

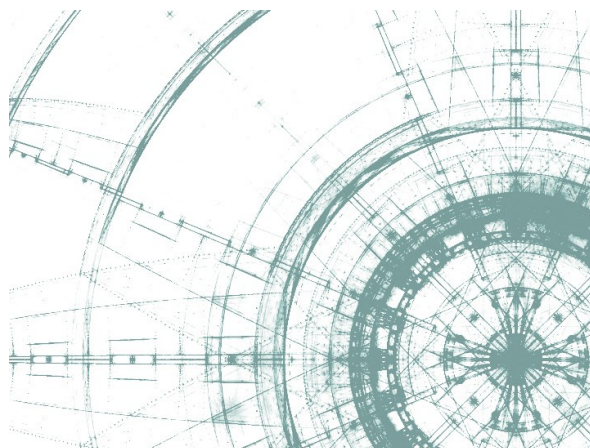
ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ

ve věci

stanovení likvidační hodnoty 100% podílu ve společnosti
Golden office, s.r.o.

Zhotovitel: **PKF APOGEO Esteem, a.s., znalecká kancelář**
Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
IČO: 261 03 451

Zadavatel: **Golden office, s.r.o.**
Bezová 1658/1, Braník
147 00 Praha 4
IČO: 021 19 927



PKF APOGEO Esteem, a.s.

ROHAN BUSINESS CENTRE, Recepce B
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8

IČ / 261 03 451

DIČ / CZ261 03 451

t / +420 267 997 700

w / www.apogeo.cz



Předmět a účel odborného vyjádření

Předmětem tohoto odborného vyjádření je stanovení likvidační hodnoty 100% podílu ve společnosti Golden office, s.r.o., IČO: 021 19 927, se sídlem Bezová 1658/1, Braník, 147 00 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 229897 (dále také jako „Společnost“), a to pro interní účely Zadavatele (dále také jako „Předmět ocenění“).

Zhotovitel

Stanovení hodnoty Předmětu ocenění bylo zpracováno společností PKF APOGEO Esteem, a.s., IČO: 261 03 451, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15572, která je znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 16. října 2019, č. j. MSP-42/2019-OINS-SZN/1 v oboru Ekonomika.

Rozhodné datum

Za rozhodné datum pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění je považováno datum **30. 11. 2022** s tím, že však peněžní toky z advokátní úschovy byly zohledněny ve stavu k datu **16. 12. 2022**.

Podkladové materiály

Ocenění bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly získány od Zadavatele či Zhotovitelem z veřejně dostupných zdrojů. Mezi nejvýznamnější dokumenty patří:

- / Předběžná rozvaha společnosti Golden office, s.r.o., se stavem k datu 30. 11. 2022;
- / Předběžný výkaz zisku a ztráty společnosti Golden office, s.r.o., za období od 1. 1. 2022 do 30. 11. 2022;
- / Předběžná obrátová předvaha společnosti Golden office, s.r.o. za období od 1. 1. 2022 do 30. 11. 2022;
- / Detaily (analytických) účtů společnosti Golden office, s.r.o., se stavem k datu 30. 11. 2022;
- / Přehled movitého majetku společnosti Golden office, s.r.o., se stavem k datu 30. 11. 2022;
- / Přehled zaměstnanců společnosti Golden office, s.r.o., obsahující mj. mzdové ohodnocení (základní mzda/bonusová složka), informace ohledně výpovědní doby, výše odstupného, aj., se stavem k datu 30. 11. 2022;
- / Dodatek č. 1 ke smlouvě o koupi nemovitostí, uzavřený mezi Golden office, s.r.o. jako prodávajícím na jedné straně a ARKADA FOUR s.r.o. jako kupujícím na straně druhé, ze dne 2. 11. 2022 (dále také jako „Dodatek 1“);
- / Právní stanovisko společnosti Glatzová & Co., s.r.o. (dále také jako „AK Glatzová“), týkající se délky sporu se společností HALGATE GROUP s.r.o., ve vztahu k žalobě na určení vlastnického práva a neplatnosti kupní smlouvy (dále také jako „Právní stanovisko“);
- / Znalecký posudek č. 2264-064/2022, vyhotovený znaleckou kanceláří AP Appraisal, s.r.o. (IČO: 250 94 076), ze dne 19. 8. 2022 (dále také jako „ZP AP“).

