

Znalecký posudek č. 1918/46/2015

Ocenění podílu ve společnosti PVO TRADE s.r.o.

Zadavatel: QI investiční společnost, a.s. se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05, IČ 27911497, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 11985

Zhotovitel: PROSCON, s.r.o., znalecký ústav v oboru ekonomika, se sídlem Praha 5, K Lochkovu 661/39, PSČ 154 00, IČO: 49356381 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 19831

Účel znaleckého posudku: Ocenění 100 % podílu ve společnosti PVO TRADE s.r.o. za účelem nedobrovolné dražby tohoto podílu

Posudek vypracovali a vysvětlení mohou podat:

JUDr. Ing. Pavel Bürger a
Ing. Milan Ječmen

Posouzení bylo provedeno ke dni: 30. 09. 2014

Znalecký posudek byl zpracován dne: 31. 07. 2015

Znalecký posudek obsahuje celkem -35- stran, z toho -14- stran příloh.
Posudek je předán ve 3 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.
1 vyhotovení zůstává v archivu znaleckého ústavu.

Obsah:

1. Nález	1
1.1. Popis předmětu znaleckého posudku a jeho účelu	1
1.2. Podkladové materiály	1
1.3. Dokumenty od zadavatele	1
1.4. Externí zdroje	1
1.5. Použité předpisy, literatura a další podklady	1
1.5.1. Předpisy a metodiky pro ocenění	1
1.5.2. Výpočetní programy	2
1.5.3. Odborné publikace	2
1.6. Předpoklady a omezující podmínky tohoto znaleckého posudku	2
1.7. Popis předmětu ocenění	3
1.7.1. Základní charakteristika oceňované společnosti dle obchodního rejstříku	3
1.8. Popis majetkové struktury a hospodářských výsledků oceňované společnosti	4
1.8.1. Aktiva	4
1.8.2. Cizí zdroje	7
1.8.3. Ostatní významné skutečnosti	8
1.9. Makro a mikroekonomické prostředí	8
1.9.1. Hospodářský růst	8
1.9.2. Inflace	8
1.9.3. Fiskální politika	9
1.9.4. Měnová politika	9
1.9.5. Vývoj směnných kurzů	9
1.9.6. Situace na trhu s nemovitostmi	10
1.9.7. Vývoj realitního trhu v České republice	10
1.10. Metodologie ocenění	11
1.10.1. Definice hodnoty, jejíž zjištění je účelem posudku	11
1.10.2. Přehled metod	11
1.10.3. Majetkové metody	12
1.10.4. Výnosové metody	12
1.10.5. Tržní metody	14
2. Posudek	15
2.1. Použité metody ocenění	15
2.2. Ocenění aktiv	15
2.2.1. Nemovitosti	15
2.3. Ocenění cizích zdrojů	16
2.3.1. Dlouhodobé bankovní úvěry	16
2.3.2. Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti č.j. 148 EX 353/14-9	17
2.3.3. Cizí zdroje celkem	17
2.4. Výsledná hodnota jmění oceňované společnosti	17
2.5. Závěr	18
Znalecká doložka	18
Přílohy	19

1. Nález

1.1. Popis předmětu znaleckého posudku a jeho účelu

Zadavatelem je požadováno stanovení budoucí hodnoty 100 % podílu ve společnosti PVO TRADE s.r.o., se sídlem Praha 5 - Barrandov, Filmařská 1154/21, PSČ 150 00, IČ: 274 56 340, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 113780 (dále „oceňovaná společnost“), za účelem její plánované nedobrovolné dražby, a to ke dni 30. 9. 2015.

1.2. Podkladové materiály

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly jako podkladové materiály použity dokumenty dodané Zadavatelem a informace z důvěryhodných zdrojů, které byly k Datu ocenění známé, a které nebyly dále ověřovány. Jednotlivé předpoklady byly diskutovány s odpovědnými pracovníky Zadavatele.

1.3. Dokumenty od zadavatele

Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly předány zadavatelem a na základě osobně sdělených informací.

K dispozici byly následující hlavní dokumenty

- Výpis z LV č. 8972 v k.ú. Hlubočepy, obec Praha ze dne 27. 5. 2015
- Exekuční příkaz č.j. 148 EX 353/14-9 ze dne 26. 6. 2014
- Vyčíslení dluhu s příslušenstvím k 30. 9. 2015
- Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 054/09/RB ze dne 29. 4. 2009, zpracovaný Ing. Josefem Šulcem

1.4. Externí zdroje

1. Databáze Ministerstva spravedlnosti ČR (obchodní rejstřík), www.justice.cz
2. Analýzy vývoje ekonomiky ČR a odvětví v působnosti MPO Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, www.mpo.cz
3. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, www.czso.cz
4. Statistiky a predikce České národní banky, www.cnb.cz
5. Statistiky a analýzy Ministerstva financí ČR, www.mfcr.cz

1.5. Použité předpisy, literatura a další podklady

1.5.1. Předpisy a metodiky pro ocenění

1. Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
2. Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, v platném znění
3. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
4. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění
5. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v platném znění

Znalecké standardy:

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2000
2. The Appraisal Standard Board: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2002
3. International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards 2007, Eighth Edition
4. American Society of Appraisers: Business Valuation Standards 2001
5. Česká národní banka: Informace ČNB k oceňování účastnických cenných papírů pro účely povinných nabídek převzetí, veřejných návrhů smlouvy a vytěsnění (OCE), 2010
6. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

1.5.2. Výpočetní programy

1. Program pro oceňování staveb výnosovým způsobem. Autor: Ing. Malý

1.5.3. Odborné publikace

1. Brealey R.A., Myers S.C.: Teorie a praxe firemních financí. Victoria Publishing, Praha 1992
2. Copeland T., Koller T., Murrin J.: Stanovení hodnoty firem. Victoria Publishing, Praha 1991
3. Fireš B., Zelenka, V.: Oceňování majetku a dluhů v účetnictví. Management Press, Praha 1993
4. Kislingerová E.: Oceňování podniku. C.H. Beck, Praha 2001
5. Mařík M.: Metody oceňování podniku. Ekopress, Praha 2007
6. Mařík M.: Určování hodnoty firem. Ekopress, Praha 2003
7. Mařík M., Maříková P.: Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku. Ekopress, Praha 2005
8. Maříková P., Mařík M.: Diskontní míra pro výnosové ocenění podniku. Oeconomica, Praha 2007
9. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997,
10. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti. LINDE Praha, s.r.o., 1998,
11. Bradáč A., Krejčíř P.: Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně-ÚSI, 1998,
12. Bradáč A.: Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně-ÚSI, 1998,
13. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE Praha a.s., 1999,
14. Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních principech CEDUK 1996,
15. Zbyněk Zazvonil: Odhad hodnoty pozemků. VŠE IOM 2007.
16. Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK 2004
17. Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, s.r.o. 2006
18. Pavel Svačina: Oceňování nehmotných aktiv. EKOPRESS 2010

1.6. Předpoklady a omezující podmínky tohoto znaleckého posudku

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

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

1.7. Popis předmětu ocenění

1.7.1. Základní charakteristika oceňované společnosti dle obchodního rejstříku

Datum zápisu: 24. května 2006
Spisová značka: C 113780 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma: PVO TRADE s.r.o.
Sídlo: Praha 5 - Barrandov, Filmařská 1154/21, PSČ 150 00
Identifikační číslo: 274 56 340
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:
zprostředkování obchodu a služeb
realitní činnost
velkoobchod
specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím

Statutární orgán:

jednatel: VIKTOR KOSINA, dat. nar. 22. dubna 1974
Filmařská 1154/21, Hlubočepy, 152 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 24. července 2008

Způsob jednání:

Jednatel jedná jménem společnosti samostatně.

