



Znalecký posudek č. 7268/2023

O tržní hodnotě jmění společnosti RA-HO Stav s.r.o.



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel: Mgr. Markéta Šafránková Křivanová, insolvenční správce dlužníka Radka Hodulíka

Předmět ocenění: Tržní ocenění společnosti RA-HO Stav s.r.o.

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování obchodních závodů

Účel posudku: Stanovení tržní hodnoty oceňovaného jmění společnosti pro účely insolvenčního řízení

Oceněno k datu: 31.12.2022

Podle stavu ke dni: 31.12.2022

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Lukáš Pejchal, Ing. Martin Bilík PhD.

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 51

V Brně dne 30.03.2023

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Znalecký úkol	5
1.2	Účel posudku	5
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	5
1.4	Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
1.5	Předpoklady a omezující podmínky.....	5
2	VÝČET PODKLADŮ	7
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	7
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	7
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	7
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:	7
2.2.3	Použitá odborná literatura:	7
2.2.4	Použité Internetové zdroje	8
2.3	Věrohodnost zdroje dat.....	9
3	NÁLEZ	10
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat	10
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	10
3.4	Informace o oceňovaném subjektu.....	10
3.5	Popis Společnosti.....	10
3.5.1	Majetkové účasti a cenné papíry	11
4	POSUDEK.....	12
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	12
4.2	Teoretická část - Názvosloví	12
4.2.1	Cena (price).....	12
4.2.2	Náklady (cost)	12
4.2.3	Trh (market).....	12
4.2.4	Hodnota (value)	12
4.2.5	Datum ocenění.....	13
4.2.6	Inflace	13

4.2.7	Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná	13
4.3	Definice tržní hodnoty	14
4.4	Používané metody obecně	14
4.4.1	Výnosové metody.....	15
4.4.2	Tržní metody (srovnávací)	16
4.4.3	Majetkové ocenění.....	17
4.5	Analýza dat – STRATEGICKÁ ANALÝZA SPOLEČNOSTI	18
4.5.1	Makroekonomické prostředí a predikce.....	18
4.6	Analýza dat – FINANČNÍ ANALÝZA SPOLEČNOSTI	21
4.6.1	Přehled finančních výkazů za roky 2019 – 2022	22
4.6.2	Analýza hlavních finančních ukazatelů	25
4.6.3	Závěry finanční analýzy	28
4.7	Analýza dat – OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI	29
4.8	Použitý způsob ocenění	29
4.9	Ocenění.....	29
4.9.1	Ocenění substanční metodou	29
5	ODŮVODNĚNÍ	32
5.1	Interpretace výsledků analýzy	32
5.2	Kontrola postupu	32
6	ZÁVĚR	33
6.1	Citace odborné zadané otázky	33
6.2	Odpověď	33
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	33

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z obchodního rejstříku	2 listy
Příloha č. 2 – Výsledovka Společnosti	9 listů
Příloha č. 3 – Ocenění movitých věcí	5 listů

Seznam grafů a obrázků

Graf č. 1: Elektřina 1 MWh	21
----------------------------------	----

Graf č. 2: Struktura aktiv	23
Graf č. 3: Struktura pasiv	24

Seznam tabulek

<i>Tabulka č. 1: Hlavní makroekonomické indikátory</i>	20
<i>Tabulka č. 2: Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. Kč</i>	22
Tabulka č. 3: Vývoj aktiv společnosti v tis. Kč 2019—2022	23
Tabulka č. 4: Pasiva společnosti 2019 – 2022 v tis. Kč	25
Tabulka č. 5: Ukazatelé rentability	26
Tabulka č. 6: Ukazatelé platební schopnosti	26
Tabulka č. 7: Ukazatele aktivity	27
Tabulka č. 8: Ukazatele zadluženosti	27
Tabulka č. 9: Vývoj marže EBITDA za období 2019-2022	28
Tabulka č. 10: Výsledek přecenění	31

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Na základě objednávky od insolvenčního správce Mgr. Markéty Šafránkové Křivanové jsme byli my, znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ 15545881 (dále jen „Zpracovatel“), požádáni, abychom vypracovali znalecký posudek („Znalecký posudek“, nebo „Posudek“) ve věci ocenění jmění společnosti RA-HO Stav s.r.o. (dále „Společnost“). Stanovení hodnoty oceňovaného jmění Společnosti je z důvodu insolvenčního řízení dlužníka Radka Hodulíka.

Ocenění bude provedeno k 31.12.2022

1.2 Účel posudku

Stanovení tržní hodnoty oceňovaného jmění společnosti pro účely insolvenčního řízení

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalci nebyly sděleny žádné skutečnosti.

1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.5 Předpoklady a omezující podmínky

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 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 jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Znalec získal data následujícím způsobem:

- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (Český statistický úřad, Ministerstvo financí, ČNB)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují danému trhu
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Rozvaha společnosti k 31.12.2022
- Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2022
- Karty k dlouhodobému majetku 2022
- Karta pohledávek
- Velký technický průkaz

Komentář k těmto podkladům:

Znalci byly dodány výše uvedené podklady.

Společnost nemá auditované výkazy. Zhotovitel nemá možnost ověřit správnost vykazovaných hodnot ve výkazech. Zhotovitel tak v dobré víře považuje výkazy za správné. Pokud by výkazy nebyly správné, tak níže představené výpočty by byly neplatné a bylo by zapotřebí provést nové výpočty se správnými daty.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Výpis z obchodního rejstříku společnosti
- Makroekonomická predikce ČR zpracovaná Ministerstvem financí (leden 2023)
- Zpráva o vývoji podnikatelského prostředí v České republice v roce 2022 zpracované MPO

Komentář k těmto podkladům:

Znalec získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Použitá odborná literatura:

- Vyhláška o výkonu znalecké činnosti č. 503/2020;

- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech;
- Prodělal F. DISKONT ZA MINORITU A PRÉMIE ZA KONTROLU V RÁMCI OCEŇOVÁNÍ PODNIKU, 2005
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění.
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE: International
- Valuation Standards Eight Edition. London: IVSC. 2007.
- TEGoVA.: European Valuation Standards Sixth Edition. Belgie: TEGoVA. 2009.
- Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2007
- Mařík, M.: Diskontní míra v oceňování, Vysoká škola ekonomická 2001
- Mařík M.: metody oceňování podniku. Praha: Ekopress, 2018
- Mařík M.: metody oceňování podniku pro pokročilé. Praha: Ekopress 2011
- Brealey R., Myers S.: Teorie a praxe firemních financí, Praha, Victoria Publishing, 1991
- Synek M.: Manažerská ekonomika, Praha, Grada, 2007
- Bjačák, P.: Překlad. Mezinárodní účetní standardy, Praha, AmiCom, 1994
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování podniku v České republice, Praha, září 2012
- IAS 17 – Mezinárodní účetní standard, Úřední věstník EU
- Hrdý M.: Dlouhodobý finanční management, Wolters Kluwer, 2019
- SCHONFELD, J. Moderní pohled na ocenění pohledávek 1. vydání Praha: C.H. Beck, 2011.

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.2.4 Použité Internetové zdroje

- <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/> - databáze prof. Damodarana
- www.czso.cz
- www.cnb.cz
- finance.yahoo.com
- <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/zivnostenske-podnikani/statisticke-udaje-o-podnikatelich/>
- Deloitte.com
- Mckenzie.com
- Bloomberg.com

Komentář k těmto zdrojům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupných internetových zdrojů v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedené zdroje poskytují souhrnný přehled o sektoru podnikání Subjektu pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi (MPO,..), případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobektivnější posouzení znaleckého úkolu.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme vycházeli z dat doložených zástupci zadavatele. Vzhledem k tomu, že podklady byly dodány pověřenými zástupci Společnosti, tak je považujeme za pravé. Zároveň nebylo předmětem znaleckého posudku kontrolovat jednotlivé účetní operace a pro účely ocenění předpokládáme jejich správnost a pravost. V rámci ocenění došlo pouze k zevrubné kontrole správnosti podkladů a souladu s obecnými účetními standardy.

Jednotlivé kroky, které znalec činil v rámci jednotlivých oceňovacích metod jsou pak sepsány níže v jednotlivých kapitolách.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet vlastních nákladů Společnosti
- Přecenění dlouhodobého majetku
- Místní šetření

3.4 Informace o oceňovaném subjektu

Základní identifikační údaje o společnosti, jejíž hodnota je předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku.

Obchodní závod:	RA-HO Stav s.r.o.
Datum zápisu:	29. července 2014
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Základní kapitál:	200 000,- Kč
IČ:	032 44 164

Více v příloze č. 1

3.5 Popis Společnosti

Stavební Společnost Ra-Ho Stav s. r. o. byla založena 20. května 2015. Jedná se o stavební společnost, která navazuje na živnostenské podnikání a současného společníka Radka Hodulíka, které bylo provozováno od roku 2009.

Služby společnost zaměřuje na celou Moravu a Středočeský kraj. Má spoustu realizovaných staveb převážně na Moravě ale i v Praze.

Společnost se zaměřuje hlavně na zednické a kamenické práce, stavby krbů, pecí a udíren, sádkartonářské a malířské práce, hydroizolace včetně podřezávání zdiva, půdní vestavby, zakládání staveb, výstavba rodinných domů a kompletní rekonstrukce bytových jader.

3.5.1 Majetkové účasti a cenné papíry

Společnost nedrží žádné cenné papíry, či nemá spoluúčasť v jiných společnostech

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

4.2 Teoretická část - Názvosloví

Úvodem jsou nejprve definovány základní názvy v oblasti oceňování (ohodnocování, zjišťování hodnoty). Nejuznávanější autoritou v oblasti oceňování majetku v ČR je bezesporu Institut oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze. Vzhledem k jeho metodické, vzdělávací i certifikační činnosti v oblasti oceňování, Znalec plně respektuje jím navržený Standard pro oceňování podniku, ze kterého přejímá i definice nejdůležitějších pojmů (toto názvosloví odpovídá i jejich vymezení v Mezinárodních oceňovacích standardech IVS).

4.2.1 Cena (price)

Je termín používaný pro částku požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou za aktivum. Prodejní cena je historickou skutečností, ať je zveřejněna nebo držena jako důvěrná. V důsledku finančních možností, motivací nebo speciálních zájmů daného kupujícího nebo prodávajícího se cena zaplacená za určité aktivum může lišit od hodnoty, kterou by tomuto aktivu mohli přisoudit ostatní. Cena je obecně ukazatelem relativní hodnoty přisouzené aktivu konkrétním kupujícím nebo prodávajícím za určitých podmínek.