Obecné předpoklady a omezující podmínky

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

- / Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známe Zhotoviteli nejpozději rozhodnému datu, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
- / Zhotovitel s ohledem na závěry Právního stanoviska předpokládá délku sporu Společnosti se společností HALGATE GROUP s.r.o. ve vztahu k žalobě na určení vlastnického práva a neplatnosti kupní smlouvy, minimálně 24 měsíců, resp. 2 roky od rozhodného data, přičemž pro účely tohoto odborného vyjádření není uvažováno vyhovění předmětné žalobě, kdy procesní rizika z tohoto plynoucí jsou adekvátně zohledněna v rámci diskontní míry.
- / Zhotovitel předpokládá, že jediným materiálním majetkem společnosti REALITY INVESTING Private, a.s. k datu ocenění, tj. k 30. 11. 2022 je 100% podíl ve Společnosti.
- / Pro účely tohoto odborného vyjádření Zhotovitel s ohledem na aktuálnost předpokládá peněžní prostředky v advokátní úschově AK Glatzová ve stavu k datu 16. 12. 2022, tj. ve výši 79 233 778,13 Kč, kdy rozdíl těchto peněžních prostředků v advokátní úschově mezi stavem k datu 30. 11. 2022 (tj. 87 919 740,51 Kč) a datem 16. 12. 2022, tj. rozdíl 8 685 961 Kč byl použit výhradně na úhradu závazků Společnosti evidovaných k rozhodnému datu.
- / Zhotovitel pro účely tohoto odborného vyjádření předpokládá, že společnost Silver office, s.r.o., Lezapari, s.r.o. a REALITY INVESTING Live-Bond, s.r.o., představují nebonitní ekonomické subjekty, kde vymahatelnost pohledávek Společnosti za těmito subjekty osciluje kolem nulových hodnot, což dle informací od právního zástupce Společnosti rovněž podporuje i téměř nulová schopnost tyto pohledávky jakkoli dokladovat.

Volba metody a postup valuace

- Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění si Zhotovitel vyžádal od Zadavatele potřebné podklady a dále shromáždil potřebná veřejně dostupná data. Následně tato data Zhotovitel zpracoval a provedl potřebné analýzy. V souladu se zadáním Zadavatele byla pro účely tohoto odborného vyjádření použita pro valuaci majetková metoda likvidační hodnoty, kde úroveň likvidační hodnoty majetkové báze Společnosti byla odvozena z reálné hodnoty jednotlivých majetkových položek uvažující aplikaci majetkového přístupu ocenění s předpokladem likvidace podniku, resp. způsob tísnového ocenění majetku se zřetelem na omezenou a rychlou likviditu. Ocenění bylo provedeno mj. dle poskytnutých přehledů majetku, předběžných finančních výkazů, obrátových předvah a detailů (analytických) účtů obrátové předvahy, relevantní k rozhodnému datu, tj. k 30. 11. 2022.
- Pro jednotlivé typy majetku byla rovněž odhadnuta a zohledněna určitá doba nutná k jeho realizaci, kde pro přepočet dosažitelné kupní ceny v době předpokládané realizace na trhu byla použita diskontní míra na úrovni nákladů vlastního kapitálu kvantifikovaných pomocí modelu CAPM (Capital Asset Pricing Model) s využitím konceptu tzv. celkového koeficientu beta zohledňujícího mimo rizik systematických rovněž rizika specifická vyplývající z probíhajícího konkursu 100% mateřské společnosti REALITY INVESTING Private, a.s. a procesu samotné likvidace včetně likvidace 100% podílu ve Společnosti. Takto stanovená diskontní míra, resp. náklady vlastního kapitálu k datu 30. 11. 2022 činí **22,87 %**.
- Pro účely likvidační hodnoty majetkové báze Společnosti byly dále zohledněny rovněž náklady spojené se správou a prodejem daného majetku (úroveň likvidační hodnoty majetkové báze odpovídá sumě čistých výtěžků zpeněžení každého majetku). Při stanovení reálné hodnoty, resp. ceny obvyklé, majetku Společnosti použil Zhotovitel přístupy a metody, které nejlépe charakterizují daný typ majetku.

