	54 111	21,00	38,00				
Ostatní	2013	55	54 111	21,00	38,00				
<b>Výpočet TH</b>		VTH	ZA	techn.stav	SP	THS	PDS	PTHS	
Motor		100	38,00	odpovídá době provozu	0	62,00	24	14,88	
Karoserie		100	38,00	odpovídá době provozu	0	62,00	45	27,90	
Ostatní		100	38,00	odpovídá době provozu	0	62,00	31	19,22	
TH =							62,00		
Stanovení výchozí ceny:	kód	Poživovací cena	Ki	Km	CN				
	A	1371000	1	1	1371000				
	B								
Výchozí cena vozidla		1 371 000 Kč		TH vozidla v Kč		841 340 Kč			
Hodnota pneu prvomont.		14 000 Kč		Hodnota pneu		8 400 Kč			
Vých. cena voz. bez pneu		1 357 000 Kč		Hodnota zvláštní výbavy		- Kč			
Časová cena vozidla		849 740 Kč							
Koefficient prodejnosti		1							
Cena obecná (obvyklá, tržní)		849 740 Kč							
Cena obecná (obvyklá, tržní) po zaokrouhlení		849 700 Kč							

Protokol č.	8		Podnik:	CORI REAL a.s.		Středisko:				
Identifikace:	inventurní číslo			15IM00007		SPZ	3K49137			
	Značka a typ:			MERCEDES BENZ - UNIMOG		Druh vozidla:	nákladní automobil			
				UE 954814						
podvozek	výrobce	MERCEDES B. GAGGENAU, SRN		počet náprav	celkem:		2		hnanych:	2
	výrob. číslo	WDB4351151W131800		pneumatik	rozměr	přední	335/80R20	cena (Kč/ks)	11000	
	rok výroby	1986			zadní	335/80R20	cena (Kč/ks)	11000		
					počet	přední	2		zadní+R	3
karoserie (nástavba)	výrobce	MERCEDES B. GAGGENAU, SRN		motor	typ	OM 352				
	výrob. číslo	WDB4351151W131800			zdvih objem ccm	5638				
	druh	VALNÍKOVÝ			kV/rot	96/2800				
	barva	ZELENÁ			palivo	nafta motorová				
	rok výroby	1986			rok výroby	1986				
	rok výměny				výměny					
mimofádná výbava	typ	vých. cena	počet ks.	stáří	TH %/l	čas. cena				
						0				
						0				
						0				
Pneu na vozidle	rozměr	TH %/l	počet kusů	výchozí cena	časová cena					
	335/80R20	60	5	11000	33000					
				0	0					
Počet předchozích držitelů:	0									
Počet ujetých km (Mh)	Stav počítací	13 978								
	Dle údaje držitele	13 978								
Opravy vozidla	Rozsah opravy			Datum opravy		VTH				
	Motor					100				
	Karoserie					100				
	Ostatní					100				
Výpočet ZA	V provozu od:	ZAD	počet ujet km	ZAP	ZA	poznámka				
Motor	1986	90	13 978	7,00	48,50					
Karoserie	1986	90	13 978	7,00	48,50					
Ostatní	1986	90	13 978	7,00	48,50					
Výpočet TH		VTH	ZA	techn. stav	SP	THS	PDS	PTHS		
Motor		100	48,50	lepší	30	66,95	24	16,07		
Karoserie		100	48,50	lepší	20	61,80	45	27,81		
Ostatní		100	48,50	lepší	30	66,95	31	20,75		
									TH =	64,63
Stanovení výchozí ceny:	kód	Pořizovací cena	Kl	Km	CN					
	A	350132	1	1	350132					
	B									
Výchozí cena vozidla		350 132 Kč	TH vozidla v Kč		190 751 Kč					
Hodnota pneu prvomont.		55 000 Kč	Hodnota pneu		33 000 Kč					
Vých. cena voz. bez pneu		295 132 Kč	Hodnota zvláštní výbavy		- Kč					
			Časová cena vozidla		223 751 Kč					
			Koefficient prodejnosti		1,5					
			Cena obecná (obvyklá, tržní)		335 627 Kč					
			Cena obecná (obvyklá, tržní) po zaokrouhlení		335 600 Kč					