4.2.2 Náklady (cost)

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.

4.2.3 Trh (market)

Je prostředí, ve kterém jsou zboží a služby obchodovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu předpokládá, že zboží a/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 své vlastní chápání relativní užitečnosti zboží nebo služby a individuální potřeby a přání. Trh může být místní, regionální, národní nebo mezinárodní.

4.2.4 Hodnota (value)

není skutečnost, ale názor buď:

- na nejpravděpodobnější cenu, která by měla být zaplacená při směně,
- nebo na ekonomické užitky z držení aktiva.

Hodnota při směně je hypotetická cena a předpoklady, za kterých je hodnota odhadována, jsou určeny účelem ocenění. Hodnota pro vlastníka je odhad užitků, které by vlastnictví přineslo konkrétní straně.

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

Hodnotou netto se rozumí ocenění na úrovni vlastního kapitálu podniku (tj. na úrovni equity).

Hodnotou brutto se rozumí ocenění na úrovni vlastního a úročeného kapitálu podniku (tj. na úrovni entity).

4.2.5 Datum ocenění

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

Ocenění, jehož cílem je odhad nejpravděpodobnější ceny na trhu (tedy zejména tržní hodnota), musí odrážet podmínky na relevantním trhu k datu ocenění a nikoli upravenou nebo vyhlazenou cenu založenou na předpokladu obnovení rovnováhy na trhu.

4.2.6 Inlace

Údaje a kalkulace finančních toků u výnosových ocenění zahrnují účinky inflace.

4.2.7 Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná

Vycházíme z předpokladu, že podnik má jedno základní podnikatelské zaměření, pro které byl zřízen. Pro toto zaměření potřebuje podnik aktiva v určité velikosti a struktuře včetně přiměřených kapacitních rezerv. Tato aktiva nezbytná pro základní "podnikání" budeme označovat jako aktiva provozně nutná. Všechna ostatní aktiva označíme jako aktiva provozně nenutná nebo též neprovozní.

Důvodů pro toto rozčlenění majetku je několik:

- Část majetku vůbec nemusí být využívána a neplynou z něj vůbec žádné, nebo jen malé příjmy. Příkladem mohou být nevyužité pozemky, peněžní prostředky ve větším než provozně potřebném rozsahu, dlouhodobě držené akcie nevyplácející dividendy atd. Potom se může stát, že ocenění tohoto majetku pomocí výnosových metod povede buď k jeho podcenění, nebo nebude tento majetek oceněn vůbec, ačkoliv svoji hodnotu má.
- Vyčlenit by se měla aktiva nesouvisející s provozem i v případě, že určité příjmy přinášejí, protože rizika spojená s těmito příjmy mohou být odlišná od rizika hlavního provozu podniku.
- K ocenění obou skupin aktiv budeme často přistupovat pod jiným zorným úhlem a použijeme proto i jiné metody. Provozně potřebná aktiva zůstanou nadále součástí podniku a budeme je tedy oceňovat například výnosově na základě výnosů, které z využívání těchto aktiv podniku plynou, nebo z pohledu jejich znovupoužití.

U aktiv nesloužících k hlavnímu provozu podniku platí, že by měla být oceňována samostatně. Většinou předpokládáme, že by racionální vlastník mohl takováto aktiva prodat nebo zlikvidovat, případně pronajmout.

4.3 Definice tržní hodnoty

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

- a) *„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.“*

4.4 Používané metody obecně

Finanční ocenění si klade za cíl vyjádřit jejich hodnotu peněžním ekvivalentem. Při stanovování výsledné peněžité hodnoty se používají v zásadě tři skupiny oceňovacích metod: majetkové metody, metody výnosové, metody porovnávací a metody kombinované.

Konkrétní způsob ocenění pak plně závisí na třech základních východiscích:

- účelu ocenění,
- funkci, ve které bude Znalec ocenění provádět,
- bázi hodnoty, která má být vyčíslena.

Pro ocenění podniku jsou k dispozici tři skupiny oceňovacích metod:

- výnosové metody,
- metody tržní a tržně porovnávací,
- majetkové metody

Každá ze skupin metod je pak rozpracována do několika různých variant, což poskytuje Znalci široké spektrum možností, jak se ke konkrétnímu danému oceňovacímu úkolu postavit. Podrobnější popis jednotlivých metodologických variant není předmětem tohoto posudku, Znalec tak k bližším informacím odkazuje na odbornou literaturu (Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2018). Níže bude uveden pouze základní popis postupů nejběžnějších a v praxi nejčastěji používaných. Mařík ve výše zmíněné literatuře uvádí následující souhrn doporučení ke zvolení nejpříhodnější metody ocenění:

1. Platí důležitá zásada, že pokud je výnosové ocenění nižší než likvidační hodnota, je třeba podnik ocenit na úrovni likvidační hodnoty.
2. Pro perspektivní podnik lze doporučit, aby byla zjištěna:

- výnosová hodnota, nejlépe DCF nebo EVA – pokud lze sestavit pro podnik zdůvodněný finanční plán a z něho výnosové ocenění vyvodit, bude výnosová hodnota základním kamenem pro výsledné ocenění,
 - Substanční hodnota - poskytne doplňkovou informaci o hodnotě majetku podniku,
 - Likvidační hodnota – poskytne doplňkovou informaci o dolním limitu hodnoty podniku,
 - v případech, kde je to možné (zejména pokud se zjišťuje tržní hodnota), doporučujeme použít i tržní porovnání – pomůže otestovat výsledky výnosového ocenění.
3. Pro podnik, který je sice pravděpodobně perspektivní, ale u kterého je obtížné sestavit dlouhodobý plán (například malé nebo nové podniky), je možno uvážit použití metody kapitalizovaných čistých výnosů. Máme na mysli paušální variantu této metody.
4. Výsledné ocenění by mělo být zvoleno na úrovni některé konkrétní metody podle situace a volby oceňovatele – zdůrazňujeme, že nikoliv jako průměr. Výsledky ostatních metod by pak měly určitým způsobem zahrnovat hodnotu zvolenou jako základní.

4.4.1 Výnosové metody

Výnosové metody odhadují hodnotu podniku na principu současné hodnoty budoucích užiteků, které poplynou po datu ocenění držiteli kapitálu investovaného v podniku. Současná hodnota užiteků je pomocí diskontování nebo kapitalizace propočtena k datu ocenění.

Výnosový přístup je nejvíce používán především při oceňování celých podniků, jejich částí a průmyslových práv, příp. jiného duševního vlastnictví. Mezi základní varianty tohoto přístupu patří: metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF), metoda kapitalizace čistých zisků (přínosů, výnosů, metoda reflektující vývoj na burze cenných papírů apod.), metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA).

Výnosový přístup vždy předpokládá dostupnost určité časové řady ekonomických výsledků – buď budoucí prognózu (DCF), či výsledky dosahované v minulosti (metoda kapitalizovaných zisků).

4.4.1.1 Metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF)

V tomto případě jde o ocenění budoucího „cash flow“ (při zakalkulování rizika jeho dosažení a jeho současné časové hodnoty). Pravděpodobnost dosažení určitých příjmů v budoucnosti je dána vnitřními i vnějšími faktory specifickými pro každou obchodní společnost, a to: 1. kapitálovými, komoditními, marketingovými, managementem, goodwillem, know-how, prodejní sítí apod., 2. geografickými, místními, časovými, kupní silou obyvatelstva apod., přičemž lze nyní již vycházet v České republice z předpokladu stabilizovaného tržního prostředí. Podmnožinou této metody je metoda diskontovaného dividendového výnosu. Výhodou metody je orientace na budoucí příjmy a přesnější možnosti stanovení diskontní míry, nevýhodou je riziko nedosažení prognóz, z nichž ocenění touto metodou vychází.

Základním přístupem při výnosovém ocenění je za výnosy považovat peněžní tok, a to tzv. volný peněžní tok (free cash flow – FCF). Jedná se o provozní peněžní tok (tzn. peněžní tok před odpočtem placených úroků) snížený o investice do provozně nutného pracovního kapitálu a provozně nutného dlouhodobého majetku. Volný peněžní tok pak představuje peněžní tok, který mohou vlastníci a věřitelé z podniku odčerpat (např. použít jej na splátky úvěrů, vyplatit jej ve formě dividend), aniž by byl narušen očekávaný vývoj podniku.

Princip této metody tedy spočívá v následujících krocích:

- provedení důkladné analýzy oceňovaného podniku a jeho okolí,
- na základě analýzy sestavení více či méně podrobného finančního plánu,
- na základě finančního plánu výpočet volného peněžního toku, který je třeba diskontovat k datu ocenění.

4.4.1.2 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Druhou často používanou výnosovou metodou je metoda kapitalizovaných čistých výnosů. Vyznačuje se větší snahou o objektivitu a opatrnost, než je tomu u jiných výnosových metod a vede k přímému zjištění hodnoty vlastního kapitálu podniku, přičemž jádrem ocenění je výnosový potenciál podniku k datu ocenění. Dlouhodobý rozvoj do úvah zahrnut buď vůbec není nebo jen na úrovni, která bude dosažena do konce dohlédnutelného časového horizontu.

Metoda vychází z tzv. trvale odnímatelného čistého výnosu, tj. velikosti prostředků, které je možné rozdělit vlastníkům. Tuto veličinu lze zjistit na základě řady hospodářských výsledků (ať už minulých či budoucích), upravených na srovnatelnou reálnou úroveň. Výpočet odnímatelného čistého výnosu provádíme buď metodou paušální (u jednodušších případů) nebo metodou analytickou. Samotnou hodnotu podniku pak počítáme podle vzorce:

Výnosová hodnota podniku = trvale odnímatelný zisk/míra kapitalizace.

4.4.1.3 Metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA)

Metoda ekonomické přidané hodnoty vychází z výpočtu veličiny, o kterou čistý provozní zisk převyšuje náklady investovaného kapitálu (tzv. Economic Value Added – EVA). Hodnotu podniku tvoří součet hodnoty 1. fáze (souhrn diskontované ekonomické přidané hodnoty za plánovací období), hodnoty 2.fáze (diskontovaná perpetuita) a celkového investovaného kapitálu na počátku plánovacího období. Tato metoda vede primárně ke stanovení hodnoty vlastního kapitálu, takže hodnota podniku se stanoví následně jako součet zjištěné hodnoty vlastního kapitálu a cizího úročeného kapitálu na počátku plánovacího období.