Movitý majetek (automobily)

- Byla provedena identifikace souboru movitého majetku Společnosti, se stavem k datu 30. 11. 2022, kdy se jednalo o 2 osobní automobily v souhrnné účetní brutto hodnotě 965 tis. Kč. Pro ocenění Zhotovitel s ohledem na charakter majetku a časovou blízkost vycházel ze

závěrů ZP AP, ke byla použita porovnávací metoda založená na porovnání oceňovaného vozidla s obdobnými vozidly. Pro porovnání bylo vycházeno z nabídkových cen obchodních transakcí prodejů movitých věcí (automobilů) obdobného typu, kde pro každý automobil byly vybrány 4 vzorky, přičemž porovnatelnost byla dána především značkou/typem, rokem výroby, palivem a funkčností stroje.

- Dobu realizace tohoto typu majetku na trhu pak Zhotovitel uvažuje 6 měsíců od data ocenění, kde k převodu na současnou hodnotu Zhotovitel použil relevantní diskontní míru na úrovni 22,87 %. Současná hodnota souboru movitého majetku Společnosti pak činí **376 tis. Kč.**

Pohledávky z obchodních vztahů

- V případě pohledávek z obchodních vztahů byly primárně evidovány peněžní prostředky v advokátní úschově Glatzová & Co., s.r.o. ve výši 79 233 778,13 Kč, související s prodejem nemovitosti. S ohledem na závěry Právního stanoviska, kdy délka sporu s HALGATE GROUP s.r.o. a potažmo uvolnění (likvidace) peněžních prostředků je uvažována minimálně 2 roky, je v tomto případě v souladu se záměrem Společnosti uvažováno tyto nakumulované prostředky během likvidace zhodnocovat prostřednictvím 2-letého termínovaného vkladu v bance, kdy Zhotovitel (i) na jedné straně uvažuje zhodnocování peněžních prostředků pomocí úrokové míry na úrovni 6,1 % p.a.¹, (ii) na straně druhé s ohledem na odloženou likviditu těchto peněžních prostředků po dobu trvání sporu (2 roky), Zhotovitel v druhém kroku uvažuje převod těchto peněžních prostředků na současnou hodnotu k datu ocenění, kdy pro potřeby diskontace byla využita relevantní diskontní míra na úrovni 22,87 %.

V případě části těchto peněžních prostředků rezervovaných na platbu daně k datu 30. 6. 2023, tj. ve výši 33 484 tis. Kč, je pak uvažován (i) investiční horizont zhodnocování termínovaným vkladem pouze do 30. 6. 2023, (ii) rovněž odložená likvidita těchto prostředků je uvažována pouze do 30. 6. 2023. Současná hodnota těchto peněžních prostředků v advokátní úschově pak činí celkem **64 895 tis. Kč.**

- Zhotovitel dále eviduje pohledávku z titulu peněžních prostředků v advokátní úschově v účetní brutto hodnotě 19,1 mil. Kč, týkající se zádržného na slevu z kupní ceny dle Dodatku 1. S ohledem na předpokládanou délku trvání sporu s HALGATE GROUP s.r.o. minimálně 2 roky (24M), a s ohledem na skutečnost, že dle Dodatku 1 nedojde v budoucnu k vyplacení ani části peněžních prostředků, potrvá-li spor déle než 22 měsíců, nemá tato pohledávka zpeněžitelný charakter, resp. hodnotu Zhotovitel uvažuje **na nulové úrovni.**
- Dále zde Zhotovitel eviduje pohledávku Společnosti za ARKADA FOUR s.r.o. z titulu nároku na zaplacení úroku z poskytnutého zádržného na slevu z kupní ceny dle článku 3.6 Dodatku 1, ve výši 7 % p.a. na měsíční bázi. Zhotovitel proto v prvním kroku provedl simulaci budoucích cash flow souvisejících s placením úroku dle článku 3.6. Dodatku 1, resp. následujících 22 plateb na měsíční bázi až do září 2024. V druhém kroku pak diskontací jednotlivých predikovaných cash flow k rozhodnému datu, tj. k 30. 11. 2022 a jejich sumací, byla vypočtena současná hodnota této pohledávky výnosovým způsobem, kde k převodu na současnou hodnotu Zhotovitel použil relevantní diskontní míru na úrovni 22,87 %. Současná hodnota pohledávky z titulu nároku na zaplacení úroku z poskytnutého zádržného na slevu z kupní ceny dle čl. 3.6 Dodatku 1 pak činí **1,1 mil. Kč.**
- Ostatní pohledávky z obchodních vztahů v souhrnné účetní brutto hodnotě **8,8 mil. Kč**, které Společnost eviduje převážně z titulu nájemních smluv a doprovodných služeb