Společníci:

Společník: LOOP GROUP a.s., IČ: 279 43 291
Praha 10 - Uhřetěves, Husovo nám. 468/16, PSČ 10400

Podíl: **Vklad:** 200 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 100 %

Zástavní právo: Obchodní podíl o velikosti 100 % společníka LOOP GROUP a.s., se sídlem Praha 10, Uhřetěves, Husovo nám. 468/6, PSČ: 104 00, IČ: 279 43 291, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12232 je zastaven ve prospěch QI investiční společnost, a.s. jednající ve prospěch podílníků Pátý otevřený podílový fond, se sídlem společnosti Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05, IČ: 27911497, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 11985, a to dle zástavní smlouvy č. ZOP/01/27456340 a smlouvy o postoupení uzavřené dne 03.11.2014 mezi Raiffeisenbank a.s., Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČ 492 10 901 a IT credit, s.r.o. se sídlem Praha 8, Pernerova 502/50, PSČ: 18600, IČ: 26444437 a smlouvy o postoupení pohledávky uzavřené dne 11.11.2014 mezi IT credit, s.r.o. se sídlem Praha 8, Pernerova 502/50, PSČ: 18600, IČ: 26444437 a QI investiční společnost, a.s. jednající ve prospěch podílníků Pátý otevřený podílový fond, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05, IČ: 27911497

Datum vzniku zástavního práva: 13. února 2015

Základní kapitál: 200 000,- Kč

1.8. Popis majetkové struktury a hospodářských výsledků oceňované společnosti

Jediná aktiva společnosti, která se podařila zjistit jsou nemovitosti, zapsané na LV č. 8972, 8637, 8192, 8638 a 9808 v k. ú. Hlubočepy, obec Praha. Žádná jiná aktiva se nepodařilo zjistit. Závazky jsou zapsány také na výpisech z LV a byly aktualizovány ke dni ocenění.

1.8.1. Aktiva

1.8.1.1. Nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV č. 8972 v k.ú. Hlubočepy, obec Praha

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 27. 5. 2015

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Katastrální území: 728837 Hlubočepy

List vlastnictví: 8972

A: Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo: PVO TRADE s.r.o., Filmařská 1154/21, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, IČ: 274 56 340

B: Nemovitosti

Jednotky

č.p./č. jednotky způsob využití typ jednotky podíl na spol. částech domu a pozemku
1175/56 - byt byt. z. 5451/900415

Vymezeno v:

Budova Hlubočepy, č.p. 1175, byt. dům, LV 8192
na parcele 964/59, LV 8192

Parcela

p.č.	výměra v m ²	druh pozemku	způsob využití
964/59	1 991	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č.p. 1175
964/60	1 398	ostatní plocha	jiná plocha
964/97	41	orná půda	
964/98	36	ostatní plocha	zeleň
964/99	53	ostatní plocha	zeleň
964/100	49	ostatní plocha	zeleň
961/101	163	ostatní plocha	jiná plocha
964/106	21	ostatní plocha	jiná plocha
964/109	25	ostatní plocha	jiná plocha
964/112	28	ostatní plocha	jiná plocha

B1: Jiná práva

Bez zápisu

C: Omezení vlastnického práva

Viz příloha Výpis z LV č. 8972

D: Jiné zápisy

Bez zápisu.

E: Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Kupní smlouva ze dne 12. 6. 2009. právní účinky vkladu práva ke dni 22. 12. 2009

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 27. 7. 2015

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Obec: 554782 Praha
Katastrální území: 728837 Hlubočepy
List vlastnictví: 8638

A: Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo:

Mimo jiné

PVO TRADE s.r.o., Filmařská 1154/21, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, IČ: 274 56 340

B: Nemovitosti

Pozemky

p.č.	výměra v m ²	druh pozemku	způsob využití	BPEJ	Podíl
964/95	602	orná půda	stavba č.p. 1175	22611	1/95

C: Omezení vlastnického práva

Viz příloha Výpis z LV č. 8638

D: Jiné zápisy

Změna výměr obnovou operátu.

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 27. 7. 2015

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Obec: 554782 Praha
Katastrální území: 728837 Hlubočepy
List vlastnictví: 8637

A: Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo: PVO TRADE s.r.o., Filmařská 1154/21, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, IČ:
274 56 340

B: Nemovitosti

Jednotky

č.p./č. jednotky způsob využití typ jednotky podíl na spol. částech domu a pozemku
1175/85 garáž byt. z. 137480/900415

Vymezeno v:

Budova Hlubočepy, č.p. 1175, byt. dům, LV 8192
na parcele 964/59, LV 8192

Parcela

p.č.	výměra v m ²	druh pozemku	způsob využití
964/59	1 991	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č.p. 1175
964/60	1 398	ostatní plocha	jiná plocha
964/97	41	orná půda	
964/98	36	ostatní plocha	zeleň
964/99	53	ostatní plocha	zeleň
964/100	49	ostatní plocha	zeleň
961/101	163	ostatní plocha	jiná plocha
964/106	21	ostatní plocha	jiná plocha
964/109	25	ostatní plocha	jiná plocha
964/112	28	ostatní plocha	jiná plocha

C: Omezení vlastnického práva

Viz příloha Výpis z LV č. 8637

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 27. 7. 2015

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Obec: 554782 Praha
Katastrální území: 728837 Hlubočepy
List vlastnictví: 9808

A: Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo:

Mimo jiné

PVO TRADE s.r.o., Filmařská 1154/21, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, IČ: 274 56 340

B: Nemovitosti

Pozemky

p.č.	výměra v m ²	druh pozemku	způsob využití	Podíl
964/113	1 217	ostatní plocha	ostatní komunikace	1/21

C: Omezení vlastnického práva

Viz příloha Výpis z LV č. 9808

D: Jiné zápisy

Nejsou evidovány.