4.4.2 Tržní metody (srovnávací)

Porovnávací hodnota se rovná ceně podobného podniku dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu.

4.4.2.1 Ocenění na základě srovnatelných podniků

Srovnávací přístup klade důraz na srovnávací charakteristiky oceňované společnosti či majetku a je použitelný pouze tam, kde je k dispozici dostatečné množství údajů o trhu srovnatelných statků, což předpokládá rozvinuté a dlouhodobé podmínky tržního hospodářství (údaje burzovní, o podobných transakcích, licenční analogie apod.). V současných podmínkách českého kapitálového trhu je proto možné používat srovnávací postup pouze u vybraných titulů obchodovaných na burze, kde je k dispozici dostatečné množství relevantních údajů za dlouhý časový interval a je obchodováno s významnými objemy akcií.

Použití srovnávací metody je možné pouze u některých stanovovaných charakteristik a to za zachování konzistentních vnějších i vnitřních podmínek, což Znalec považuje v podmínkách České republiky pro menší společnosti prakticky za neuskutečnitelné a především nepoužitelné pro stanovení přesné hodnoty podniku nebo jiné jeho charakteristiky – např. očekávaného zisku. V těchto případech lze užít obchodované či jinak srovnatelné společnosti ze zahraničí, podnikající v příbuzném oboru.

Srovnávací metoda je podle Znalce použitelná především v případech stanovení rozpětí určité charakteristiky, kdy aplikujeme statistickou metodu na základě dostatečně velkého počtu zjištění. Ale i v těchto případech je třeba počítat s vysokým rozptylem vedoucím k širokému intervalu spolehlivosti.

4.4.2.2 Ocenění na základě srovnatelných transakcí

Prostřednictvím této metody jsou z transakčních dat a údajů o prodané společnosti z předmětného nebo blízkého odvětví získány poměrové ukazatele, které jsou dále spolu s údaji o oceňované společnosti uplatněny k získání indikace její tržní hodnoty. Metoda tržního srovnání s transakcemi s obdobnými společnostmi je nejvíce relevantní metodou ocenění, jestliže obsahuje údaje o prodaných společnostech, které jsou dostatečně podobné oceňované společnosti. V této metodě může být podobnost mimo jiné ovlivněna druhem vyráběného a prodávaného výrobku nebo nabízených služeb, geografickým položením cílových trhů, konkurenční pozicí, ziskovostí, perspektivami růstu, velikostí, vnímaným rizikem a kapitálovou strukturou.

4.4.3 Majetkové ocenění

Princip majetkového ocenění je jednoduchý a obecně srozumitelný. Majetková hodnota podniku je definována jako souhrn oceněných položek majetku. Od tohoto souhrnu je pak odpočtena suma oceněných závazků. Velikost majetkového ocenění je dána především množstvím a strukturou položek majetku a pravidly pro jeho ocenění. Majetkové ocenění lze dále členit. Pokud vycházíme z předpokladu zachování trvalé existence podniku (going concern princip) dostáváme se k ocenění na základě:

- reprodukčních cen – metoda substanční,
- účetních historických cen – účetní hodnota,
- metoda tržních cen.

Pokud vycházíme z předpokladu, že podnik nebude dlouhodobě existovat zjišťujeme:

- likvidační hodnotu.

4.4.3.1 Substanční metoda na principu reprodukčních cen

Metoda nákladového přístupu považuje za hodnotu majetku náklady, které by investor zaplatil za získání náhradních statků, a to stejně užitečných. Tj. v případě ocenění podniku odpovídá na otázku, kolik by stálo jeho znovuvybudování. Při této metodě se rovněž přihlíží k okolnosti, zda odhadované statky nejsou méně užitečné než nové, neboť pak by jejich hodnota byla nižší, než je hodnota náhradních statků. Reprodukční cena (cena opětového pořízení) vyjadřuje, za kolik by bylo možno předmět ocenění pořídit v den sestavení oceňovací bilance. Tím se snaží odstranit výše uvedený časový vliv na cenu. Metoda reprodukční pořizovací

hodnoty spočívá tedy v určení hodnoty aktiv na bázi stanovení jejich reprodukční ceny, jinými slovy stanovení současné pořizovací ceny se zohledněním morálního a technického opotřebení. Z pohledu going concern principu "přehodnocuje" jednotlivé majetkové části.

Rozlišujeme substanční hodnotu brutto a netto. Substanční hodnotu brutto získáme, zjistíme-li aktuální reprodukční ceny stejného nebo obdobného majetku a ty snížíme o případné opotřebení. Je to tedy hodnota znovupořízení aktiv podniku. Pokud od této hodnoty odečteme dluhy, zjistíme substanční hodnotu netto, tedy hodnotu vlastního kapitálu.

4.4.3.2 Metoda účetní hodnoty na základě historických cen

Tento majetkový přístup je založen na ocenění majetku a závazků, kde je rozhodujícím podkladem účetní evidence a vybrané účetní a auditorské postupy. Ocenění tedy vychází z historických cen a účetních pravidel pro vykazování majetku, závazků, resp. jmění společnosti. Výsledek, tj. hodnota vlastního jmění, je dána rozdílem zjištěné hodnoty majetku a závazků.

4.4.3.3 Metoda likvidační hodnoty

Ve zvláštních případech se používá metoda likvidační hodnoty, kdy se nepředpokládá další podnikání, ale likvidace společnosti, tj. ukončení činnosti a prodej jednotlivých položek aktiv. Ke zjištění likvidační hodnoty se používá za základ účetní hodnota majetku resp. alespoň účetní evidence majetku. Pro zjištění hodnoty jednotlivých složek majetku jsou pak používány všechny opodstatněné metody v závislosti na účelu ocenění:

- reprodukční ceny,
- historické ceny,
- srovnávací přístup,
- výnosové ocenění.

Její použití má opodstatnění v případě, že není předpokládána další existence společnosti (podniku) – je zpochybněn či porušen going concern princip a tehdy se předpokládá, že likvidace přinese větší zisk, než další pokračování v podnikání společnosti, tedy likvidační hodnota > výnosová hodnota.

4.5 Analýza dat – STRATEGICKÁ ANALÝZA SPOLEČNOSTI

4.5.1 Makroekonomické prostředí a predikce

Pandemií oslabenou světovou ekonomiku zasáhlo v roce 2022 několik šoků. Válka na Ukrajině snížila globální hospodářský růst a zintenzivnila inflační tlaky, zejména u cen potravin a energií. V řadě zemí byla míra inflace ve 2. polovině loňského roku nejvyšší od 80. let, na což centrální banky reagují postupným zvyšováním úrokových sazeb. Zdá se, že růst spotřebitelských cen již v řadě zemí dosáhl vrcholu, je ale otázkou, jak rychle se inflace vrátí do blízkosti inflačních cílů jednotlivých centrálních bank. Z hlediska plynulého fungování globálních dodavatelských řetězců je přetrvávajícím rizikem další vývoj pandemie, obzvláště v Číně.

Ve 3. čtvrtletí 2022 se **reálný hrubý domácí produkt** ČR, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, mezičtvrtletně snížil o 0,2 %. Meziročně byl vyšší o 1,6 %.

Spotřeba domácností se ve 3. čtvrtletí propadla o 5,5 %. Negativní dopad na spotřební výdaje měl nejen pokles reálného disponibilního důchodu, způsobený akcelerující inflací, ale i nárůst míry úspor. **Spotřeba sektoru vládních institucí** se i přes pokračující růst zaměstnanosti ve veřejném sektoru snížila o 1,5 %.

Tvorba hrubého fixního kapitálu posílila o 4,9 %. Nejvíce k tomu přispěly investice do nerezidenčních staveb, s výjimkou investic do obydlí však nárůst vykázaly všechny objemově významné kategorie. Ze sektorového hlediska byly rozhodující investice firem financované ze soukromých zdrojů, investiční výdaje domácností naopak klesly.

Změna stavu zásob a cenností k růstu HDP přispěla jen 0,3 p. b. Firmy tak sice dále navyšovaly skladové zásoby výrobních vstupů, aby předešly ztrátám plynoucím z vysoké inflace a výpadkům v dodávkách komponent (příp. vzrostly i zásoby nedokončené produkce), meziroční zvýšení zásob již ale víceméně odpovídalo dlouhodobému průměru.

Saldo **zahraničního obchodu** ekonomický růst podpořilo v rozsahu 2,8 p. b. K více než 10% meziročnímu nárůstu vývozu kromě oživení v zahraničí a zmírňování problémů v dodavatelských řetězcích přispěla také nízká srovnávací základna – kvůli problémům s dodávkami komponent totiž ve 3. čtvrtletí 2021 byla omežována výroba v automobilovém průmyslu, což se tehdy negativně promítlo i v dynamice exportu.

Zatímco v 1. polovině loňského roku ekonomika navzdory nepříznivým okolnostem rostla, v 2. pololetí 2022 a na počátku letošního roku by měla projít mírnou recesí. Přesto se HDP za celý rok **2022** zvýšil odhadem o **2,3 %**. Růst byl tažen investicemi do fixního kapitálu a zesílenou akumulací zásob. Výdaje domácností na konečnou spotřebu i přes řadu fiskálních stimulačních opatření mírně klesly, a to kvůli razantnímu nárůstu životních nákladů, zejména cen energií, a zpřísnění měnové politiky.

V roce **2023** by HDP mohl **klesnout o 0,5 %**. Domácnosti se i v letošním roce budou potýkat s dopady vysoké inflace, jejich reálná spotřeba by se tak měla dále snížit. Spotřeba sektoru vládních institucí i tvorba hrubého fixního kapitálu budou působit prorůstově, meziročně slabší akumulace zásob však ekonomiku citelně zpomalí. Vliv celkově slabé domácí poptávky bude částečně tlumit saldo zahraničního obchodu.

Vysoká **inflace** zpomaluje ekonomický růst a snižuje životní úroveň obyvatel. K mimořádně silnému růstu spotřebitelských cen významně přispívají nejen potraviny, pohonné hmoty, elektřina, zemní plyn či imputované nájemné, ale i další kategorie zboží a služeb. Inflaci posilují také domácí poptávkové tlaky, které by však měly být tlumeny zvýšenými měnověpolitickými sazbami a posilováním kurzu koruny. Díky energetickému úspornému balíčku meziroční inflace v závěru loňského roku výrazně poklesla, přesto však v průměru za celý rok dosáhla 15,1 %. Okolo této hodnoty by se meziroční inflace měla pohybovat i v 1. čtvrtletí 2023, následně by měla postupně klesat. Průměrná míra inflace by tak letos měla zvolnit na 10,4 %.

