

***Dodatek č. 1 ke znaleckému
posudku ve věci stanovení
hodnoty majetku převáděného
v rámci prodeje části
obchodního závodu
spočívajícího v převodu
vybraného majetku ze
společnosti České dráhy, a.s.
na Správu železniční dopravní
cesty, státní organizace***

Datum ocenění:

30. dubna 2015

Datum vydání:

16. září 2015

Vypracoval:

*PricewaterhouseCoopers
Česká republika, s.r.o.*

Zadavatel:

České dráhy, a.s.

*Číslo znaleckého
posudku:*

157-09/2015

Obsah

Obsah	2
Seznam použitých zkratk	4
1 Specifikace zadání.....	5
1.1 Zadavatel	5
1.2 Zhotovitel.....	5
1.3 Předmět a účel ocenění.....	5
1.4 Datum Ocenění	5
1.5 Podklady pro ocenění	5
1.6 Obecné předpoklady a omezení	5
1.7 Standard hodnoty a definice základních pojmů.....	5
1.8 Geneze Ocenění.....	5
NÁLEZ	6
2 Popis předmětu ocenění.....	6
2.1 Liberalizace drážní dopravy v České republice	6
2.2 Popis jednotlivých položek převáděné Části závodu.....	6
3 Popis podnikatelského prostředí	7
3.1 Makroekonomický rámec	7
3.2 Popis realitního trhu v České republice	7
3.3 Závěry pro ocenění Části závodu.....	7
POSUDEK.....	8
4 Metodika ocenění.....	8
4.1 Popis základních oceňovacích metod	8
4.2 Zvolený přístup	8
5 Ocenění – výnosový přístup	9
5.1 Použitá metodika	9
5.2 Klíčové předpoklady	9
5.3 Předpoklady Plánu.....	9
5.4 Odhad reálné tržní hodnoty Části závodu – výnosový přístup.....	9
6 Ocenění – položkové přecenění aktiv a závazků	10
6.1 Použitá metodika	10
6.2 Klíčové předpoklady	10
6.3 Položkové přecenění aktiv a závazků	10

7	Závěr	11
7.1	Výsledné ocenění Části závodu	11
8	Znalecká doložka.....	12
9	Přílohy	13
	Příloha 1 - Rozvaha Části závodu k datu 30. dubna 2015	13
	Příloha 2 - Metoda DCF	14
	Příloha 3 - Položkový seznam majetku	15

Seznam použitých zkratek

Nezměněno.

1 Specifikace zadání

1.1 Zadavatel

Nezměněno.

1.2 Zhotovitel

Nezměněno.

1.3 Předmět a účel ocenění

Nezměněno.

1.4 Datum Ocenění

Nezměněno.

1.5 Podklady pro ocenění

Nezměněno.

1.6 Obecné předpoklady a omezení

Nezměněno.

1.7 Standard hodnoty a definice základních pojmů

Nezměněno.

1.8 Geneze Ocenění

Nezměněno.

NÁLEZ

2 Popis předmětu ocenění

2.1 Liberalizace drážní dopravy v České republice¹

Nezměněno.

2.2 Popis jednotlivých položek převáděné Části závodu

Nezměněno.

¹ Převod nádraží z majetku ČD, a.s. do majetku státu s právem hospodařit pro SŽDC, s.o., dokument dostupný na stránkách Ministerstva dopravy České republiky

3 Popis podnikatelského prostředí

3.1 Makroekonomický rámec

Nezměněno.

3.2 Popis realitního trhu v České republice

Nezměněno.

3.3 Závěry pro ocenění Části závodu

Nezměněno.

POSUDEK

4 Metodika ocenění

4.1 Popis základních oceňovacích metod

Nezměněno.

4.2 Zvolený přístup

Nezměněno.

5 Ocenění – výnosový přístup

5.1 Použitá metodika

Nezměněno.

5.2 Klíčové předpoklady

Nezměněno.

5.3 Předpoklady Plánu

Nezměněno.

5.4 Odhad reálné tržní hodnoty Části závodu – výnosový přístup

Nezměněno.

6 Ocenění – položkové přecenění aktiv a závazků

6.1 Použitá metodika

Nezměněno.

6.2 Klíčové předpoklady

Nezměněno.

6.3 Položkové přecenění aktiv a závazků

Text kapitoly 6.3.7 se nahrazuje následovně:

Na základě informací od zadavatele byla část majetku, která je součástí Části závodu, vyjmuta z uvažované transakce. Jedná se celkem o 87 majetkových položek v následujících železničních stanicích: Trutnov hlavní nádraží (nocležna s pozemkem), Mostek, Teplice lesní brána, Jiříkov, Březno u Chomutova, Vilémov u Kadaně, Hazlov, Soběslav, Roudná, Ústí nad Orlicí (výpravní budova s pozemkem), Kuks, Kadaň-Prunéřov, Brno hlavní nádraží, Praha-Hlubočepy, Praha-Hostivař, Praha-Bubeneč, Praha Masarykovo nádraží (výpravní budovy s pozemky a stavbami), Praha Holešovice (administrativní a skladové budovy s pozemky, ostatní pozemky a stavby), Dolní Podluží, Horusice, Dynín, Chotoviny, Sudoměřice u Tábora (výpravní budova), Strakonice (administrativní budova s pozemkem), Horní Dvořiště (stavba - vodovod). Z tohoto důvodu byly výše uvedené majetkové položky vyjmuty z ocenění a to včetně movitých věcí k nim náležejícím. Z ocenění jsou rovněž vyloučeny nosiče informačních systémů.

Položkový přehled majetku, který je předmětem ocenění, není součástí veřejné části Znaleckého posudku. Detailní přehled majetku byl poskytnut Zadavateli a je rovněž součástí archivu Znalce.

7 Závěr

7.1 Výsledné ocenění Části závodu

Nezměněno.

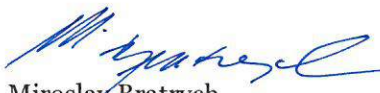
8 Znalecká doložka

Společnost PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. byla zapsána jako znalecký ústav Ministerstvem spravedlnosti ČR do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost dne 28. srpna 2012 rozhodnutím 50/2012-OSD-SZN/13, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku, nemotného a finančního majetku, nemovitostí a technologických zařízení a strojů.

Posudek k vydání schválil: Stanislav Kopeček.

Znalecký posudek je zapsán do deníku znaleckého ústavu pod číslem 157-09/2015. Tento Dodatek je jeho prvním dodatkem.

PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o.



Miroslav Bratrych
Partner

Na přípravě Znaleckého posudku spolupracovali: Stanislav Kopeček
Bohuslav Černoušek
Katarina Palová
Lukáš Jezbera.

9 Přílohy

Příloha 1 - Rozvaha Části závodu k datu 30. dubna 2015

Nezměněno.

Příloha 2 - Metoda DCF

Nezměněno.

Příloha 3 - Položkový seznam majetku

Nezměněno.