Protokol č. <b>9</b>		Podnik: <b>CORI REAL a.s.</b>		Středisko:				
Identifikace:		inventurní číslo <b>16IM00005</b>		SPZ <b>1K5088</b>				
		Značka a typ: <b>BMW - R1200GS ADVENTURE</b>		Druh vozidla: <b>MOTOCYKL</b>				
		UB314174						
podvozek	výrobce	BMW AG, MNICHOV, SRN		počet náprav	celkem: 2	hnaných: 1		
	výrob. číslo	WB10382096ZN92583		pneumatiky	přední 110/80 R19	cena (Kč/ks) 1800		
	rok výroby	2006			zadní 150/70R17	cena (Kč/ks) 2100		
				počet	přední 1	zadní+R 1		
karoserie (nástavba)	výrobce	BMW AG, MNICHOV, SRN		motor	typ 12 2E D			
	výrob. číslo	WB10382096ZN92583			zdvih, objem ccm 1170			
	druh				kW/ot 74/7000			
	barva	ŠEDÁ SVĚTLÁ			palivo benzin automobilový			
	rok výroby	2006			rok výroby	2006		
	výměny				výměny			
mimořádná výbava	typ		vých. cena	počet ks.	stáří	TH %/	čas. cena	
							0	
							0	
							0	
Pneu na vozidle	rozměr	TH %/	počet kusů	výchozí cena	časová cena			
	110/80 R19	90	1	1800	1620			
	150/70R17	90	1	2100	1890			
Počet předchozích držitelů:		1						
Počet ujetých km (Mh)	Stav počítače	48 022						
	Dle údaje držitele	48 022						
Opravy vozidla	Rozsah opravy			Datum opravy	VTH			
	Motor					100		
	Karoserie					100		
	Ostatní					100		
<b>Výpočet ZA</b>	V provozu od:	ZAD	počet ujet.km	ZAP	ZA	poznámka		
Motor	2006	90	48 022	80,00	85,00			
Karoserie	2006	90	48 022	80,00	85,00			
Ostatní	2006	90	48 022	80,00	85,00			
Výpočet TH		VTH	ZA	techn.stav	SP	THS	PDS	PTHS
Motor		100	85,00	lepší	30	19,50	50	9,75
Karoserie		100	85,00	lepší	30	19,50	5	0,98
Ostatní		100	85,00	lepší	30	19,50	45	8,78
							TH =	19,50
Stanovení výchozí ceny:		kód	Požizovací cena	Ki	Km	CN		
		A	498545	1	1	498545		
		B						
Výchozí cena vozidla		498 545 Kč		TH vozidla v Kč		96 456 Kč		
Hodnota pneu prvomont.		3 900 Kč		Hodnota pneu		3 510 Kč		
Vých. cena voz. bez pneu		494 645 Kč		Hodnota zvláštní výbavy		- Kč		
				Časová cena vozidla		99 966 Kč		
				Koefficient prodejnosti		2		
				Cena obecná (obvyklá, tržní)		199 932 Kč		
				Cena obecná (obvyklá, tržní) po zaokrouhlení		199 900 Kč		