Na **trhu práce** se nadále projevují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků. Míra nezaměstnanosti by tak navzdory mírné recesi a celkově slabé hospodářské dynamice v roce 2023 neměla příliš vzrůst – z průměrných 2,4 % v roce 2022 by se letos mohla zvýšit na 3,2 %. Přetrvávající napětí na trhu práce bude tlačit na růst mezd, který však bude zaostávat za inflací. Průměrná reálná mzda by tak po propadu v roce 2022 měla v letošním roce dále klesnout.

Běžný účet platební bilance vykázal ve 3. čtvrtletí 2022 schodek ve výši 5,3 % HDP. Ten odráží zejména zhoršení bilance zboží vlivem vysokých cen energetických surovin. Negativně na vývoj běžného účtu působil i historicky nejvyšší odliv dividend v rámci prvotních důchodů.

Zpomalování hospodářského růstu v zahraničí, pokles exportních zakázek a růst cen výrobních vstupů i energií přispívaly k negativnímu saldu bilance zboží i v závěru loňského roku. Odhadujeme proto, že běžný účet dosáhl v roce 2022 schodku ve výši 5,8 % HDP, který by se v roce 2023 v souvislosti se zmírněním cenových tlaků v průmyslu a energetice mohl zmírnit na 3,6 % HDP...

Tabulka č. 1: Hlavní makroekonomické indikátory

Hlavní makroekonomické indikátory		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022	2023
							Aktuální predikce	Minulá predikce		
Nominální hrubý domácí produkt	<i>mlrd. Kč, b.c.</i>	5 111	5 411	5 791	5 709	6 109	6 749	7 308	6 674	7 092
	<i>růst v % b.c.</i>	6,5	5,9	7,0	-1,4	7,0	10,5	8,3	9,3	6,3
Reálný hrubý domácí produkt	<i>růst v % s.c.</i>	5,2	3,2	3,0	-5,5	3,6	2,3	-0,5	2,4	-0,2
Spotřeba domácností	<i>růst v % s.c.</i>	4,0	3,5	2,7	-7,2	4,1	-0,7	-2,2	0,2	-0,8
Spotřeba vládních institucí	<i>růst v % s.c.</i>	1,8	3,9	2,5	4,2	1,4	0,8	1,5	1,2	1,7
Tvorba hrubého fixního kapitálu	<i>růst v % s.c.</i>	4,9	10,0	5,9	-6,0	0,8	5,4	1,8	5,1	1,5
Příspěvek čistých vývozu k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	1,2	-1,2	0,0	-0,4	-3,6	0,2	0,9	0,0	0,8
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	0,5	-0,5	-0,3	-0,9	4,8	0,8	-1,2	0,7	-1,4
Deflátor HDP	<i>růst v %</i>	1,3	2,6	3,9	4,3	3,3	8,0	8,8	6,7	6,5
Míra inflace spotřebitelských cen	<i>průměr v %</i>	2,5	2,1	2,8	3,2	3,8	15,1	10,4	15,0	9,5
Zaměstnanost (VŠPS)	<i>růst v %</i>	1,6	1,4	0,2	-1,3	-0,4	-0,8	-0,4	-0,9	-0,1
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	<i>průměr v %</i>	2,9	2,2	2,0	2,6	2,8	2,4	3,2	2,5	3,1
Objem mezd a platů (dom. koncept)	<i>růst v % b.c.</i>	9,2	9,6	7,8	0,1	5,9	9,3	6,7	10,0	7,4
Saldo běžného účtu	<i>% HDP</i>	1,5	0,4	0,3	2,0	-0,8	-5,8	-3,6	-5,4	-5,3
Saldo sektoru vládních institucí	<i>% HDP</i>	1,5	0,9	0,3	-5,8	-5,1	-3,6	-4,2	-4,6	-4,3
Předpoklady:										
Měnový kurz CZK/EUR		26,3	25,6	25,7	26,4	25,6	24,6	24,2	24,6	24,5
Dlouhodobé úrokové sazby	<i>% p.a.</i>	1,0	2,0	1,5	1,1	1,9	4,3	4,6	4,5	5,2
Ropa Brent	<i>USD/barel</i>	54	71	64	42	71	101	81	102	83
HDP eurozóny	<i>růst v % s.c.</i>	2,8	1,8	1,6	-6,3	5,3	3,3	0,4	3,3	0,3

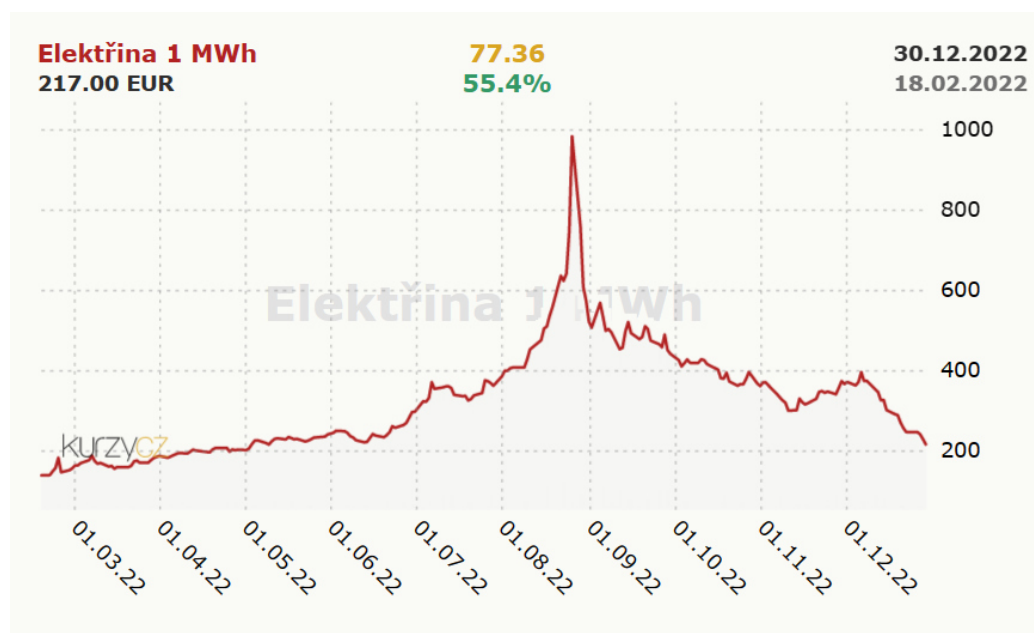
Zdroj: ČNB, ČSÚ, Eurostat, U. S. Energy Information Administration. Výpočty a predikce MF ČR.

Zdroj: MFČR – tisková zpráva 1/2023

4.5.1.1 Ceny energií

Ceny elektřiny díky ruské invazi na Ukrajinu v roce 2022 prošly velmi turbulentním. V létě a na podzim vrcholily obavy z nedostatku těchto surovin a proto cena na trhu výrazně vzrostla. Následně v průběhu roku došlo k poklesu téměř na úroveň před útokem na UK. To bylo způsobeno rychlým najitím alternativních zdrojů a také teplou zimou. Budoucí vývoj však zůstává nejistý.

Graf č. 1: Elektřina 1 MWh



Zdroj: Kurzy.cz

4.6 Analýza dat – FINANČNÍ ANALÝZA SPOLEČNOSTI

Finanční analýza je metodou hodnocení finančního zdraví podniku na základě dobře dostupných a kvantifikovatelných údajů pocházejících z účetních výkazů sledovaného podniku. Výhodou finanční analýzy je bezproblémovost jejího použití u všech typů a velikostí podniků, a to v případě dobré dostupnosti dat potřebných pro její zpracování.

Výstupem finanční analýzy jsou vypočtené ukazatele, které dávají obraz o ekonomické situaci podniku. Mimořádně důležitá je ale interpretace těchto ukazatelů, zejména vzhledem k předmětu podnikání podniku, právní formě a dalším důležitým individuálním skutečnostem, charakteristickým pro zkoumaný podnik.

V následujících subkapitolách byla provedena finanční analýza Společnosti za období let 2019 - 2022.

4.6.1 Přehled finančních výkazů za roky 2019 – 2022

4.6.1.1 Výkaz zisků a ztrát

Tabulka č. 2: Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. Kč

VZZ Společnosti v plném rozsahu v tis. Kč	2019	2020	2021	2022
Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	2 070	1 787	1 414	321
Tržby za prodej zboží	51	160	1 620	2 487
Obchodní marže	-713	-697	720	665
Výkony (přidané)	2 121	1 947	3 034	2 808
Výkonová spotřeba	1 459	1 408	2 100	2 277
Náklady vynaložené na prodané zboží	764	857	900	1 822
Spotřeba materiálu a energie	254	185	183	220
Služby	441	366	1 017	235
Přidaná hodnota	662	539	934	531
Osobní náklady	598	669	631	670
Mzdové náklady	489	546	484	504
Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostat. náklady	109	123	147	166
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	109	123	130	141
Ostatní náklady	0	0	17	25
Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	28	35	32	28
Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	28	35	32	28
Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku - trvalé	28	35	32	28
<i>Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)</i>	<i>4</i>	<i>0</i>	<i>48</i>	<i>4</i>
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	4	0	48	0
Jiné provozní výnosy	0	0	0	4
<i>Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)</i>	<i>21</i>	<i>29</i>	<i>16</i>	<i>31</i>
Daně a poplatky	5	5	4	0
Jiné provozní náklady	16	24	12	31
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	19	-194	303	-194
Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	-1	-1	0	0
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	-1	-1		
Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	13	5	3	0
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	13	5	3	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	1	1
Ostatní finanční náklady	12	9	7	7
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-26	-15	-9	-6
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	-7	-209	294	-200
<i>Daň z příjmů (ř. 51 + 52)</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>21</i>	<i>0</i>
Daň z příjmů splatná	2	0	21	
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	-9	-209	273	-200
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	-9	-209	273	-200
Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	2 124	1 946	3 083	2 813
EBITDA/(výkony+T)	2,22%	-8,17%	11,04%	-5,91%
odpisy/(výkony+t)	1,32%	1,80%	1,05%	1,00%
výkonová spotřeba/(výkony+t)	67,17%	66,82%	45,12%	43,00%
Celkový obrat	2 125	1 947	3 082	2 812