Další informace

Místopis:

Oceňované nemovitosti se nachází v ulici Silurská. Jde o bytovou jednotku č. 1175/56 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu č.p. 1175 a pozemcích p. č. 964/59, 964/60, 964/97, 964/98, 964/99, 964/100, 964/101, 964/106, 964/109 a 964/112. zapsané na LV č. 8192. Dále se jedná o nebytovou jednotku spoluvlastnický podíl ve výši 1/48 garážové stání ve 2 PP s výlučným právem užívat příslušné stání č. 222 na pozemku p. č. 964/59, zapsáno na LV č. 8637. Součástí ocenění je i podíl ve výši 1/21 na pozemku p. č. 964/113 sloužící jako ostatní komunikace, zapsáno na LV č. 9808 a podíl ve výši 1/95 na pozemku p. č. 964/95, zapsáno na LV č. 8638.

Popis nemovitostí:

Objekt byl postaven v roce 2009. Jednotka a dům je situován v lokalitě mezi starým Barrandovem a sídlištěm Barrandov. Okolní zástavbu tvoří převážně bytové domy. Přístup k domu je z ulice Geologická a Silurská. Barrandov je dobře přístupný po Barrandovské radiále. Lokalita Barrandov je považována za jednu z prestižních lokalit k bydlení v Praze. Občanská vybavenost kompletní, vzdálenost centra cca 20 min. BUS, TRAM, metro.

Bytová jednotka č. 1175/56 je umístěna v 5 NP. Byt je řešen jako otevřený prostor s částí kuchyně o velikosti 2 + kk a výměře 51,37 m². Z bytu je přístupná terasa situovaná k severovýchodu s výhledem na Prokopské údolí a Prahu. Terasa je o výměře 37 m². K bytu patří garážové stání, které je prostorově spojeno s komorou o výměře 25,3 m². Sání i komora jsou obezděny se samostatnými vjezdovými vraty. Součástí bytu je i sklep o výměře 3,14 m².

Stavební objekt je ke dni ocenění ve výborném technickém i stavebním stavu, vybavenost nebylo možné ověřit, nebyl znalcí umožněn vstup do bytové jednotky a 2 PP.

Příslušenství tvoří venkovní úpravy-zpevněné plochy, zeleň a přípojky sítí.

1.8.1.2. Obec a okolí nemovitostí

Druh obce:	Město
Správní funkce obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	1 246 780
Struktura zaměstnanosti:	Vyšší zaměstnanost
Životní prostředí:	Vyšší zátěž
Poptávka nemovitostí:	Odpovídající
Hotely ap.:	Velké množství

1.8.1.3. Umístění nemovitostí v obci

Poloha k centru:	Okrajová část obce
Vzdálenost k nádraží ČD:	Do 1000 m
Vzdálenost k zastávce MHD:	Do 200 m
Dopravní podmínky:	Dobré
Konfigurace terénu:	Svažité směrem k východu
Převládající zástavba:	Bydlení
Parkovací možnosti:	Dobré
Inženýrské sítě v obci s možností napojení (zde v místě)	Voda, plyn, el., kanalizace

1.8.1.4. Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	Nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	Ano –protihluková stěna
Výskyt radonu:	Není
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
Zdraví škodlivý výskyt radonu se v dané lokalitě nepředpokládá.	
Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.	

Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	Z přilehlé komunikace
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	-
Zdroj hluku v okolí:	Z přilehlé komunikace
Jiné:	-

1.8.2. Cizí zdroje

1.8.2.1. Dlouhodobé bankovní úvěry

Předmětem ocenění je jistina úvěru, smluvní a zákonný úrok, smluvní pokuty, náklady právního zastoupení, poplatky apod. dle následující tabulky:

jistina		
smluvní úrok	2 600 000,00	0,25%
zákonný úrok	2 600 000,00	8,05%
smluvní pokuta dle dohody	100 000,00	
úrok ze smluvní pokuty	100 000,00	8,05%
smluvní pokuta dle dohody	50 000,00	
úrok ze smluvní pokuty	50 000,00	8,05%
smluvní pokuta za nedoložení notářského zápisu	300 000,00	
úrok ze smluvní pokuty	300 000,00	8,05%
náklady právního zastoupení v rozhodčí žalobě na jistinu	71 438,40	
rozhodčí poplatek	134 335,00	
náklady právního zastoupení v rozhodčí žalobě na smluvní pokuty	26 862,00	
rozhodčí poplatek	7 260,00	
náklady právního zastoupení v rozhodčí žalobě na nedoložení notářského zápisu	35 574,00	
rozhodčí poplatek	14 520,00	

Vzhledem k datu ocenění a účelu ocenění (nedobrovolná dražba) bude celkový dluh včetně příslušenství počítán k 30. 9. 2015, protože informace o nedobrovolné dražbě musí být zveřejněna mi v délce 2 měsíců.

1.8.2.2. Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti č.j. 148 EX 353/14-9

Tímto příkazem, který je přílohou tohoto znaleckého posudku se domáhá Společenství vlastníků jednotek domu Silurská 1175 na dlužníkovy zaplacení částky ve výši 33 096,00 Kč k 26. 6. 2014.

1.8.2.3. Omezení práv (vady na nemovitosti)

Věcná břemena (chůze a jízda, vedení inženýrských sítí) nebyla oceňována, protože je součástí každé bytové jednotky, zabezpečení přístupnosti podmiňuje její prodejnost a neovlivňuje tedy její hodnotu.

1.8.3. Ostatní významné skutečnosti

Další aktiva ani dluhy společnosti PVO TRADE s.r.o. nebyly zjištěny.

1.9. Makro a mikroekonomické prostředí

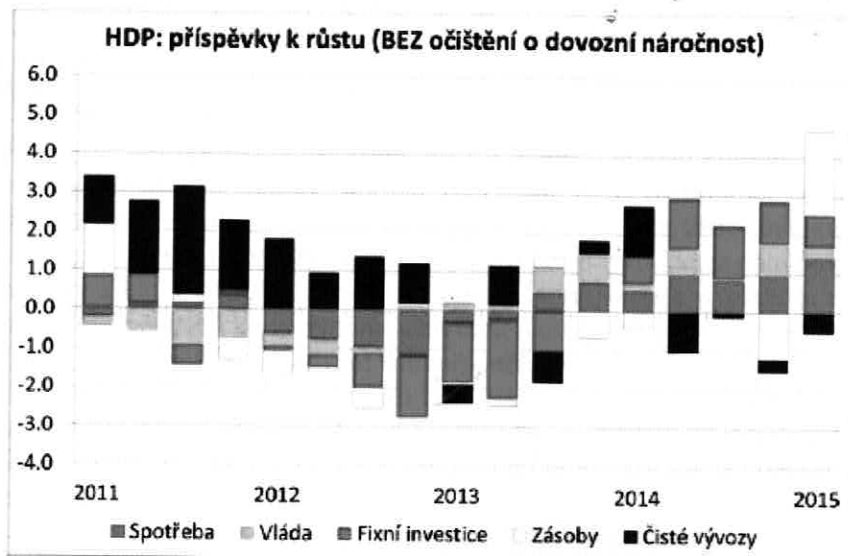
Pro účely ocenění je třeba vzít v úvahu i širší ekonomické souvislosti, které hodnotu majetku ovlivňují. V následujících odstavcích se proto věnujeme rozboru očekávaného ekonomického vývoje České republiky s přihlédnutím k předmětu ocenění.

