

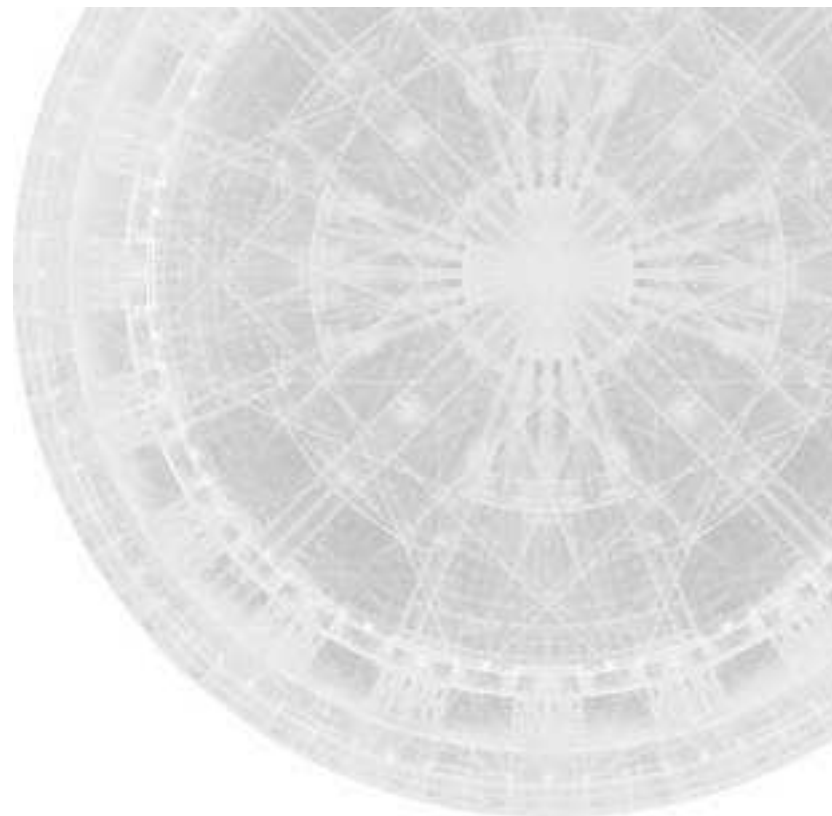
# OCENĚNÍ AKTIV FÚZOVANÝCH SPOLEČNOSTÍ

Ing. Andrea PASLEROVÁ

**APOGEO**  
*audit | tax | valuation | finance*

# Obsah

- / Úvod
- / Podklady pro zpracování posudků
- / Ocenění majetku
  - / Ocenění obchodních společností
  - / Ocenění nemovitého majetku
  - / Ocenění movitého majetku



# Úvod

- / Znalecké posudky jsou zpracovány vždy s ohledem na účel ocenění, a to v souladu s příslušnými ustanoveními zákona 189/2004 Sb. a souvisejících vyhlášek, zejména pak vyhlášky č. 270/2004 Sb.
- / Znalecký ústav APOGEO Esteem a.s. zpracovává znalecké posudky po dohodě s depozitářem a na základě běžných pravidel v české oceňovací praxi.
- / Majetek je oceňován vždy při vkladu do fondu a pak v pravidelných cyklech, které jsou dány statutem fondu.



# Kdy znalecký posudek

- / Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev (ZoP)
- / Pravidla pro jmenování znalce (§28):
  - / ocenění jmění zúčastněné společnosti;
  - / přezkoumání projektu přeměny;
  - / přezkoumání výše přiměřeného vypořádání;
  - / přezkoumání výše kupní ceny při právu na odkup nebo právu na vystoupení z akciové společnosti.
- => Znalec pro ocenění (dále jen znalecký posudek, „ZP“) a znalec pro přezkoumání (dále jen znalecká zpráva, „ZZ“)
- / ZP vždy definovaný obsah
- / ZZ definovaný obsah zvláštním zákonem + další náležitosti vyplývají z účelu posudku
- / Pravidla pro odvolání znalce (§30):
  - / odvolá soud na návrh osoby, která podala návrh na jmenování, pokud znalec porušuje závažným způsobem svoje povinnosti

# Podklady pro zpracování ocenění obchodních společností

- / Účetní informace
  - / účetní výkazy min. za 3 roky zpětně (RUZ) Schválení reorganizačního plánu
  - / výroční zprávy a zprávy auditora (min. za 3 roky zpětně)
  - / odpisový plán
- / Manažerské účetnictví
  - / finanční plán na dobu min. 5 let
  - / popis složek výnosů a nákladů ve vazbě na obchodní plány
  - / předpoklady investic do pracovního kapitálu
  - / plán cash flow
- / Informace o majetku
  - / analýza majetku z hlediska pořízení (data a ceny pořízení)
  - / majetek z hlediska jeho stavu (morální a technické zastarání, stavy oprav apod.)
  - / životnost
  - / investice a plán investic
- / Informace o podniku a jeho postavení na trhu
  - / popis makroekonomických podmínek podnikání
  - / popis konkrétních podmínek a stavu odvětví
  - / popis konkurence a možných substitutů na trhu
  - / předpoklady a cíle v postavení společnosti na relevantním trhu (stav a vývoj tržního podílu)