Zdroj: Účetní závěrky firmy

4.6.1.2 Aktiva

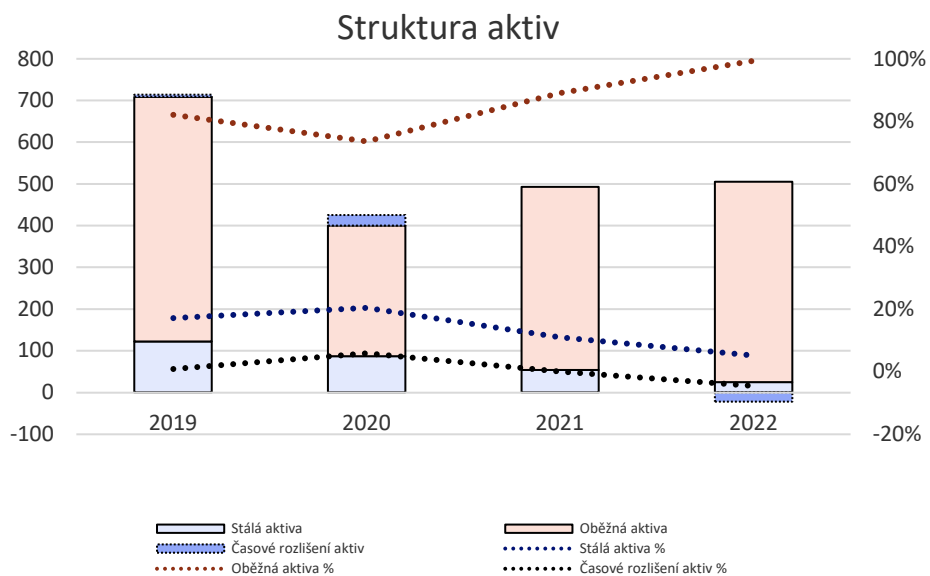
Tabulka č. 3: Vývoj aktiv společnosti v tis. Kč 2019–2022

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. Kč	2019	2020	2021	2022
AKTIVA CELKEM	714	425	493	483
Stálá aktiva	122	87	54	25
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	122	87	54	25
Pozemky a stavby	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	122	87	54	25
Oběžná aktiva	586	313	439	480
Pohledávky	93	67	45	220
Krátkodobé pohledávky	93	67	45	220
Pohledávky z obchodních vztahů	81	47	5	164
Pohledávky – ostatní	12	20	40	56
Stát - daňové pohledávky	6	11	34	32
Krátkodobé poskytnuté zálohy	6	9	6	24
Peněžní prostředky	493	246	394	260
Peněžní prostředky v pokladně	440	212	-2	32
Peněžní prostředky na účtech	53	34	396	228
Časové rozlišení aktiv	6	25	0	-22
Náklady příštích období	6	25	0	-22

Zdroj: účetní výkazy

Jedná se o svým charakterem velmi malou společnost, v podstatě bez dlouhodobého majetku a větších investic do něj.

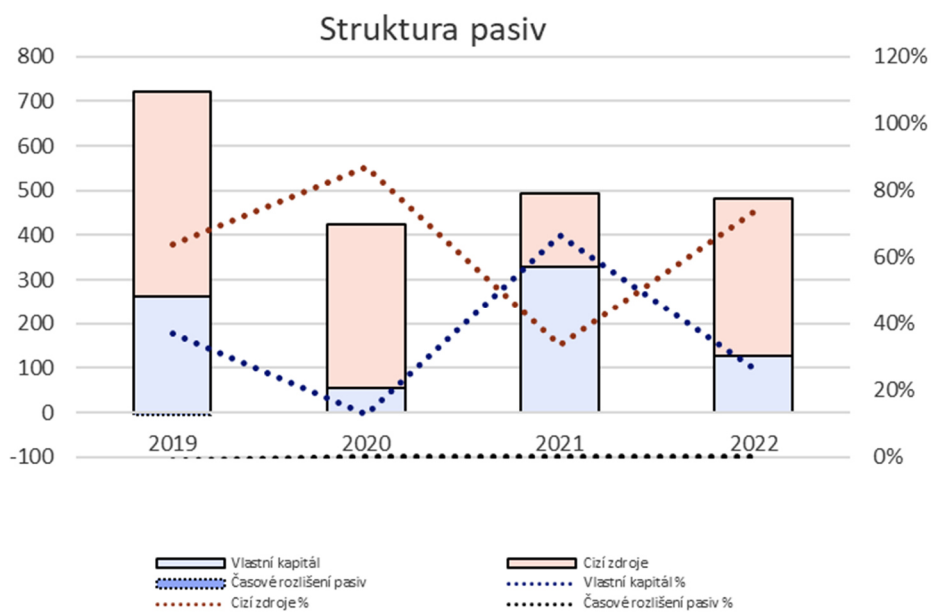
Graf č. 2: Struktura aktiv



Zdroj: Vlastní výpočty

4.6.1.3 Pasiva

Graf č. 3: Struktura pasiv



Zdroj: Vlastní výpočty

Společnost dlouhodobě pracuje s poměrně vysokým zadlužením.

Tabulka č. 4: Pasiva společnosti 2019 – 2022 v tis. Kč.

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. Kč	2019	2020	2021	2022
PASIVA CELKEM	714	425	493	483
Vlastní kapitál	264	55	328	128
<i>Základní kapitál</i>	200	200	200	200
Základní kapitál	200	200	200	200
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	73	64	-145	128
Nerozdělený zisk min let nebo neuhrazená ztráta min let (+/-)	73	64	-145	128
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	-9	-209	273	-200
Cizí zdroje	457	370	165	355
Rezervy	0	0	0	0
Závazky	457	370	165	355
Dlouhodobé závazky	231	310	106	302
Závazky k úvěrovým institucím	17	17	0	0
Závazky z obchodních vztahů	1	1	1	2
Závazky – ostatní	213	292	105	300
Závazky ke společníkům	206	285	100	300
Jiné závazky	7	7	5	0
Krátkodobé závazky	226	60	59	53
Závazky z obchodních vztahů	157	0	0	1
Závazky – ostatní	69	60	59	52
Závazky k zaměstnancům	23	27	22	37
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	24	15	16	15
Stát - daňové závazky a dotace	22	18	21	0
Časové rozlišení pasiv	-7	0	0	0
Výdaje příštích období	-7	0	0	0

Zdroj: účetní výkazy

4.6.2 Analýza hlavních finančních ukazatelů

4.6.2.1 Ukazatele rentability

Ukazatele rentability poměří zisk s výší podnikových zdrojů a umožňují nám zjistit a porovnat, zda je pro nás výhodnější pracovat s vlastním nebo cizím kapitálem, porovnat výkonnost naší firmy ve srovnání s konkurencí a současně i naznačit slabá místa v efektivnosti hospodaření. Mohou být velice dobře využity při rozhodování o tom, jakou aktivitu z firmy vyloučit nebo na jakou aktivitu se v budoucnu zaměřit.

Ukazatel ROA – hodnotí výnosnost aktiv (ukazuje, do jaké míry se daří společnosti z dostupných aktiv generovat zisk).

Ukazatel ROS – hodnotí výnosnost tržeb (říká, kolik korun zisku připadne na jednu korunu tržeb).

Ukazatel ROE - Rentabilita vlastního kapitálu (Return on Equity), obvykle se používá zkratka ROE, je pojem, který označuje kolik čistého zisku připadá na jednu korunu investovaného kapitálu.

Tabulka č. 5: Ukazatelé rentability

Ukazatelé rentability (výnosnosti)		2019	2020	2021	2022
ROA - Rentabilita celkových aktiv	$EBIT/CA$	0,8%	-48,0%	60,2%	-41,4%
ROS - Rentabilita tržeb (výkonů)	$EBIT/(T+výkony)$	0,2%	-9,7%	5,9%	-3,8%
ROE - Rentabilita vlastního kapitálu	$EBIT/VK$	2,3%	-370,9%	90,5%	-156,3%

Pramen: vlastní výpočet

Ukazatel ROA patří mezi nejdůležitější ukazatele finanční analýzy, hodnota by měla být alespoň 8% (záleží, ale na odvětví).

Ukazatel ROS je třeba hodnotit vždy ve vzájemných souvislostech. Je to proto, že nízká hodnota tohoto ukazatele, v případě, kdy je dosahováno rychlého obrátu zásob a vysokého absolutního objemu tržeb, může být příznivější, než jeho vysoká hodnota provázená pomalým obratem zásob a nízkou absolutní částkou tržeb. Obecně se udává, že by požadovaná hodnota měla být nad 10%.

Ukazatel ROE je ukazatel klíčový především pro akcionáře, společníky a další investory. Ukazatel má však nízkou vypovídací schopnost u společností, kde majitelé odčerpávají významnou část zisku přes vlastní mzdové náklady a další výhody. Pokud je ukazatel dlouhodobě příliš nízký, je to známkou toho, že investorům by se více vyplatilo investovat někde jinde.

Společnost má díky záporným výsledkům hospodaření i zápornou rentabilitu, což svědčí o poměrně problematické pozici společnosti.

4.6.2.2 Ukazatele likvidity

Ukazatele likvidity signalizují, jaká je schopnost společnosti dostát svým závazkům. Podle toho, jaká míra jistoty je požadována, jsou dosazovány do čitatele ukazatele různé majetkové složky podniku. Výsledná hodnota ukazatele pak dává poměrně jasný obraz o tom, jak je společnost schopna splácet své závazky, což může hrát roli například v rozhodování jiných subjektů o poskytnutí úvěru společnosti.

Běžná likvidita – udává, kolikrát je ekonomický subjekt schopen uspokojit pohledávky věřitelů v případě, kdy promění všechna svá oběžná aktiva v peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 1,5 a 2,5, přičemž hodnota pod 1 je velice problematická.

Pohotová likvidita – z výše uvedeného výpočtu vylučuje zásoby, jakožto položku nezbytnou pro zachování chodu firmy a zároveň položku, kterou často není možné pohotově přeměnit na peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,7 a 1,2.

Okamžitá likvidita – vyjadřuje okamžitou schopnost společnosti uhradit své krátkodobé závazky, tedy pomocí ihned dostupného finančního majetku (hotovost v pokladnách, na běžných účtech společnosti a hotovost uložená v krátkodobě obchodovatelných cenných papírech). Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,2 a 0,5.