¹ ARAD (ČNB), korunové vklady s dohodnutou splatností celkem (UK13), průměr za posledních 6 měsíců před datem ocenění.

souvisejících s prodanou nemovitostí, kde portfolio dlužníků je značně diverzifikované, zahrnující jak právnické, tak fyzické osoby, přičemž vymožitelnost těchto pohledávek je v řadě případů i s ohledem na charakter dlužníků značně nejistá, provedl Zhotovitel rámcové ověření bonity prostřednictvím tzv. globálního přístupu k ocenění pohledávek na bázi doby po splatnosti a související statistické vymožitelnosti dle odborné literatury, přičemž optikou tohoto přístupu byla indikována určitá průměrná výtěžnost maximálně na úrovních 10-15 % účetní, resp. nominální hodnoty, kde s ohledem na charakter subjektů a obtížnou prodejnost takto diverzifikovaného souboru pohledávek, uvažuje Zhotovitel pro účely tohoto odborného stanoviska výtěžnost na úrovni 10 %, odpovídající přeceněné hodnotě ve výši 882 tis. Kč. Doby realizace tohoto typu majetku Zhotovitel předpokládá na úrovni 24M, kdy k převodu na současnou hodnotu byla použita relevantní diskontní míra na úrovni 22,87 %. Současná hodnota těchto pohledávek pak činí **585 tis. Kč**.

- Záporné zůstatky pohledávek z titulu přeplatku a exekuce FÚ Praha v souhrnné imateriální výši **-543 tis. Kč**, pak Zhotovitel s ohledem na jejich charakter pro účely tohoto odborného stanoviska **reklasifikoval do závazků** Společnosti.

Pohledávky za společníky

- Společnost zde k 30. 11. 2022 eviduje primárně pohledávku za mateřskou společností REALITY INVESTING Private, a.s. (dále také jako „RIP“) z titulu úhrady směnky (aval), a to v účetní brutto hodnotě 3,6 mil. Kč. Zhotovitel při přecenění této pohledávky vycházel z analýzy bonity dlužníka, z něho odvozeného rizika nesplacení a pravděpodobné míry uspokojení nároku na zaplacení. Vzhledem ke skutečnosti, že RIP představuje k datu ocenění subjekt v úpadku, kdy v 9/2022 na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 93 INS 10877/2021-B-36, byl na majetek RIP prohlášen konkurs, přičemž dle informací od AK Glatzová eviduje RIP celkem cca 217 mil. Kč přihlášených nezajištěných pohledávek věřitelů s tím, že jediným materiálním majetkem RIP je pouze 100% podíl ve Společnosti, uvažuje Zhotovitel i s ohledem na závěry tohoto odborného stanoviska, výtěžnost na úrovních okolo 10 % (i s ohledem na výši odměny insolvenčního správce RIP, náklady na správu, prodej apod.), tj. přeceněná hodnota činí 359 tis. Kč.
- Dále Společnost eviduje pohledávky za RIP z titulu přistoupení k dluhu (regres), a to v účetní brutto hodnotě 10 mil. Kč. K této pohledávce je v účetnictví vytvořena 100% opravná položka, neboť dle právního zástupce Společnosti nebyla tato pohledávka jakkoli přihlášena do insolvence, a tedy uspokojení vůči RIP k rozhodnému datu již není možné, jedná se tedy o neuspokojitelný nárok. Krom toho dle právního zástupce Společnosti tento nárok není ani správně zaúčtován v rozsahu 10 mil. Kč, protože pokud by šlo skutečně o spoludlužnický regres, pak by správně měla být zaúčtována v poloviční výši. S ohledem na výše uvedené Zhotovitel ponechává přeceněnou hodnotu této pohledávky na úrovni hodnoty účetní, tj. ve výši 0 Kč.
- Ostatní pohledávky za společníky, resp. za společnostmi Platinum House, s.r.o. a REALITY INVESTING Business, s.r.o., v souhrnné účetní brutto hodnotě 336 tis. Kč pak Zhotovitel s ohledem na nízkou materialitu ponechává na účetní hodnotě, tj. 336 tis. Kč.
- Doby nutnou pro realizaci tohoto typu majetku v souhrnné přeceněné výši 695 tis. Kč pak Zhotovitel předpokládá na úrovni 24 měsíců, kdy k převodu na současnou hodnotu byla použita relevantní diskontní míra na úrovni 22,87 %, tj. současná hodnota pohledávek za společníky činí celkem **460 tis. Kč**.