1.9.1. Hospodářský růst

Pozvolný růst ekonomiky by měl pokračovat i v roce 2015, kdy by HDP v průměru za celý rok mohl vzrůst až o 3,1 %. Všechny hlavní výdajové složky by přitom v tomto i příštím roce měly k růstu HDP přispívat kladně. Růst by měl být zhruba ze tří čtvrtin dán domácí poptávkou, z jedné čtvrtiny pak saldem zahraničního obchodu.

Navzdory oslabení koruny vlivem devizových intervencí ČNB se rok 2014 vyznačoval velmi nízkou inflací. Na rozdíl od předchozích let administrativní vlivy (zejména pak snížení cen elektřiny) působilo protiinflačně. Průměrná míra inflace tak dosáhla 0,4 %. V roce 2015 by se sice růst spotřebitelských cen měl zrychlit. MF však předpokládá, že se inflace stále bude pohybovat pod inflačním cílem ČNB.

Růst HDP v prvním čtvrtletí 2015 byl ve výši 4,2% .



1.9.2. Inflace

I přes oslabení koruny vlivem devizových intervencí ČNB počítá MF v roce 2015 s velmi nízkým růstem spotřebitelských cen ve výši 0,6 % (za hlavní protiinflační faktor lze označit pokles cen elektřiny, v menší míře pak zápornou produkční mezeru). Vzhledem k očekávanému hospodářskému růstu a s tím související uzavírání produkční mezery by v roce 2015 měla průměrná míra inflace dosáhnout 1,7 %.

1.9.3. Fiskální politika

Podle odhadu ČSÚ skončilo v roce 2013 hospodaření vládního sektoru deficitem ve výši 1,5 % HDP, což proti roku 2012 představuje zlepšení o 2,8 p. b. Významná část (1,8 p. b.) z toho jde ale na vrub skutečnosti, že do deficitu roku 2012 byly zahrnuty specifické transakce (finanční kompenzace církvím a náboženským společenstvem, korekce refundací prostředků z EU). Po očištění o vliv těchto operací se tedy deficit snížil o 1 p. b.

Strukturální saldo (saldo očištěné o vliv hospodářského cyklu a jednorázových a přechodných operací) v roce 2013 dosáhlo - 0,2 % HDP. Fiskální úsilí (meziroční změna strukturálního salda), které v roce 2013 činilo 1,4 p. b., tak již třetím rokem v řadě přesáhlo 1 p. b. Výrazné snížení strukturálního salda bylo na příjmové straně dáno zejména zvýšením obou sazeb DPH o 1 p. b., což přineslo navýšení příjmů o téměř 0,4 % HDP. Druhým nejvýraznějším diskrečním efektem na příjmové straně byly úpravy u daně z příjmů fyzických osob (například zrušení základní slevy na pracující důchodce, solidární přírážka ve výši 7 %, omezení výdajových paušálů) s celkovým dopadem přibližně 0,2 % HDP. U ostatních daní pak byly změny již pouze mírné a z velké části se navzájem kompenzovaly

U výdajů došlo k nejvýraznější úspoře u tvorby hrubého fixního kapitálu (vládních investic), a to meziročně o necelých 0,4 % HDP. K poklesu došlo především u investic financovaných z domácích zdrojů s plným dopadem do deficitu vládního sektoru. Nejvíce byl tento vývoj patrný u místních rozpočtů, méně pak u ústřední vlády.

1.9.4. Měnová politika

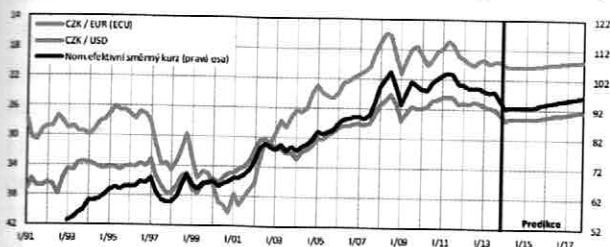
I poté, co v listopadu 2012 ČNB snížila limitní úrokovou sazbu pro 2T (dvoutýdenní) repo operace na 0,05 %, docházelo v souvislosti s vývojem domácí ekonomiky a dalšími faktory (např. ceny komodit) k pokračování dezinflace. Aby zamezila dlouhodobému podstřelování inflačního cíle a urychlila návrat do situace, kdy opět bude moci využívat svůj standardní nástroj, rozhodla Bankovní rada ČNB dne 7. listopadu 2013 o používání měnového kurzu jako dalšího nástroje monetární politiky. K samotným intervencím na devizovém trhu (v objemu přibližně 7,5 mld. eur) přitom došlo pouze v listopadu, od té doby stačí na udržení kurzu nad hladinou 27 korun za euro pouhá existence kurzového závazku a deklarované odhodlání ČNB tento závazek dodržet.

1.9.5. Vývoj směnných kurzů

Poté, co ČNB počátkem listopadu 2013 oznámila, že kurz koruny vůči euru začne využívat jako další nástroj monetární politiky, koruna vůči euru skokově oslabila. K pozvolnému oslabování koruny docházelo i v dalších dnech, přičemž v závěru roku 2013 byl kurz v porovnání s úrovní před intervencemi až o 7 % slabší. V letošním roce se zatím kurz pohyboval bez výrazných výkyvů okolo hladiny 27,50 CZK/EUR. Za 1. pololetí 2014 tak koruna v průměru meziročně oslabila o 6,4 %. Pro predikci směnného kurzu koruny vůči euru musely být přijaty arbitrární předpoklady ohledně termínu, kdy ČNB upustí od používání mimořádného kurzového nástroje, a ústupové strategie. Na základě dostupných informací jsme zvolili technický předpoklad stability kurzu na hladině 27,45 CZK/EUR pro období do konce 2. čtvrtletí 2015. Poté by měla koruna proti euru znovu začít mírně posilovat, což je v souladu s vyjádřením ČNB, že nepřipustí prudkou apreciaci koruny poté, co ustoupí od kurzového závazku.

Graf: Nominální směnné kurzy

čtvrtletní průměry, průměr 2010 = 100 (pravá osa)



Zdroj dat: ČNB, vlastní propočty

1.9.6. Situace na trhu s nemovitostmi

Ve vyspělých ekonomikách jsou ceny nemovitostí ostře sledovanými veličinami. Nákup vlastního bytu či domu je pro většinu domácností největší investicí v životě. Objem majetku domácností ve formě nemovitostí v celosvětovém srovnání významně přesahuje hodnotu všech forem finančního majetku. Ceny rezidenčních nemovitostí jsou ale důležité i pro institucionální investory, developerské společnosti, banky, orgány státní správy, centrální banky, atd.