Tabulka č. 6: Ukazatelé platební schopnosti

Ukazatelé platební schopnosti (likvidity)		2019	2020	2021	14.07.1905
Běžná likvidita	OA/KZ	2,59	5,22	7,44	9,06
Pohotová likvidita	$((OA-Z)/KZ)$	2,59	5,22	7,44	9,06
Okamžitá likvidita	FM/KZ	493	246	394	260

Zdroj: Vlastní výpočet

Společnost drží dostatečnou likviditu.

4.6.2.3 Ukazatele aktivity

Ukazatele aktivity hodnotí schopnost společnosti efektivně hospodařit se svými aktivy, přičemž lze sledovat aktiva jako celek i jednotlivé konkrétní typy aktiv. Má-li společnost aktiv více, než je účelné, vznikají zbytečné náklady, a tím nízký zisk. Má-li jich nedostatek, pak se musí vzdát některých podnikatelských příležitostí a přichází o výnosy. Sleduje se jednak obrat (kolikrát za rok se různé typy aktiv otočí) a jednak doba obratu (jak dlouho držíte peníze v podobě konkrétních aktiv). Obrat by měl být obecně co nejvyšší a doba obratu co nejnižší. U ukazatelů aktivity je mimořádně důležité sledovat, jakým způsobem jsou konstruovány.

Obrat aktiv – vztahuje celkový obrat k celkovým aktivům, které společnost má. Tento ukazatel tak říká, kolik prostředků je firma ročně schopna vygenerovat ze zdrojů, které má k dispozici.

Doba obratu pohledávek – uvádí, jak dlouho jsou vázány finance společnosti v pohledávkách, v podstatě vyjadřuje i vyjednávací sílu společnosti vůči zákazníkům. Doba splatnosti krátkodobých závazků – vyjadřuje platební morálku společnosti vůči věřitelům.

Tabulka č. 7: Ukazatele aktivity

Ukazatelé aktivity (doby obratu)		2019	2020	2021	2022
Vliv obchodního deficitu na CF	$PP+VH+Odp-pohl+zav.$	433,0	196,0	593,0	64,0
Doba obratu zboží	$Zboží/Prod. Zb./365$	0,0	0,0	0,0	0,0
Doba obratu aktiv	$CA/[(T+výkony)/365]$	122,9	79,7	59,3	62,7
Doba obratu zásob	$Z/[(T+výkony)/365]$	0,0	0,0	0,0	0,0
Doba inkasa pohledávek z obch. vztah.	$P/[(T+výkony)/365]$	10,3	15,2	5,7	0,6
Doba splat. krát. závazků z obch. vztah.	$KZ/[(T+výkony)/365]$	9,6	29,4	0,0	0,0

Zdroj: Vlastní výpočet

4.6.2.4 Ukazatele zadluženosti

Ukazatel zadluženosti měří podíl cizích zdrojů na krytí celkových aktiv.

Poměr mezi vlastním a cizím kapitálem určuje míru rizika ze strany věřitelů, kteří vyžadují dostatečnou hodnotu vlastního jmění zaručující splacení jejich pohledávek v případě likvidace společnosti.

Ukazatel úrokového krytí hodnotí schopnost společnosti krýt úroky vzniklé účastí cizího kapitálu. Jinými slovy úrokové krytí říká, kolikrát může poklesnout zisk firmy (zvýšený o daň z příjmu a finanční náklady), než přestane být schopna splácet úroky.

Tabulka č. 8: Ukazatele zadluženosti

Ukazatelé dl. Fin. rovnováhy (zadluženosti)		2019	2020	2021	2022
Equity Ratio	$VK/CK(\text{celková aktiva})$	0,37	0,13	0,67	0,27
Celková zadluženost (debt ratio)	CZ/CA	0,64	0,87	0,33	0,73
Podíl dl. majetku na celk.aktivech	DM/CA	0,17	0,20	0,11	0,05
Míra zadluženosti (debt equity ratio)	CZ/VK	1,731	6,727	0,503	2,773

Zdroj: Vlastní výpočet

Společnost pracuje s poměrně vysokou zadlužeností a v budoucnu může být její likvidita jednoduše ohrožena.

4.6.2.5 Analýza ostatních ukazatelů

EBITDA marže je velmi volatilní, což odpovídá společností s velmi nízkými obraty. Dále je vidět, že společnost dlouhodobě velmi málo investuje do svého majetku.

Tabulka č. 9: Vývoj marže EBITDA za období 2019-2022

Ostatní ukazatele		2019	2020	2021	2022
EBITDA marže	<i>EBITDA/(výkony+T)</i>	2,22%	-8,17%	11,04%	-5,91%
Míra odpisů	<i>odpisy/(výkony+t)</i>	1,29%	1,66%	0,69%	0,53%

Zdroj: vlastní výpočty

4.6.3 Závěry finanční analýzy

Společnost o většinu sledovaného období vykazuje výsledky hospodaření oscilující kolem nuly. Společnost dle našeho názoru nespĺňuje podmínky going concern a je vhodná k restrukturalizaci.

4.7 Analýza dat – OCENĚNÍ SPOLEČNOSTI

Jak již bylo dříve uvedeno, Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. V rámci analýzy dat se Znalci podařilo nashromáždit dostatečná data (resp. s přihlédnutím k dříve uvedeným předpokladům a omezením), tak aby mohl být splněn zadaný znalecký úkol.

Zjištěná data jsou pak použita při samotném výpočtu. Pro zachování přehlednosti a lepší kontrolovatelnosti jsou zjištěná data a zdroje, ze kterých jsou čerpána, vždy uvedena v dílčích částech výpočtu.

4.8 Použitý způsob ocenění

Hodnota jmění společnosti byla Znalcem dle instrukcí Zadavatele stanovena k **31.12.2022**. Přestože společnost vykazuje stagnující výsledky hospodaření, proto považujeme společnost jako vhodnou k restrukturalizaci. Z tohoto důvodu považujeme jako nejvhodnější použití majetkové metody na základě reprodukčních cen.

4.9 Ocenění

4.9.1 Ocenění substanční metodou

Propočet vychází z rozvahy v plném rozsahu k 31.12.2022 a v jednotlivých druzích majetku se opírá o detailní informace o struktuře majetkových složek poskytnuté objednavatelem.

Následující podkapitoly obsahují stanovení hodnoty jednotlivých rozvahových v jakém byly vykázány v rozvaze společnosti k datu ocenění. Při zjištění hodnoty Znalec vychází z reprodukčních pořizovacích a účetních hodnot, které dále upravuje, výnosového přecenění položek, případně porovnání obdobného majetku. Souhrn užitečných hodnot jednotlivých složek aktiv pak tvoří substanční hodnotu majetku Společnosti brutto, po odečtení aktuální hodnoty všech závazků a dluhů získáme hodnotu netto. Při vlastním oceňování lze k jednotlivým nenulovým přeceněným položkám z Rozvahy uvést:

4.9.1.1 AKTIVA

B.II. Dlouhodobý hmotný majetek

B.II.1. Pozemky a stavby

Společnost eviduje ve svém účetnictví k datu ocenění Dlouhodobý hmotný majetek v následující hodnotě:

Hmotné movité věci.....25 tis. Kč

Pro přehlednost bylo provedeno ocenění samostatně v příloze č.3, která je nedílnou součástí tohoto posudku. V rámci ocenění byla zjištěna hodnota movitých věcí ve výši 118 tis. Kč.

Výsledná hodnota položky po přecenění	118 tis. Kč
---------------------------------------	-------------

C.II. Pohledávky

Jedná se o pohledávky z obchodních vztahů ve výši 164 tis. Kč, viz. tabulka níže

Datum	Číslo	Typ	Firma	Částka	z toho DPH	K likvidaci	Splatno	Uhrazeno
22.11.2020	200100019	F	Michal Válek	95 980,15	12 519,15	4 480,15	27.11.2020	14.12.2020
28.12.2022	220100020	F	Consult 21 s.r.o.	159 672,00	0,00	159 672,00	11.01.2023	

V tomto případě pohledávku jež je před splatností ponecháváme v nominální hodnotě, pohledávku k p. Válkovi pak přečnujeme na 0 Kč a to vzhledem k dlouhé době, která uplynula od splatnosti. Dále společnost eviduje Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 24 tis. Kč a daňovou pohledávku ve výši 32 tis. Kč. Tyto pohledávky ponecháváme v nominální hodnotě.

Výsledná hodnota položky po přecenění	215 tis. Kč
---------------------------------------	-------------

C.IV. Krátkodobý finanční majetek

Jedná se o aktiva na běžných účtech důvěryhodných finančních institucích a peníze na pokladně. Není důvod předpokládat, že by bylo jakékoliv riziko spojené s jejich uložením. Zároveň jsou tyto aktiva uložena na účtech s okamžitou likviditou, proto Znalec nechává tuto položku bez korekcí a oceňuje ji nominální účetní hodnotou.

Výsledná hodnota položky po přecenění	260 tis. Kč
---------------------------------------	-------------

Společnost dále eviduje položku časového rozlišení, kterou rovněž ponecháváme v nominální hodnotě – 22 tis. Kč.

4.9.1.2 PASIVA (CIZÍ ZDROJE)C.I. Dlouhodobé závazky

Společnost eviduje ve svém účetnictví k datu ocenění dlouhodobé závazky v následující hodnotě:

Závazky ke společníkům.....300 tis. Kč
Závazky z obchodních vztahů2 tis. Kč

Dle vyjádření zástupců Společnosti se v každém případě počítá s uhrazením veškerých závazků Společnosti, znalec nenašel žádné položky, které by byly sporné a byly by potřeba přecenit.

C.II. Krátkodobé závazky

Společnost eviduje ve svém účetnictví k datu ocenění krátkodobé závazky v následující hodnotě:

Závazky – ostatní.....52 tis. Kč
Závazky z obchodních vztahů1 tis. Kč

Dle vyjádření zástupců Společnosti se v každém případě počítá s uhrazením veškerých závazků Společnosti, znalec nenašel žádné položky, které by byly sporné a byly by potřeba přecenit.

Výsledná hodnota položky po přecenění	355 tis. Kč
---------------------------------------	-------------

4.9.1.3 Výsledná hodnota společnosti při použití substanční metody

Výsledná hodnota podniku právnické osoby byla stanovena jako rozdíl mezi oceněním aktiv a oceněním závazků ke dni ocenění, jedná se tedy o hodnotu netto.