Jiné pohledávky

- Jiné pohledávky jsou pak k rozhodnému datu, tj. k 30. 11. 2022 evidovány téměř výhradně z titulu pohledávky za společností DEVELOP PRIVATE EXCLUSIVE FUND s.r.o. v účetní brutto hodnotě 66,7 mil. Kč. Dle informací od právního zástupce Společnosti v případě plnění z ručení by v nominální výši sice Společnosti vznikl subrogační nárok, nicméně ani DEVELOP PRIVATE EXCLUSIVE FUND s.r.o., ani osoby zajišťující tuto pohledávku nemají žádný majetek a většina z nich je v úpadku. Pouze v případě společnosti REALITY INVESTING Silver-bond, s.r.o. lze očekávat, že by mohlo dojít k částečnému uspokojení pohledávky, kdy jsou pohledávky zajištěny nemovitostí na LV 179 v katastrálním území Herbortice a dále parcelami St. 13, St. 15/3, 517, 527/3 a 731 na LV 228 v katastrálním území Karlov pod Pradědem, kde Zhotovitel ověřil dosažitelný možný výtěžek zpeněžení tohoto majetku na úrovních 5 až 10 mil. Kč (a to i s ohledem na výši odměny insolvenčního správce, náklady zpeněžení apod.). Zároveň však dle informací od právního zástupce Společnosti, je k rozhodnému datu tato pohledávka insolvenčním správcem popřena, přičemž právo na uspokojení z dané nemovitosti uplatňuje rovněž společnost Platinum office, s.r.o., což míru uspokojení do značné míry relativizuje. K pohledávce byla rovněž v účetní evidenci Společnosti vytvořena opravná položka ve výši 61,7 mil. Kč, resp. účetní netto hodnota této pohledávky činí 5 mil. Kč. S ohledem na výše uvedené významné nejistoty ve vztahu k výtěžnosti této pohledávky odvislé od uspokojení z předmětné nemovitosti a popření pohledávky Společnosti insolvenčním správcem, uvažuje Zhotovitel přeceněnou hodnotu této pohledávky variantě v rozmezí 0 až 5 mil. Kč.
- Ostatní jiné pohledávky v souhrnné účetní brutto hodnotě 918 tis. Kč, evidované za subjekty Silver office, s.r.o., Lezapari, s.r.o. a REALITY INVESTING Live-Bond, s.r.o., pak Zhotovitel s ohledem na nízkou bonitu dlužníků, nulovou dokladovatelnost těchto pohledávek dle informací od právního zástupce Společnosti a významnější časový odstup nutný pro realizaci tohoto majetku a s tím související diskontací, považuje za nevymahatelné, tj. oscilující kolem nulových hodnot.
- Dobu nutnou pro realizaci tohoto typu majetku v přeceněné hodnotě 5 mil. Kč, resp. 0 mil. Kč v případě nezohlednění popřené pohledávky, pak Zhotovitel předpokládá na úrovni 6 měsíců, kdy je uvažováno, že by bylo možné tyto pohledávky prodat, nicméně Zhotovitel předpokládá, že by se výtěžek zpeněžení tohoto majetku pohyboval velmi nízko, protože by každý z investorů do této pohledávky musel mimo jiné zohlednit velmi dlouhou dobu zpeněžování této pohledávky v rámci převážně vedených insolvenčních řízení. K převodu na současnou hodnotu byla použita relevantní diskontní míra na úrovni 22,87 %, tj. současná hodnota Jiných pohledávek činí celkem 4,5 mil. Kč, resp. 0 mil. Kč v případě nezohlednění popřené pohledávky.