Trh nemovitostí v řadě ohledů připomíná akciový trh, ale v mnohém se podstatně liší. Nákup a prodej cenných papírů je rychlá záležitost. I amatérský investor zvládne třeba několik transakcí denně. Naproti tomu nákup nebo prodej nemovitosti je právně, organizačně a finančně velmi náročná operace. Co na akciovém trhu trvá minuty až dny, na trhu nemovitostí trvá týdny a měsíce. Proto platí, že trh nemovitostí má mnohem větší setrvačnost než trh akcií. Akcie jsou jeden den nahoru, druhý den dolů, a tak dále. Nemovitosti vykazují mnohem silnější trendy, odborně řečeno statisticky významnou pozitivní autokorelaci výnosů.

V praxi to znamená, že trh nemovitostí může pod tlakem setrvačnosti vyjet ze své dráhy. Může se stát, že trh pod vlivem spekulace „vylétne“ k hodnotám, které nelze ekonomicky zdůvodnit. Také se stává, že padající trh klesá do hlubin, které rovněž leží pod ekonomicky rozumnou rovnovážnou úrovní. V takovýchto případech je ideálním pomocníkem investora, developera nebo banky aktuální tržní cenový index ve srovnání s makroekonomickou analýzou trhu. Potíž je v tom, že ne každý realitní profesionál je zároveň na slovo vzatý makroekonom, a naopak: málokterý ekonom se systematicky zabývá analýzami českého trhu nemovitostí.

1.9.7. Vývoj realitního trhu v České republice

Realitní trh v České republice se pomalu zotavuje z hospodářské recese, ke které došlo v roce 2008. V roce 2009 se počet transakcí na realitním trhu v České republice dle katastrálního úřadu snížil o 10,5 %. V následujících letech se pokles počtu transakcí zpomalil, v roce 2011 počet transakcí na realitním trhu klesl pouze o 1 % v porovnání s rokem 2010.

Byty a rodinné domy opět zdražují. Jejich ceny se postupně dostávají k hodnotám, kde byly zhruba před sedmi lety, tedy před finanční a hospodářskou krizí. Někteří analytici pro letošní rok odhadují růst cen o tři procenta.

Zvýšení cen bytů a rodinných domů ovlivňuje hned několik zásadních událostí najednou.

Za prvé klesající nezaměstnanost - lidem se nabízí více práce, než tomu bylo třeba ještě loni touto dobou - a také se i celkově zvyšuje výkon ekonomiky.

Navíc rostou mzdy a klesají úroky hypoték, což podporuje chuť lidí investovat do bytů a rodinných domů, a tudíž se zvyšují i ceny nemovitostí na trhu.

Průměrné tržní ceny nemovitostí se už přibližují předkrizové hladině, tedy k cenám z konce roku 2008.

Rozdíly na trhu ale přeci jen stále jsou: starší byty jsou oproti období před krizí stále nižší, cenový rozdíl se už naopak výrazně zmenšuje u nových bytů a rodinných domů.

Největší zájem je o nejmenší byty, protože jsou dobré jako investice a k následnému dlouhodobému pronajímání. Obecně se nejvíce prodávají jednopokojové byty, v průměru jsou po celém Česku v nabídce necelých 90 dní.

„S přibývajícím metrážím a cenou se délka prodeje nemovitosti prodlužuje. Ceny bytů a rodinných domů jsou tradičně nejvyšší v Praze, kde je poptávka po nemovitostech největší. Svou roli hraje i to, že lidé mají v tomto regionu vyšší příjmy než v jiných krajích.

U stavebních pozemků byla situace jiná. Krize roku 2008 měla pouze vliv na počet prodejů, ale na cenu pozemků měla vliv minimální. Dlouhodobě stoupají ceny stavebních pozemků v průměru o 2 – 3% meziročně. Za průměrem je ale skryta skutečnost, že ceny za 1 m² stavebního pozemku stoupají skokově, tedy 5 – 10 let jsou ve stejné výši a z roku na rok stoupnou o 20 – 30 %. Tuto skutečnost způsobuje současný přebytek stavebních pozemků na trhu v ČR a určitá obliba či neobliba nabízených lokalit a rozvojových území.

1.10. Metodologie ocenění

1.10.1. Definice hodnoty, jejíž zjištění je účelem posudku

Účelem zjištění tohoto znaleckého posudku je tržní hodnota když se v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) pod tímto pojmem rozumí odhadnutá částka, za jakou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými partnery po náležitém marketingu, při jehož uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Tato definice se blíží k definici tzv. reálné hodnoty - fair value, která je v Mezinárodních účetních standardech (IAS 39, odst. 9) definována jako částka, za níž by bylo možné účastnický cenný papír směnít, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

Ze stejného pojetí hodnoty vychází analogicky i ocenění tohoto znaleckého posudku.

1.10.2. Přehled metod

Při existenci velkého množství metod oceňování je volba metody závislá na účelu ocenění. Výsledné ocenění zpravidla vznikne tvořivou syntézou jednotlivých výsledků ocenění několika metodami s uvážením pravděpodobného myšlení prodávajících i kupujících (metoda simulace trhu na základě dostupných údajů).

Používané metody můžeme rozdělit do tří základních skupin:

Ocenění na základě analýzy majetku:

- Metoda ocenění hodnotou vlastního kapitálu dle účetnictví
- Substanční metoda
- Likvidační metoda

Ocenění na základě analýzy výnosů:

- Metoda kapitalizovaných čistých výnosů
- Metoda diskontovaných peněžních toků

Ocenění na základě analýzy trhu a porovnání s dalšími podniky:

- Ocenění na základě tržní kapitalizace
- Ocenění na základě srovnatelných podniků
- Ocenění na základě srovnatelných transakcí
- Ocenění na základě údajů o podnicích uváděných na burzu
- Ocenění na základě dosahovaných výsledků v konkurenčních podnicích.

Někteří znalci používají další metody nebo celou řadu modifikací metod výše uvedených, přičemž hlavním kritériem pro volbu vhodné kombinace metod je právě snaha co nejvíce se přiblížit „simulaci trhu“ pro daný oceňovaný podnik.

Stručný popis jednotlivých metod je obsažen v následujících kapitolách.

1.10.3. Majetkové metody

1.10.3.1. Metoda účetní hodnoty vlastního kapitálu

Vlastní kapitál je rozdílem mezi účetní hodnotou celkových aktiv a účetní hodnotou závazků všeho druhu.

Problémem této metody je, že

- účetnictví nezobrazuje věrnou hodnotu jednotlivého majetku. Např. investiční majetek bývá veden v historických pořizovacích cenách i tehdy, když jsou tyto ceny již zastaralé a překonané. Odpisy se vypočítávají z těchto historických (relativně nízkých) cen, i když je zřejmé, že nebudou stačit na prostou obnovu,
- je otázkou do jaké míry lze chápat podnik jako souhrn jeho relativně nezávislých částí.