# Oceňování podniků - metody

- / ocenění na základě analýzy výnosů (DCF)
- / metody založené na analýze trhu
- / metody založené na analýze majetku



# Oceňování podniků - metod DCF

- / základní metoda oceňování
- / v praxi nejpoužívanější
- / podstatou jsou budoucí příjmy firmy
- / čím vyšší budoucí příjem, tím vyšší užitek, tím vyšší hodnota podniku



# Oceňování podniků - metoda srovnatelných transakcí

- / v případě podniku najít podobný podnik takřka nemožné – významné rozdíly informací o minulém vývoji společnosti
- / lze do nich proniknout tzv. násobiteli
- / za násobitel použít provozní a finanční parametry:
  - provozní násobitel: např. v případě prodeje vydavatelství novin = počet předplatitelů
  - finanční násobitel: nejčastěji tržby a zisk po zdanění





# Oceňování podniků - metoda účetní

- / na základě likvidační hodnoty
- / na základě účetní hodnoty
- / na základě substanční hodnoty



# Podklady pro zpracování nemovitostí

- / Doklady vlastnictví
  - ✓ Výpis z KN
  - ✓ Kopie katastrální mapy
  - ✓ Kolaudační rozhodnutí
- / Technické údaje
  - ✓ Stavební rozpočet
  - ✓ Stavební dokumentace
- / Provozní údaje
  - ✓ Přehled podlahových ploch podle způsobu užívání Nemovitosti
  - ✓ Nájemní smlouvy
  - ✓ Provozní náklady
  - ✓ Pojistné, daň z nemovitostí

# Ocenění nemovitého majetku

- / Věcná hodnota - stanovuje se na základě obestavěného prostoru a k němu přiřazené ceně, následně se odečte opotřebení.
- / Výnosová hodnota - vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (výpočet kapitalizací nebo diskontování budoucích výnosů z nemovitosti).
- / Porovnávací metoda - porovnání několika srovnatelných nebo obdobných nemovitostí, které byly buď na trhu realizovány nebo jsou v nabídkách realitních kanceláří.
- / Ocenění dle vyhlášky č.151/1997 Sb. tedy cenou obvyklou. Cena obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

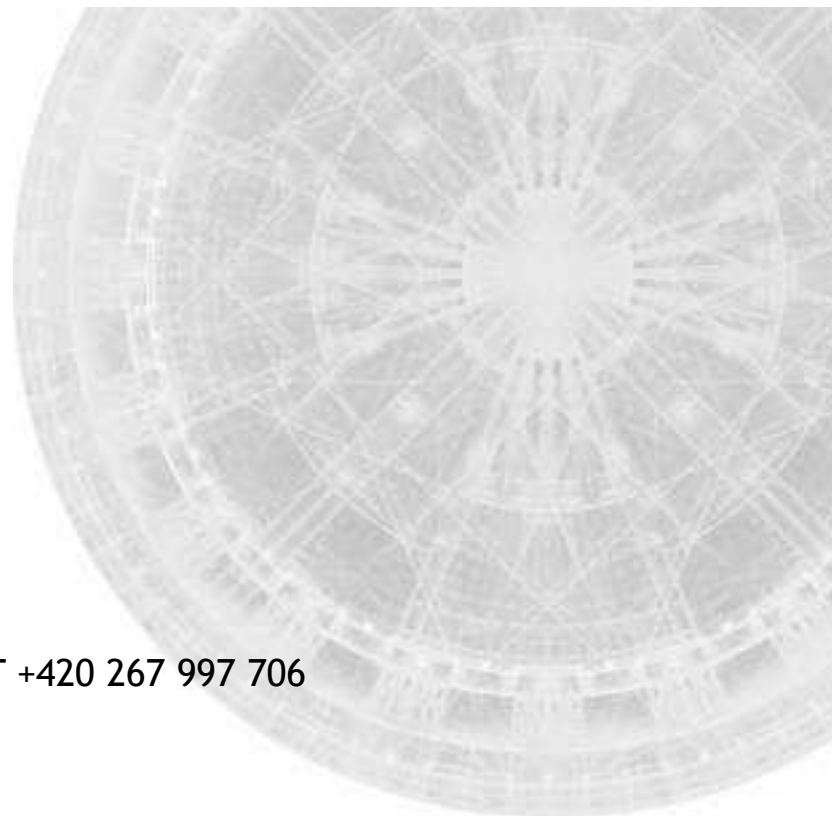
# Kontaktní údaje



**Ing. Andrea Paslerová**

Valuation Institute Manager

Kontakt: E [paslerova@apogeo.cz](mailto:paslerova@apogeo.cz), T +420 267 997 706



**APOGEO**

*audit | tax | valuation | finance*

Děkujeme za pozornost