Ostatní pohledávky (daňové pohledávky, poskytnuté zálohy, dohadné účty aktivní)

- Daňové pohledávky a poskytnuté zálohy v souhrnné účetní brutto hodnotě 6,6 mil. Kč, , pak Zhotovitel s ohledem na jejich charakter ponechává na úrovni účetní hodnoty k datu ocenění, tj. ve výši 6,6 mil. Kč. Dohadné účty pasivní v imateriální záporné výši -47 tis. Kč byly s ohledem na jejich charakter **reklasifikovány do závazků Společnosti**.

Peněžní prostředky a časové rozlišení

- Společnost k datu ocenění dále eviduje peněžní prostředky v pokladně a na bankovních účtech, a to v souhrnné účetní brutto hodnotě 1 967 tis. Kč. S ohledem na vysokou likviditu peněžních prostředků, resp. jelikož účetní hodnota v tomto případě představuje skutečnou

hodnotu vázanou k tomuto majetku, ponechává Zhotovitel výslednou hodnotu peněžních prostředků na úrovni účetní hodnoty k datu ocenění, tj. ve výši **1 967 tis. Kč**.

- Dále pak Společnost eviduje k 30. 11. 2022 náklady příštích období v imateriální účetní brutto hodnotě **577 tis. Kč**, kde s ohledem na skutečnost, že dle účetní evidence věcně souvisí tato majetková položka se společností REALITY INVESTING Private, a.s. jakožto společností nacházející se v konkursu, s ohledem na efekt diskontace tohoto majetku v čase z důvodu jeho realizace a jeho nízkou materialitu, uvažuje Zhotovitel pro účely tohoto odborného stanoviska **nulovou hodnotu** tohoto majetku k rozhodnému datu.

Rekapitulaci přeceněných hodnot Společnosti k datu 30. 11. 2022 pak uvádí následující tabulka.

Položka, [v tis. Kč]	Účetní hodnota brutto k 30. 11. 2022	Přeceněná hodnota
MAJETEK NEZAJIŠTĚNÝ CELKEM	206 932	80 457
Dlouhodobý majetek	965	376
Dlouhodobý hmotný majetek	965	376
Hmotné movité věci a soubory movitých věcí	965	376
Oběžná aktiva	205 390	80 080
Krátkodobé pohledávky	203 423	78 113
Pohledávky z obchodních vztahů	115 408	66 578 ²
Pohledávky za společníky	13 922	460
Stát - daňové pohledávky	4 983	4 983
Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 577	1 577
Dohadné účty aktivní	-47	0
Jiné pohledávky	67 580	4 515 ³
Peněžní prostředky	1 967	1 967
Časové rozlišení aktivní	577	0

V dalším kroku bylo provedeno vyčíslení úplné likvidační hodnoty majetkové báze Společnosti při zahrnutí vedlejších nákladů likvidace, tj. nákladů na správu a údržbu, nákladů na prodej a ostatních nákladů likvidace. V případě odměny likvidátora pak Zhotovitel uvažuje odměnu pohybující se okolo 1 mil. Kč, kdy je vycházeno jednak z průměrné hrubé měsíční mzdy v národním hospodářství (cca 40 tis. Kč/měsíčně v Q2/2022), jednak z délky likvidace přesahující horizont dvou let při zohlednění časového odstupe (diskontace), kdy tuto odměnu i ve vztahu k majetkové bázi Zhotovitel vnímá jako adekvátní.

Rekapitulaci vedlejších nákladů likvidace, za situace zohlednění popřené pohledávky za společností DEVELOP PRIVATE EXCLUSIVE FUND s.r.o., pak uvádí následující tabulka.

Položka	Hodnota [v tis. Kč]
Náklady na správu a údržbu (1 % z přeceněné hodnoty, analogie dle § 298 InsZ)	727
Náklady na prodej (1 % z přeceněné hodnoty, analogie dle § 298 InsZ)	727
Náklady na správu/údržbu a prodej celkem	1 453

² Zohledněny peněžní prostředky v advokátní úschově AK Glatzová ve stavu k datu 16. 12. 2022, tj. ve výši 79 233 778,13 Kč.

³ Resp. 0 Kč v případě nezohlednění popřené pohledávky za DEVELOP PRIVATE EXCLUSIVE FUND s.r.o.

Položka	Hodnota [v tis. Kč]
Odměna likvidátora	1 000
Náklady na zaměstnance ve výpovědní době	200
Odstupné zaměstnancům	86
Ostatní náklady likvidace (právní služby, znalecké služby aj.)	787
Ostatní náklady likvidace celkem	2 018

Součástí hodnoty Společnosti jsou k datu ocenění **dále závazky**, konkrétně:

Rezervy

- / Rezerva na daň z příjmů v účetní hodnotě 33 484 tis. Kč související s prodejem nemovitosti.