Protokol č.	10		Podnik:	CORI REAL a.s.			Středisko:			
Identifikace:	inventární číslo			15IM00008			SPZ			666AS444
	Značka a typ			MERCEDES BENZ - S 350 BLUETEC 4MATIC			Druh vozidla:			osobní automobil
UF 900580										
podvozek	výrobce	DAIMLER AG, STUTTGART, SRN		počet náprav		celkem:	2	hnáných:	2	
	výrob. číslo	WDD2221331A119973		pneumatik	rozměr	přední	245/40R20	cena (Kč/ks)	5400	
	rok výroby	2014			zadní	275/35R20	cena (Kč/ks)	5000		
				počet	přední	2	zadní+R	2		
karoserie (nástavba)	výrobce	DAIMLER AG, STUTTGART, SRN		motor	typ		642867			
	výrob. číslo	WDD2221331A119973			zdvih objem ccm		2987			
	druh	AA SEDAN			kW/ot		190/3600			
	barva	ČERNÁ			palivo		nafta motorová			
	rok	výroby	2014		rok	výroby	2014			
		výměry			výměry					
mimořádná výbava	typ			vých. cena	počet ks	stáří	TH %/l	čas. cena		
								0		
								0		
								0		
Pneu na vozidle	rozměr		TH %/l	počet kusů	výchozí cena		časová cena			
	245/40R20		80	2	5400		8640			
	275/35R20		80	2	5000		8000			
Počet předchozích držitelů:			1							
Počet ujetých km (Mh)	Stav počítače	55 244								
	Dle údaje držitele	55 244								
Opravy vozidla	Rozsah opravy			Datum opravy			VTH			
	Motor							100		
	Karoserie							100		
	Ostatní							100		
Výpočet ZA		V provozu od:	ZAD	počet ujet.km	ZAP	ZA	poznámka			
Motor		2014	50	55 244	21,00	35,50				
Karoserie		2014	50	55 244	21,00	35,50				
Ostatní		2014	50	55 244	21,00	35,50				
Výpočet TH		VTH	ZA	techn. stav	SP	THS	PDS	PTHS		
Motor			100	35,50	odpovídá době provozu	0	64,50	24	15,48	
Karoserie			100	35,50	odpovídá době provozu	0	64,50	45	29,03	
Ostatní			100	35,50	odpovídá době provozu	0	64,50	31	20,00	
							TH =	64,50		
Stanovení výchozí ceny:		kód	Požizovací cena	Ki	Km	CN				
		A	2189960	1	1	2189960				
		B								
Výchozí cena vozidla			2 189 960 Kč	TH vozidla v Kč		1 399 108 Kč				
Hodnota pneu prvomont.			20 800 Kč	Hodnota pneu		16 640 Kč				
Vých. cena voz. bez pneu			2 169 160 Kč	Hodnota zvláštní výbavy		- Kč				
				Časová cena vozidla		1 415 748 Kč				
				Koeficient prodejnosti		0,8				
				Cena obecná (obvyklá, tržní)		1 132 599 Kč				
				Cena obecná (obvyklá, tržní) po zaokrouhlení		1 132 600 Kč				

Protokol č.	11	Podnik:	CORI REAL a.s.			Středisko:			
Identifikace:	Inventurní číslo		16IM00011			SPZ			4K0 5204
	Značka a typ:		RENAULT MASTER			Druh vozidla:			nákladní automobil
			UH 013769						
podvozek	výrobce	RENAULT, BILLANCOURT, FRANCIE		počet náprav	celkem:	2	hnaných:	1	
	výrob číslo	VF1UDCDG640226465		pneumatik	rozměr	přední	225/65R16	cena (Kč/ks)	1800
	rok výroby	2008			zadní	225/65R16	cena (Kč/ks)	1800	
				počet	přední	2	zadní+R	3	
karoserie (nástavba)	výrobce	RENAULT, BILLANCOURT, FRANCIE		motor	typ	G9U A G			
	výrob číslo	VF1UDCDG640226465			zdvih, objem ccm	2464			
	druh	VALNIKOVÝ			kW/ot	88/3500			
	barva	MODRÁ			palivo	nafta motorová			
	rok výroby	2008			rok výroby	2008			
	rok výměny				rok výměny				
mimořádná výbava	typ	vých. cena	počet ks.	stáří	TH %/l	čas. cena			
						0			
						0			
						0			
Pneu na vozidle	rozměr	TH %/l	počet kusů	výchozí cena	časová cena				
	225/65R16	40	5	1800	3600				
				0	0				
Počet předchozích držitelů:		0							
Počet ujetých km (Mh)	Stav počítače	73 966							
	Dle údaje držitele	73 966							
Opravy vozidla	Rozsah opravy			Datum opravy		VTH			
	Motor						100		
	Karoserie						100		
	Ostatní						100		
<b>Výpočet ZA</b>	V provozu od:	ZAD	počet ujet km	ZAP	ZA	poznámka			
Motor	2008	78	73 966	26,00	52,00				
Karoserie	2008	78	73 966	26,00	52,00				
Ostatní	2008	78	73 966	26,00	52,00				
Výpočet TH		VTH	ZA	techn.stav	SP	THS	PDS	PTHS	
Motor		100	52,00	odpovídá době provozu	0	48,00	24	11,52	
Karoserie		100	52,00	odpovídá době provozu	0	48,00	45	21,60	
Ostatní		100	52,00	odpovídá době provozu	0	48,00	31	14,88	
							TH =	48,00	
Stanovení výchozí ceny:	kód	Poživovací cena	Ki	Km	CN				
	A	420000	1	1	420000				
	B								
Výchozí cena vozidla		420 000 Kč	TH vozidla v Kč		197 280 Kč				
Hodnota pneu prvomont.		9 000 Kč	Hodnota pneu		3 600 Kč				
Vých. cena voz. bez pneu		411 000 Kč	Hodnota zvláštní výbavy		- Kč				
		Časová cena vozidla		200 880 Kč					
		Koefficient prodejnosti		0,9					
		Cena obecná (obvyklá, tržní)		180 792 Kč					
		<b>Cena obecná (obvyklá, tržní) po zaokrouhlení</b>		<b>180 800 Kč</b>					