1.10.3.2. Substanční metoda

Touto metodou rozumíme souhrn relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek podniku za předpokladu, že podnik bude pokračovat ve své činnosti. Ve většině případů se zjišťují reprodukční hodnoty jednotlivých aktiv snížené o patřičné opotřebení.

Při tomto způsobu ocenění je možné vycházet z účetní hodnoty položek aktiv a pasiv, které jsou příslušnou korekcí převedeny na hodnoty skutečné (reálné), tj. zejména očištění pohledávek od pohledávek nedobytných a velmi těžce dobytých, stanovení skutečné hodnoty zásob a investičního majetku z hlediska jejich dalšího využití, nutnosti oprav a prodejnosti a přezkoumání hodnoty finančních investic.

1.10.3.3. Likvidační hodnota

Likvidační hodnota se zjišťuje odvozením od množství peněz, které lze získat prodejem jednotlivých částí podniku. Likvidační hodnota je tedy dána součtem prodejních cen jednotlivých majetkových složek podniku.

Likvidační hodnotu nebývá snadné určit. Konkrétní výnos z prodeje totiž závisí na mnoha nesnadno odhadnutelných okolnostech. Zejména za našich podmínek trvá likvidace velmi dlouho a výnosy jsou často minimální. Obecně lze tuto metodu použít, pokud je nějaká naděje, že k procesu zpeněžení aktiv po jednotlivých položkách může reálně dojít.

1.10.4. Výnosové metody

1.10.4.1. Metoda Diskontovaného Cash Flow

Mezi metodami založenými na analýze výnosů má jistě prioritu metoda Diskontovaného Cash Flow. V literatuře se často cituje, že toto je základní a komplexní metoda. Východiskem je produkce peněz v podniku (Cash Flow). Tato budoucí produkce peněz se přitom diskontuje diskontní sazbou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

Tato metoda se dle nejrozšířenějších modelů chování kapitálového trhu nejvíce blíží uvažování investorů, prospívá tedy nejvíce k správnému určení hodnoty analyzované společnosti a dále tato metoda zachycuje všechny prvky, které ovlivňují hodnotu podniku komplexním a přitom přímočarým způsobem.

Základem metody je postup založený na následujícím vzorci

$$DCF = CF_0 + \frac{CF_1}{1+k} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n}$$

kde

- DCF je diskontovaná čistá hodnota peněžních příjmů (dividendy a zpětný odkup akcií),
- CF jsou příslušné peněžní příjmy daného roku,
- k je diskontní sazba (či kalkulovaná úroková míra).

Pokud je k dispozici odhad řady budoucích peněžních příjmů pouze po omezenou dobu, lze použít vzorce např. při použití tzv. dvoufázové metody

$$H_n = \sum_{t=1}^T \check{C}V_t * (1+i_k)^{-t} + \frac{T\check{C}V}{i_k} * (1+i_k)^{-T}$$

Kde

- ČV t je odhad příslušného peněžního příjmu pro jednotlivé roky 1. fáze výpočtu
- T je délka 1. fáze, pro které jsme schopni v jednotlivých letech odhadnout čistý výnos,
- TČV je trvalá velikost peněžního příjmu ve druhé fázi uvažovaného horizontu. Zde se předpokládá stabilní úroveň příjmů
- i_k je kalkulovaná úroková míra.

Jestliže má podnik omezenou životnost, používá se např. vzorec

$$H_n = \sum_{t=1}^T \check{C}V_t * (1+i_k)^{-t} + \frac{L_T}{(1+i_k)^T}$$

kde:

- LT je likvidační hodnota podniku na konci roku T, tj. hodnota fixních aktiv, oběžný kapitál a platby zbylých závazků.

1.10.4.2. Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Je to obdobná metoda jako metoda diskontovaného Cash Flow (která je přesnější a komplexnější). Přesto pro zjednodušení se často používá tato metoda kapitalizovaných čistých výnosů a to tak, že místo Cash Flow se kapitalizuje např. zisk či volný peněžní tok.

Tato metoda je často aplikována tak, že se opírá o minulé výsledky. Časová řada minulých výsledků se přitom někdy upravuje o mimořádné výnosy a náklady. Tuto metodu lze rozdělit např. na tzv. paušální metodu a analytickou metodu, které se však příliš neliší. Při použití paušální metody se zpravidla spočítá vážený průměr minulých (upravených) čistých výnosů, u analytické metody se podrobněji analyzují jednotlivé faktory a na jejich základě se upravuje jak čistý peněžní výnos, a tak také kalkulovaná úroková míra.

Je-li k dispozici odhad trvale odnímatelného čistého výnosu, může se spočítat hodnota vlastního kapitálu H podniku např. pomocí vzorce pro věčnou rentu, tj.

$$H = \frac{T\check{C}V}{i_k} \times 100,$$

kde:

- TČV je trvale odnímatelný výnos a i_k je tzv. kalkulovaná úroková míra.

Stanovení kalkulované úrokové míry je obtížný problém a tato míra bývá stanovena na základě odborného odhadu vycházející zejména z míry výnosnosti očekávané investorem při akvizici podniku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

Metoda kapitalizovaných výnosů je výrazem hlavně tzv. německého přístupu k oceňování a opírá se více o minulé výsledky s menším uvážením budoucího vývoje.

Ocenění na základě hodnocení zisků dosažených v minulosti se používá zejména u společností, které mají stálý výrobní nebo obchodní program, u kterých nedochází k výrazným výkyvům hospodářských výsledků a které neplánují finančně náročné investice.

Někdy se místo této metody používá metoda alternativní, kdy místo podělením i_k se trvale odnímatelný výnos násobí faktorem v řádu zpravidla 5-12 (převrácená hodnota kalkulované úrokové míry).

Někdy je používán modifikovaný vzorec:

$$H = \frac{T\check{C}V}{i_k - g} \times 100,$$

kde:

- g je tempo růstu.

Tento model se použije tehdy, když je možné očekávat trvalé tempo růstu g.

1.10.5. Tržní metody

Tyto metody vycházejí z otázky, za kolik se v daném období daná věc obvykle prodává. Jedná-li se o běžně obchodovaný statek s omezeným rozptylem vlastností (např. osobní automobil), nečiní ocenění žádné větší potíže. Podmínkou je ovšem značná četnost případů a omezený rozptyl vlastností, které mají na cenu výraznější vliv.