Krátkodobé závazky

- / Krátkodobé přijaté zálohy v účetní hodnotě 134 tis. Kč;
- / Závazky z obchodních vztahů v účetní hodnotě 1 461 tis. Kč;
- / Závazky - ostatní v účetní hodnotě 6 433 tis. Kč⁴.

Časové rozlišení pasivní

- / Výdaje příštích období v účetní hodnotě 40 tis. Kč;
- / Výnosy příštích období v účetní hodnotě 28 tis. Kč.

Zhotovitel s ohledem na charakter závazků ponechává jejich likvidační hodnotu (vč. časového rozlišení a rezerv) na úrovni hodnoty účetní k datu ocenění, tj. ve výši **41 580 tis. Kč**, resp. **42 170 tis. Kč** včetně záporných pohledávek reklasifikovaných do závazků⁵. Nakonec s ohledem na aktuálnost ocenění Zhotovitel modelově zohlednil úhradu závazků uspokojených z peněžních toků advokátní úschovy AK Glatzová ve výši 8 686 tis. Kč do 16. 12. 2022, což odpovídá upravené úrovni závazků ve výši **33 484 tis. Kč**.

Kalkulaci výsledné hodnoty Předmětu ocenění, tj. likvidační hodnoty 100% podílu ve Společnosti k datu ocenění, tj. k 30. 11. 2022, pak uvádí následující tabulka.

Položka	Hodnota [v tis. Kč]
(=) Majetek celkem (přeceněná hodnota)	80 457
(-) Náklady na správu/údržbu a prodej celkem	1 453
(-) Ostatní náklady likvidace celkem	2 018
(-) Závazky celkem (vč. rezervy na daň z příjmů)	33 484
(=) Výsledná hodnota Předmětu ocenění	43 329

Výsledná hodnota 100% podílu ve Společnosti, stanovená pomocí majetkové metody likvidační hodnoty k datu ocenění, tj. k 30. 11. 2022 činí 43 329 tis. Kč, resp. 38 949 tis. Kč v případě nezohlednění popřené pohledávky za společností DEVELOP PRIVATE EXCLUSIVE FUND s.r.o.

⁴ Tj. (i) Závazky ke společníkům (5 064 tis. Kč), (ii) krátkodobé finanční výpomoci (683 tis. Kč), (iii) závazky k zaměstnancům (531 tis. Kč), závazky ze SZP (-15 tis. Kč), (iv) Stát - daňové závazky a dotace (34 tis. Kč), (v) Dohadné účty pasivní (11 tis. Kč), (vi) Jiné závazky (125 tis. Kč).

⁵ Tj. Záporné zůstatky pohledávek z obch. vztahů z titulu přeplatku a exekuce FÚ Praha v souhrnné výši -543 tis. Kč a dohadných účtů aktivních ve výši -47 tis. Kč.

Závěr

Výsledná hodnota 100% podílu ve společnosti Golden office, s.r.o., IČO: 021 19 927, se sídlem Bezová 1658/1, Braník, 147 00 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 229897, stanovená na základě majetkové metody likvidační hodnoty k datu ocenění, tj. k 30. 11. 2022, činí:

43 329 tis. Kč

(slovy: čtyřicet tři milionů tři sta dvacet devět tisíc korun českých)

resp. v případě nezohlednění popřené pohledávky za společností
DEVELOP PRIVATE EXCLUSIVE FUND s.r.o.:

38 949 tis. Kč

(slovy: třicet osm milionů devět set čtyřicet devět tisíc korun českých)

Ocenění sestavil a případná vysvětlení podá:

PKF APOGEO Esteem, a.s.
ROHANK BUSINESS CENTRE, Reception B
Rohanské náměstí 571/15, 186 00 Praha 8
t/ +420 267 997 700 w / www.apogeo.cz
i/ / 261 03 451 d/ / CZ261 03 451



Ing. Petr Novák

Podpis za znaleckou kancelář:


Ing. Pavel Tůma, Ph. D.
předseda představenstva

PKF APOGEO Esteem, a.s.

V Praze dne 22. 12. 2022