Protokol č.	12	Podnik:	CORI REAL a.s.		Středisko:				
Identifikace:	inventurní číslo			16IM00002		SPZ	C63 SALVA		
	Značka a typ:			MERCEDES BENZ - C 63 AMG		Druh vozidla:		osobní automobil	
	UH 012016								
podvozek	výrobce	MB-AMG, AFFALTERBACH, SRN		počet náprav	celkem:	2	hnaných:	1	
	výrob. číslo	WDD2049771G357542		pneumatik	rozměr	přední	235/35R19	cena (Kč/ks)	5400
	rok výroby	2014			zadní	255/30R19	cena (Kč/ks)	5100	
					počet	přední	2	zadní+R	2
karoserie (nástavba)	výrobce	MB-AMG, AFFALTERBACH, SRN		motor	typ	156 985			
	výrob. číslo	WDD2049771G357542			zdvih. objem ccm	6208			
	druh	CUPÉ			kW/ot	373/6800			
	barva	ŠEDÁ			palivo	benzin automobilový			
	rok výroby	2014			rok výroby	2014			
	rok výměny				rok výměny				
mimořádná výbava	typ	vých. cena	počet ks.	stáří	TH /%	čas. cena			
						0			
						0			
						0			
Pneu na vozidle	rozměr	TH /%	počet kusů	výchozí cena	časová cena				
	235/35R19	80	2	5400	8640				
	235/30R19	80	2	5100	8150				
Počet předchozích držitelů:	0								
Počet ujetých km (Mh)	Stav počítače	34 058							
	Dle údaje držitele	34 058							
Opravy vozidla	Rozsah opravy			Datum opravy		VTH			
	Motor					100			
	Karoserie					100			
	Ostatní					100			
Výpočet ZA	V provozu od:	ZAD	počet ujet km	ZAP	ZA	poznámka			
Motor	2014	50	34 058	17,00	33,50				
Karoserie	2014	50	34 058	17,00	33,50				
Ostatní	2014	50	34 058	17,00	33,50				
Výpočet TH		VTH	ZA	techn.stav	SP	THS	PDS	PTHS	
Motor		100	33,50	odpovídá době provozu	0	66,50	24	15,96	
Karoserie		100	33,50	odpovídá době provozu	0	66,50	45	29,93	
Ostatní		100	33,50	odpovídá době provozu	0	66,50	31	20,62	
							TH =	66,50	
Stanovení výchozí ceny:	kód	Poživovací cena	Ki	Km	CN				
	A	1578260	1	1	1578260				
	B								
Výchozí cena vozidla		1 578 260 Kč		TH vozidla v Kč		1 035 578 Kč			
Hodnota pneu prvomont		21 000 Kč		Hodnota pneu		16 800 Kč			
Vých. cena voz. bez pneu		1 557 260 Kč		Hodnota zvláštní výbavy		- Kč			
				Časová cena vozidla		1 052 378 Kč			
				Koefficient prodejnosti		1			
				Cena obecná (obvyklá, tržní)		1 052 378 Kč			
				Cena obecná (obvyklá, tržní) po zaokrouhlení		1 052 400 Kč			