1.10.5.1. Ocenění na základě tržní kapitalizace

Jedná se o odvození hodnoty podniku z tržní ceny akcií na veřejných trzích. Vynásobením této ceny počtem akcií se získá tzv. tržní kapitalizace. Problémem je, že hodnotu tržní kapitalizace nelze v současné době v ČR ztotožnit s tržní hodnotou podniku hlavně z následujících důvodů:

- Vztah mezi mezní a průměrnou hodnotou akcií (aktuální tržní cena bývá obvykle výsledkem prodeje zlomku celkového počtu akcií)
 - Zkušenosti z vyspělých trhů naznačují, že při koupi většího podílu akcií je cena vyšší oproti předcházejícímu stavu asi o 20-50 %, a to zejména z důvodů možnosti kontrolovat společnost (viz 1). V podmínkách ČR mívá majoritní vlastník prakticky neomezenou možnost tuto kontrolu využít ve svůj prospěch, a proto tato premie může mít daleko vyšší úroveň.
- Volatilita akcií, tj. kolísání ceny akcií v čase. V praxi to znamená, že se vyjde z průměrné ceny za určité období, přičemž určení délky tohoto období závisí hlavně na zkušenosti znalce a charakteru trhu (viz 1).

Ocenění na bázi aktuálních cen však přichází v našich podmínkách v úvahu pouze pro velmi omezený počet akciových společností.

1.10.5.2. Ocenění na základě srovnatelných podniků

Při tomto přístupu se srovnává oceňovaný podnik s podniky, které jsou k určitému období již nějakým způsobem oceněny. Jedná se v zásadě o situaci, kdy akcie akciové společnosti nejsou obchodovány, ale pro srovnání se pak vyberou podniky, jejichž podíly jsou běžně obchodovány na veřejných trzích.

Nevýhody této metody jsou v zásadě stejné jako u metody založené na tržní kapitalizaci.

1.10.5.3. Ocenění na základě srovnatelných transakcí

Jedná se o obdobný postup s tím rozdílem, že se uvažují ceny za skutečně zaplacené i velké podíly, a proto se zmenšují problémy s volatilitou i se vztahem mezi cenou malého a velkého balíku akcií.

1.10.5.4. Ocenění na základě údajů o podnicích uváděných na burzu

Pro srovnání je použit vztah mezi publikovanými výsledky za podnik, který je uváděn na burzu a očekávanou hodnotou na burze.

Tato metoda u nás prakticky nemá význam.

1.10.5.5. Ocenění na základě dosahovaných výsledků v konkurenčních podnicích

Toto ocenění vychází z úvahy, že oceňovaný podnik sice dosahuje určitou úroveň tržeb, ale vlivem nějakého mimořádného (odstranitelného či dočasného) faktoru dosahuje při dané úrovni tržeb jinou míru zisku než je statisticky zjištěné pro odvětví, ve kterém podnik podniká. Tímto faktorem může být např. nedostatečná úroveň vedení podniku či nedostupnost nějakého výrobního faktoru. Investor se může domnívat, že je v jeho silách dosáhnout po získání podniku obdobného zisku jako mají jiné podniky v oboru podnikání nebo, že mimořádně dosahovaný zisk bude srovnán konkurencí.

Při použití této metody se postupuje obdobně jako při použití metody kapitalizovaných čistých výnosů dle kapitoly s tím, že jako odnímatelný čistý výnos se použije „potenciální zisk“ odvozený z tržeb a ziskové marže dosahované konkurencí.

2. Posudek

2.1. Použité metody ocenění

Vzhledem k typu podnikání, dostupným údajům o oceňovaných aktivech společnosti PVO TRADE s.r.o. a účelu ocenění byla zvolena pro jejich ocenění metoda likvidační.

V rámci uvedené metody ocenění byly jednotlivé složky jmění oceňované společnosti oceněny takto:

- Ocenění nemovitostí – bytové jednotky výnosovým způsobem na základě zásobitele a pozemků porovnávacím způsobem, a ocenění porovnávacím způsobem na základě přímého porovnání.
- Ocenění cizích zdrojů exekučního příkazu č.j. 148 EX 353/14-9 na základě jejich nominální hodnoty + poplatky a sjednané úroky dle tabulky uvedené v nálezů tohoto posudku

2.2. Ocenění aktiv

2.2.1. Nemovitosti

Bytová jednotka č. 1175/56 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu č.p. 1175 a pozemcích p. č. 964/59, 964/60, 964/97, 964/98, 964/99, 964/100, 964/101, 964/106, 964/109 a 964/112. zapsaná na LV č. 8192. Dále se jedná o nebytovou jednotku spoluvlastnický podíl ve výši 1/48 garážové stání ve 2 PP s výlučným právem užívat příslušné stání č. 222 na pozemku p. č. 964/59, zapsáno na LV č. 8637. Součástí ocenění je i podíl ve výši 1/21 na pozemku p. č.964/113 sloužící jako ostatní komunikace, zapsáno na LV č. 9808 a podíl ve výši 1/95 na pozemku p. č. 964/95, zapsáno na LV č. 8638.

Bylo provedeno šetření realizovaných obchodů v dané lokalitě v nabídkách realitních kanceláří, tzn. současných cen bytů 2+kk. bylo provedeno přímé porovnání s 1 bytovou jednotkou v projektu výstavby v sousedním bloku, který je v současné době dokončován a rozprodáván.

Při výběru nabídky byl brán velký zřetel na velikost, stáří stavby, lokalitu, konstrukci stavby, IS, vybavení a možnosti parkování, účelu užití a dostupnosti. Oceňovaná nemovitost byla s nabízeným objektem porovnávána v několika kritériích, která byla zvolena vzhledem k typu, užitné ploše, využitelnosti a technickému stavu oceňované jednotky a možnosti parkování. Výsledkem porovnání je průměr jednotlivých cen, které byly upraveny koeficientem pramene ve výši 1, kdy nabízená cena byla již snížena o cca 10 %.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita (Praha)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Výměra	Jiné
Oceň. objekt	Silurská, Praha 5 Barrandov	2+kk	51,37	Jednotka č. 1175/56, 5 NP+ terasa 37,23m ² + komora a sklep 25,30m ² +garážové stání č. 222
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Silurská, Praha 5 Barrandov	2+kk	51,51	Nový, 1 NP + předzahrádka 23,36 m ²

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-4)	Cena oceň. objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	stáří	stav a vybavení	jiné-garáž, parkování	úvaha znalce		Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	3 380 000	1,00	3 380 000	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	0,90	0,85	3 976 471
Celkem průměr										Kč	3 976 471
Minimum										Kč	3 976 471
Maximum										Kč	3 976 471
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										

K2	Koeficient úpravy na velikost objektu	
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu	
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)	
K5	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)	
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)	
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
KC	Koeficient celkový	$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		

Koeficient K1 (poloha)

Koeficient K1 použit vzhledem k poloze k centru.

Koeficient K2 (velikost)

Koeficient K2 byl použit ve výši 1, velikost bytu je srovnatelná.

Koeficient K3 (stáří)

Koeficient K3 byl zvolen na základě stáří. Současná byt je o 6 let mladší a je nový pro prvního majitele.

Koeficient K4 (stav a vybavení)

Koeficient K4 byl stanoven ve výši 1, neboť se předpokládá standardní vybavení.