Tabulka č. 10: Výsledek přecenění

Účetní položka (tis.Kč)	Účetní hodnota netto	Přecenění
Dlouhodobý hmotný majetek	25	118
Pohledávky	220	215
Peněžní prostředky	260	260
Časové rozlišení	-22	-22
SUMA majetku	483	571
Dlouhodobé závazky	302	302
Krátkodobé závazky	53	53
Časové rozlišení	0	0
SUMA závazků	355	355
Substanční hodnota (majetek - závazky)	128	216

Pramen: vlastní výpočet

Substanční metodou na principu reprodukčních cen bylo zjištěno, že tržní hodnota vlastního kapitálu společnosti RA-HO stav, s.r.o., IČ: 032 44 164 je 216 tis. Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola Podklady 2.). V rámci výpočtů Znalec vycházel z dat zveřejňovaných ČNB/Damodaran/MPO, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.5.).

V rámci ocenění byla provedena strategická analýza a byly při volbě použité metody zohledněny všechny dostupné informace a podklady. Pro ocenění společnosti tak byla vybrána majetková metoda kvůli nesplnění podmínky going concern.

Substanční metodou na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že tržní hodnota společnosti ke dni 31.12.2022 je 216 tis. Kč.

5.2 Kontrola postupu

Znalec opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Na základě objednávky od insolvenčního správce Mgr. Markéty Šafránkové Křivanové jsme byli my, znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ 15545881 (dále jen „Zpracovatel“), požádáni, abychom vypracovali znalecký posudek („Znalecký posudek“, nebo „Posudek“) ve věci ocenění jmění společnosti RA-HO Stav s.r.o. (dále „Společnost“). Stanovení hodnoty oceňovaného jmění Společnosti je z důvodu insolvenčního řízení dlužníka Radka Hodulíka.

Ocenění je provedeno k 31.12.2022

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že tržní hodnota jmění společnosti RA-HO Stav s.r.o., IČ 032 44 164 je:

216 000 Kč

Slovy: Dvěšestnácttisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Veškeré podmínky jsou uvedeny v kapitole 1.5.

- ke znaleckému ocenění nebyl konzultant přibrán
- Znalecký posudek zpracoval a zaštiťuje– Ing Lukáš Pejchal– znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Na posudku se dále podílel Ing. Martin Bilík PhD. – znalec a zaměstnanec kanceláře
- Odměna byla sjednána smluvní

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z obchodního rejstříku	2 listy
Příloha č. 2 – Výsledovka Společnosti	9 listů
Příloha č. 3 – Ocenění movitých věcí	5 listů

Příloha č. 1 – Výpis z obchodního rejstříku

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 229172

Datum vzniku a zápisu:	29. července 2014
Spisová značka:	C 229172 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	RA-HO Stav s.r.o.
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo:	032 44 164
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Zednictví
Statutární orgán:	
Jednatel:	RADEK HODULÍK, dat. nar. 19. prosince 1987 č.p. 75, 687 74 Vápenice Den vzniku funkce: 6. března 2015
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jednatel zastupuje společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	RADEK HODULÍK, dat. nar. 19. prosince 1987 č.p. 75, 687 74 Vápenice
Podíl:	Vklad: 200 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní
Základní kapitál:	200 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	Počet členů statutárního orgánu: 1

Příloha č. 2 – Účetní závěrky

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **31.12.2022**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2022		03244164

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

RA-HO Stav s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Rybná 716/24
Praha 1
110 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	321	1 414
II.	Tržby za prodej zboží	2	2 487	1 620
A.	Výkonová spotřeba	3	2 277	2 100
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	1 822	900
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	220	183
A. 3.	Služby	6	235	1 017
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	9	670	631
D. 1.	Mzdové náklady	10	504	484
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	166	147
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	141	130
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	25	17
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	28	32
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	28	32
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	28	32
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	4	48
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		48
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	4	
F.	Ostatní provozní náklady	24	31	16
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27		4
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	31	12
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-194	303

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32	
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	Součet V.1. až V.2.	35	
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba		36	
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	3
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	3
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	1
K.	Ostatní finanční náklady		47	7
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-6
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-200
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	21
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	21
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	-200
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	-200
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	2 813
				3 083

Sestaveno dne: 02.03.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Zednictví, výroba, obchod a služby neuv. v př. 1 - 3 živ. zákona	Pozn.:

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

RA-HO Stav s.r.o.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni 31.12.2022
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Rybná 716/24
Praha 1
110 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		03244164

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	608	125	483	493
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	150	125	25	54
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	150	125	25	54
B.II.1.	Pozemky a stavby	15				
B.II.1.1.	Pozemky	16				
B.II.1.2.	Stavby	17				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	150	125	25	54
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27				
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30				

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	480		480	439
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38				
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	220		220	45
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49				
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	220		220	45
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	164		164	5
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	56		56	40
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	32		32	34
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	24		24	6
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67				
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	260		260	394
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	32		32	-2
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	228		228	396
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	-22		-22	
D.1.	Náklady příštích období	75	-22		-22	
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77				

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6	
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	483	493
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	128	328
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	200	200
A.I.1.	Základní kapitál		81	200	200
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84		
A.II.1.	Ážio		85		
A.II.2.	Kapitálové fondy		86		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91		
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	128	-145
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	128	-145
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-200	273
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	355	165
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105		
B.4.	Ostatní rezervy		106		

Označení a	PASIVA b		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			c	5	6
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	355	165
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	302	106
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114	2	1
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116		
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv		117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118		
C.I.9.	Závazky – ostatní		119	300	105
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120	300	100
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121		
C.I.9.3.	Jiné závazky		122		5
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	53	59
C.II.1.	Vydané dluhopisy		124		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	1	
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131		
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv		132		
C.II.8.	Závazky ostatní		133	52	59
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	37	22
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	15	16
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138		21
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139		
C.II.8.7.	Jiné závazky		140		

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.III.	Časové rozlišení pasiv Součet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období	149		
C.III.2.	Výnosy příštích období	150		
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141		
D.1.	Výdaje příštích období	142		
D.2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 02.03.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Zednictví, výroba, obchod a služby neuv. v př. 1 - 3 živ. zákona	Pozn.:

Příloha č.3: Ocenění movitého majetku

Předmětem ocenění je movitý majetek společnosti RA-HO Stav s.r.o. k datu 31.12.2022

Prohlídka a identifikace majetku byla provedena zpracovatelem, zadavatelem byla provedena identifikace a dokumentace jednotlivých položek.

Fotodokumentace oceňovaného majetku:





Dle sdělení byla prováděna běžná údržba, byly prováděny především periodické výměny náplní. Technický stav strojů hodnocen jako odpovídající uvažované době provozu a počtu dle příslušné amortizační stupnice pro stroje dle amortizačních stupnic 5 až 15 let.

Pro hodnocení a ocenění jsou ve znaleckém posudku použita obecně platná kritéria, užívaná pro **metodu věčné hodnoty (reprodukční ceny)**.

Hodnota časová (**HČ**) hodnoceného a oceňovaného movitého majetku je jeho zbytková užitnost (**ZU**), vyjádřená v Kč. Tržní hodnota (**HT**) majetku je stanovena z časové hodnoty s použitím údaje koeficientu prodejnosti (**KP**).

Výše základní amortizace (**ZA**) určena na základě doby používání (**DP**) dle příslušné amortizační stupnice (**AS**), případně jako aritmetický průměr amortizace za dobu používání (**ZAD**) a amortizace za počet km nebo mth (**ZAP**).

Výchozí cena (**CN**) movitého majetku byla zjištěna na základě poptávek továrně nového zboží na trhu k datu ocenění a byla redukována koeficientem morálního zastarání MZ.

Hodnota časová $HČ = CN \times ZU$ Tržní hodnota $HT = HČ \times KP$

K datu ocenění bylo dohledáno několik nabídek na obdobný movitý majetek např. na serverech sauto.cz, tipcars.cz, bazos.cz, aukro.cz, sbazar.cz a dalších. Koeficienty prodejnosti se pohybují v rozmezí hodnot $KP = 0,70$ až $1,50$, viz následující tabulky:

Tabulka 1: Identifikace majetku a výpočet / stanovení zbytkové užitnosti

INV. číslo	Název	Datum pořízení	Rok výroby	Pořizovací cena	DP	AS	ZAD	ZA	TS [±%]	ZU [%]
18IM00001	Kuchyňský kout- nábytek	13.03.2018	13.03.2018	vyřazen						
18IM00002	Fiat DUCATO 2,3, 2AB 25 12	06.08.2018	14.11.2006	99 090,91 Kč	17	M1	90%	90%	0%	10%
15DM00003	bruska na sádkartony a další materiály [08.07.2015	08.07.2015	4 029,00 Kč	8	5	90%	90%	0%	10%
15DM00004	Pila elektrická řetězová + pilník	15.11.2015	15.11.2015	1 958,00 Kč	8	5	90%	90%	0%	10%