*Příloha č. 10*

FOTODOKUMENTACE  
Vozidla











*Příloha č. 11*

## USNESENÍ

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyní JUDr. Svatavou Dvoreckou ve věci

navrhovatelky: **CORI REAL a.s., IČO 26345803,**  
sídlem Závodu míru 901/157, 360 17 Karlovy Vary - Stará Role,

za účasti: **Ing. Luboš Marek, IČO 16927532,**  
bytem Rennerova 2510, 269 01 Rakovník  
oba zastoupení advokátem Mgr. Ivo Kroužkem,  
sídlem Washingtonova 1599/17, 110 00 Praha 1 - Nové Město

### o jmenování znalce

#### takto:

- I. Soud jmenuje znalcem Ing. Luboše Marka, IČO 16927532, bytem Rennerova 2510, 269 01 Rakovník, znalce pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací odhady podniků, účetní evidence, k ocenění jmění společnosti CORI REAL a.s., IČO 26345803, sídlem Závodu míru 901/157, 360 17 Karlovy Vary - Stará Role, z důvodu připravovaného rozdělení společnosti CORI REAL a.s. rozštěpením se vznikem tří nových společností s ručením omezeným, na které přejde jmění společnosti CORI REAL a.s.
- II. Náhrada nákladů řízení se navrhovatelce nepřiznává.
- III. Odměnu za zpracování posudku hradí navrhovatelka.

#### Odůvodnění:

Návrhem ze dne 12. 4. 2018 požádala navrhovatelka soud, aby ustanovil znalce pro ocenění jmění společnosti CORI REAL a.s., z důvodu připravovaného rozdělení společnosti CORI REAL a.s. rozštěpením se vznikem tří nových společností s ručením omezeným, na které přejde jmění společnosti CORI REAL a.s. ve smyslu ust. § 243 odst. 1 písm. b), bod 2 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev.

Podle ust. § 253 odst. 2 a v souladu s ust. § 28 písm. a) zákona č. 125/2008 Sb. musí být znalec jmenován soudem, jestliže tento zákon vyžaduje ocenění jmění osoby zúčastněné na přeměně znalcem, a to na návrh této osoby.

V daném případě se jedná o ocenění jmění společnosti navrhovatelky ve věci připravovaného rozštěpení společnosti se vznikem nových společností, soud proto návrhu vyhověl a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výročí tohoto usnesení.

#### Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

Plzeň 16. dubna 2018

JUDr. Svatava Dvorecká v. r.  
samosoudkyně

Toto rozhodnutí ze dne 16. dubna 2018, č.j. 46Nc 4011/2018-10 nabylo právní moci dne 25. dubna 2018. Připojení doložky provedla Jana Voldřichová dne 27. dubna 2018.

Shodu s prvopisem potvrzující Helena Mašková.

## Doložka konverze na žádost do dokumentu v listinné podobě

Tento dokument v listinné podobě, který vznikl pod pořadovým číslem 107344695-191930-180502112407 převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 1 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

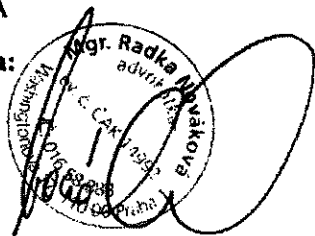
Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupující dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 02.05.2018 v 11:24:17. Zaručený elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů vydanému k datu 02.05.2018 10:25:45. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu 30 C8 5E, kvalifikovaný certifikát byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983] pro podepisující osobu (označující osobu) Jana Voldřichová, administrativní pracovník, KS v Plzni, 562, Krajský soud v Plzni [IČ 00215694]. Elektronický podpis byl označen platným časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru. Platnost časového razítka byla ověřena dne 02.05.2018 v 11:24:17. Údaje o časovém razítku: datum a čas 27.04.2018 09:06:15, číslo kvalifikovaného časového razítka 55 8F FB 4C, kvalifikované časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru ACAeID2 - Qualified Root Certificate (kvalifikovaný systémový certifikát kořenové CA), eIdentity a.s..

Vystavil: Mgr. RADKA NOVÁKOVÁ, advokátka  
Pracoviště: Mgr. RADKA NOVÁKOVÁ, advokátka  
dne 02.05.2018

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

Otisk úředního razítka:



### Poznámka:

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