Koeficient K5 (garáž, parkování)

Koeficient K5 byl zvolen na základě nutnosti ještě přikoupit garážové stání.

Koeficient K6 (úvaha znalce)

Koeficient K6 byl znevýhodněn o 10 % u nabízeného bytu, protože nemá komoru a i plocha předzahrádky je nižší, než plocha terasy.

Výpočet ocenění:

	Ocenění v Kč	Ocenění v Kč po zaokrouhlení
Jednotka č. 1175/56	3 976 471	3 980 000

Tržní hodnota jednotky č. 1175/56 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu č.p. 1175 a pozemcích p. č. 964/59, 964/60, 964/97, 964/98, 964/99, 964/100, 964/101, 964/106, 964/109 a 964/112. zapsaná na LV č. 8192 a podílu na nebytové jednotce ve výši 1/48 (garážové stání ve 2 PP s výlučným právem užívat příslušné stání č. 222) na pozemku p. č. 964/59, zapsáno na LV č. 8637 a podílu ve výši 1/21 na pozemku p. č. 964/113 zapsaného na LV č. 9808 a podílu ve výši 1/95 na pozemku p. č. 964/95, zapsaného na LV č. 8638 v k.ú. Hlubočepy, obec Praha, zjištěná porovnávacím způsobem, činí po zaokrouhlení k 30.9. 2015

3 980 000,- Kč.

2.3. Ocenění cizích zdrojů

2.3.1. Dlouhodobé bankovní úvěry

Předmětem ocenění je jistina úvěru, smluvní a zákonný úrok, smluvní pokuty, náklady právního zastoupení, poplatky apod. dle následující tabulky:

jistina						2 600 000,00
smluvní úrok	2 600 000,00	16.5.2015	30.9.2015	0,25%	138	897 000,00
zákonný úrok	2 600 000,00	16.5.2015	30.9.2015	8,05%	138	80 231,67
smluvní pokuta dle dohody	100 000,00		30.9.2015			100 000,00
úrok ze smluvní pokuty	100 000,00	16.6.2015	30.9.2015	8,05%	107	2 392,64
smluvní pokuta dle dohody	50 000,00		30.9.2015			50 000,00
úrok ze smluvní pokuty	50 000,00	16.6.2015	30.9.2015	8,05%	107	1 196,32
smluvní pokuta za nedoložení notářského zápisu	300 000,00		30.9.2015			300 000,00
úrok ze smluvní pokuty	300 000,00	16.5.2015	30.9.2015	8,05%	138	9 257,50
náklady právního zastoupení v rozhodčí	71 438,40					71 438,40

účetní položka					
účetní položka					
účetní položka	134 335,00				134 335,00
účetní položka	26 862,00				26 862,00
účetní položka	7 260,00				7 260,00
účetní položka	35 574,00				35 574,00
účetní položka	14 520,00				14 520,00
celkem					4 330 067,53

Celkem byla jistina bankovního úvěru se všemi úroky, pokutami a poplatky oceněna k 30. 9. 2015 ve výši

4 330 067,53 Kč

2.3.2. Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti č.j. 148 EX 353/14-9

Tímto příkazem, který je přílohou tohoto znaleckého posudku se domáhá Společenství vlastníků jednotek domu Silurská 1175 na dlužníkovi zaplacení částky ve výši 33 096,00 Kč k 26. 6. 2014.

Hodnota závazku vůči Společenství vlastníků jednotek domu Silurská 1175 byla oceněna v nominální hodnotě uvedené k 26. 6. 2014, to je ve výši 33 096,00 Kč.

2.3.3. Cizí zdroje celkem

	Ocenění v Kč
Dluhy k 30. 9. 2015	4 330 067,53
Exekuční příkaz č.j. 148 EX 353/14-9 k 26. 6. 2014	33 096,00
Cizí zdroje celkem	4 363 163,53

Cizí zdroje celkem byly k 30. 9. 2015 oceněny ve výši

4 363 163,53 Kč

2.4. Výsledná hodnota jmění oceňované společnosti

Výsledné ocenění	Ocenění v Kč
Nemovitosti	3 980 000,00
Aktiva celkem	3 980 000,00
Dlouhodobé bankovní úvěry	4 330 067,53
Exekuční příkaz	33 096,00
Cizí zdroje celkem	4 363 163,53
Celkem	- 383 163,53

Vzhledem k tomu, že cizí zdroje jsou k datu ocenění vyšší než hodnota aktiv, je hodnota jmění oceňované společnosti PVO TRADE s.r.o. záporná, a tedy hodnota 100 % podílu v této společnosti činí

0,- Kč

2.5. Závěr

Bylo provedeno ocenění a stanovena hodnota 100 % podílu ve společnosti PVO TRADE s.r.o., IČ 274 56 340, zjištěná způsobem a metodami popsány v tomto znaleckém posudku za účelem nedobrovolné dražby tohoto podílu, která činí k 30. 9. 2015:

0,00 Kč
(slovy: nula korun českých)

Posouzení bylo provedeno ke dni 30. 09. 2015.

RNDr. Václav Šubrt, CSc.
jednatel



V Praze dne 31. 07. 2015



Znalecká doložka

Znalecký posudek vypracovala obchodní společnost PROSCON, s.r.o. se sídlem Praha 5, Slivenec, K Lochkovu 661/39, IČ: 493 56 381, jako znalecký ústav jmenovaný ministrem spravedlnosti rozhodnutími č.j. 233/96-OD, 114/99-OD a 293/2008-OD-ZN/17 a zapsaný do prvního oddílu seznamu znaleckých ústavů v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro

- Oceňování movitého majetku, nemovitého majetku, nehmotného majetku, majetkových práv, cenných papírů, pohledávek a závazků, podílů v obchodních společnostech a družstvech, nároků z pojištění a z penzijního připojištění, podniků a jejich částí, obchodního majetku a jmění, podnikatelských záměrů a nepeněžitých vkladů;
- Přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami (zejména zpráv o vztazích, ovládacích smluv a smluv o převodu zisku) a mezi společníky, projektů přeměn obchodních společností a družstev včetně přezkoumávání výše kupní ceny podílů nebo vypořádacího podílu poskytovaného při přeměně, výše přiměřeného vypořádání a přiměřenosti protiplnění (zejména při odkupu akcií nástupnickou společností, při vystoupení ze společnosti, při převodu jmění, při povinné nabídce převzetí, při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů a při uskutečnění práva výkupu účastnických cenných papírů), transferových cen a účetnictví;
- Posuzování škod, ekonomických analýz, ekonomických projektů a bankovních a jiných finančních činností.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1918/46/2015 znaleckého deníku.

RNDr. Václav Šubrt, CSc.
jednatel



V Praze dne 31. 07. 2015

Přílohy

1. Exekuční příkaz č.j. 148 EX 353/14-9
2. Nabídka na prodej bytu
3. Výpis z LV č. 8972 v k.ú. Hlubočepy z 27. 5. 2015