INV. číslo	Název	Datum pořízení	Rok výroby	Požizovací cena	DP	AS	ZAD	ZA	TS [±%]	ZU [%]
16DM00002	Zvedák na sádrokarton	13.04.2016	13.04.2016	4 170,00 Kč	7	10	80%	80%	0%	20%
16DM00008	Bosch kladivo, sekáče	24.11.2016	24.11.2016	12 148,08 Kč	7	10	80%	80%	0%	20%
17DM00001	Bruska vibrační, bursný papír	05.06.2017	05.06.2017	1 457,77 Kč	6	5	90%	90%	0%	10%
17DM00003	Čistič vysokotlaký	27.08.2017	27.08.2017	2 305,66 Kč	6	10	70%	70%	0%	30%
17DM00004	Pila kmitací	27.08.2017	27.08.2017	1 313,98 Kč	6	5	90%	90%	0%	10%
17DM00005	Míchačka stavební	24.09.2017	24.09.2017	3 883,47 Kč	6	10	70%	70%	0%	30%
17DM00007	Kancelářské křeslo	10.12.2017	10.12.2017	4 048,00 Kč	6	10	70%	70%	0%	30%
17DM00008	Konferenční stolec	26.12.2017	26.12.2017	1 074,00 Kč	6	10	70%	70%	0%	30%
18DM00003	Lednice GODDESS	17.09.2018	17.09.2018	2 478,51 Kč	5	10	60%	60%	0%	40%
18DM00005	LCD monitor 21,5" Phillips	17.09.2018	17.09.2018	1 727,27 Kč	5	5	80%	80%	0%	20%
18DM00006	Křeslo	31.12.2018	31.12.2018	1 652,90 Kč	4	10	50%	50%	0%	50%
18DM00008	Bezolejový kompresor- nákup 3.7.2018	31.12.2018	31.12.2018	2 313,22 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
18DM00009	Kotoučová pila- nákup 3.7.2018	31.12.2018	31.12.2018	1 627,27 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
19DM00002	AKU úhlová vrtačka/šroubovák	07.02.2019	07.02.2019	2 169,19 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
19DM00003	Bruska uhlová	31.03.2019	31.03.2019	1 313,98 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
19DM00005	Míchač Güde	12.04.2019	12.04.2019	3 230,57 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
19DM00006	Vrtací kladivo, nabíječka, baterie	12.04.2019	12.04.2019	3 556,20 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
19DM00007	Řezačka na dlaždice	25.05.2019	25.05.2019	1 823,86 Kč	4	10	50%	50%	0%	50%
19DM00010	Čerpadlo odklaové	28.08.2019	28.08.2019	1 651,97 Kč	4	10	50%	50%	0%	50%
19DM00011	Vibrační bruska ZI-prego	17.09.2019	17.09.2019	6 362,61 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
19DM00012	Pila benzínová HECHT 45	17.09.2019	17.09.2019	2 057,85 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
19DM00013	Svářečka elektrická	11.11.2019	11.11.2019	1 479,34 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
19DM00014	Svářečka helma	11.11.2019	11.11.2019	1 148,76 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
19DM00015	Svářecí invertor Scherppach	16.10.2019	16.10.2019	3 222,31 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
19DM00017	Stolová pila Scherppach	22.10.2019	22.10.2019	2 886,00 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
19DM00018	Mobilní telefon IGET Blackview	12.11.2019	12.11.2019	3 295,87 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
19DM00019	Vrtačka příklepová	22.11.2019	22.11.2019	1 590,00 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
19DM00020	Bruska uhlová	10.12.2019	10.12.2019	1 066,12 Kč	4	5	70%	70%	0%	30%
20DM00001	Kombinované kladivo SDS Plus Bosch	06.01.2020	06.01.2020	2 791,74 Kč	3	10	40%	40%	0%	60%
20DM00002	Modem	28.01.2020	28.01.2020	1 586,78 Kč	3	5	60%	60%	0%	40%
20DM00003	ZI-ABH 15000 / pro bourací práce/	19.07.2020	19.07.2020	3 389,50 Kč	3	10	40%	40%	0%	60%
20DM00004	Bruska páková	28.08.2020	28.08.2020	2 065,29 Kč	3	10	40%	40%	0%	60%
20DM00005	Bruska multifunkční	28.08.2020	28.08.2020	1 321,49 Kč	3	10	40%	40%	0%	60%
20DM00006	Akumulátorový sádrokartonářský šroubov	07.09.2020	07.09.2020	4 271,91 Kč	3	10	40%	40%	0%	60%
21DM00001	Vrtací kladivo	10.07.2021	10.07.2021	5 621,82 Kč	2	10	30%	30%	0%	70%
21DM00002	Vysavač Bosch	10.07.2021	10.07.2021	4 782,98 Kč	2	10	30%	30%	0%	70%
21DM00003	Mobilní telefon Nokia 3.4	26.09.2021	26.09.2021	2 313,23 Kč	2	10	30%	30%	0%	70%

INV. číslo	Název	Datum pořízení	Rok výroby	Požizovací cena	DP	AS	ZAD	ZA	TS [±%]	ZU [%]
21DM00004	Počítač HP Prodesk 400G3 Mini Tower	12.10.2021	12.10.2021	5 660,33 Kč	2	10	30%	30%	0%	70%
21DM00005	Bourací kladivo	07.12.2021	07.12.2021	4 236,36 Kč	2	10	30%	30%	0%	70%
22DM00001	Tisárna HP Officejet	29.06.2022	29.06.2022	1 498,00 Kč	1	10	20%	20%	0%	80%

Tabulka 2: Výpočet tržní hodnoty majetku

INV. číslo	Název	HN [bez DPH]	MZ [±%]	HNr [bez DPH]	HČ [bez DPH]	KP	HT [ks / bez DPH]	HT zaokr. [bez DPH]
18IM00001	Kuchyňský kout- nábytek	vyřazen						
18IM00002	Fiat DUCATO 2,3, 2AB 25 12	825 000 Kč	-15%	701 300 Kč	70 130 Kč	0,90	63 117 Kč	63 100 Kč
15DM00003	bruska na sádrokartony a další materiály	5 600 Kč	-5%	5 300 Kč	530 Kč	0,95	504 Kč	500 Kč
15DM00004	Pila elektrická řetězová + pilník	2 800 Kč	-5%	2 700 Kč	270 Kč	1,20	324 Kč	320 Kč
16DM00002	Zvedák na sádrokarton	6 100 Kč	-5%	5 800 Kč	1 160 Kč	1,15	1 334 Kč	1 330 Kč
16DM00008	Bosch kladivo, sekáče	17 500 Kč	-5%	16 600 Kč	3 320 Kč	1,10	3 652 Kč	3 650 Kč
17DM00001	Bruska vibrační, bursný papír	2 100 Kč	-5%	2 000 Kč	200 Kč	1,20	240 Kč	240 Kč
17DM00003	Čistič vysokotlaký	3 300 Kč	-5%	3 100 Kč	930 Kč	1,10	1 023 Kč	1 020 Kč
17DM00004	Pila kmitací	1 900 Kč	-5%	1 800 Kč	180 Kč	1,50	270 Kč	270 Kč
17DM00005	Míchačka stavební	5 500 Kč	-5%	5 200 Kč	1 560 Kč	1,10	1 716 Kč	1 720 Kč
17DM00007	Kancelářské křeslo	5 800 Kč	-5%	5 500 Kč	1 650 Kč	0,70	1 155 Kč	1 160 Kč
17DM00008	Konferenční stolek	1 500 Kč	-5%	1 400 Kč	420 Kč	0,70	294 Kč	290 Kč
18DM00003	Lednice GODDESS	3 400 Kč	-5%	3 200 Kč	1 280 Kč	0,80	1 024 Kč	1 020 Kč
18DM00005	LCD monitor 21,5" Phillips	2 400 Kč	-5%	2 300 Kč	460 Kč	1,10	506 Kč	510 Kč
18DM00006	Křeslo	2 300 Kč	0%	2 300 Kč	1 150 Kč	0,70	805 Kč	810 Kč
18DM00008	Bezolejový kompresor- nákup 3.7.2018	3 200 Kč	0%	3 200 Kč	960 Kč	1,00	960 Kč	960 Kč
18DM00009	Kotoučová pila- nákup 3.7.2018	2 300 Kč	0%	2 300 Kč	690 Kč	1,00	690 Kč	690 Kč
19DM00002	AKU úhlová vrtačka/šroubovák	3 000 Kč	0%	3 000 Kč	900 Kč	1,00	900 Kč	900 Kč
19DM00003	Bruska úhlová	1 800 Kč	0%	1 800 Kč	540 Kč	1,00	540 Kč	540 Kč
19DM00005	Míchač Güde	4 400 Kč	0%	4 400 Kč	1 320 Kč	0,95	1 254 Kč	1 250 Kč
19DM00006	Vrtací kladivo, nabíječka, baterie	4 800 Kč	0%	4 800 Kč	1 440 Kč	0,80	1 152 Kč	1 150 Kč
19DM00007	Řezačka na dlaždice	2 500 Kč	0%	2 500 Kč	1 250 Kč	1,20	1 500 Kč	1 500 Kč
19DM00010	Čerpadlo odklaové	2 200 Kč	0%	2 200 Kč	1 100 Kč	0,70	770 Kč	770 Kč
19DM00011	Vibrační bruska ZI-prego	8 600 Kč	0%	8 600 Kč	2 580 Kč	0,75	1 935 Kč	1 940 Kč
19DM00012	Pila benzínová HECHT 45	2 800 Kč	0%	2 800 Kč	840 Kč	0,90	756 Kč	760 Kč
19DM00013	Svářečka elektrická	2 000 Kč	0%	2 000 Kč	600 Kč	0,90	540 Kč	540 Kč
19DM00014	Svářečka helma	1 600 Kč	0%	1 600 Kč	480 Kč	0,70	336 Kč	340 Kč
19DM00015	Svářecí invertor Scherppach	4 400 Kč	0%	4 400 Kč	1 320 Kč	1,00	1 320 Kč	1 320 Kč
19DM00017	Stolová pila Scherppach	3 900 Kč	0%	3 900 Kč	1 170 Kč	1,00	1 170 Kč	1 170 Kč

INV. číslo	Název	HN [bez DPH]	MZ [±%]	HNr [bez DPH]	HČ [bez DPH]	KP	HT [ks / bez DPH]	HT zaokr. [bez DPH]
19DM00018	Mobilní telefon IGET Blackview	4 500 Kč	0%	4 500 Kč	1 350 Kč	0,80	1 080 Kč	1 080 Kč
19DM00019	Vrtačka příklepová	2 200 Kč	0%	2 200 Kč	660 Kč	0,90	594 Kč	590 Kč
19DM00020	Bruska uhlová	1 400 Kč	0%	1 400 Kč	420 Kč	0,95	399 Kč	400 Kč
20DM00001	Kombinované kladivo SDS Plus Bosch	3 700 Kč	0%	3 700 Kč	2 220 Kč	1,20	2 664 Kč	2 660 Kč
20DM00002	Modem	2 100 Kč	0%	2 100 Kč	840 Kč	0,70	588 Kč	590 Kč
20DM00003	ZI-ABH 15000 / pro bourací práce/	4 600 Kč	0%	4 600 Kč	2 760 Kč	0,90	2 484 Kč	2 480 Kč
20DM00004	Bruska páková	2 800 Kč	0%	2 800 Kč	1 680 Kč	0,80	1 344 Kč	1 340 Kč
20DM00005	Bruska multifunkční	1 800 Kč	0%	1 800 Kč	1 080 Kč	0,80	864 Kč	860 Kč
20DM00006	Akumulátorový sádkartonářský šroub.	5 800 Kč	0%	5 800 Kč	3 480 Kč	0,90	3 132 Kč	3 130 Kč
21DM00001	Vrtací kladivo	7 100 Kč	0%	7 100 Kč	4 970 Kč	0,75	3 728 Kč	3 730 Kč
21DM00002	Vysavač Bosch	6 000 Kč	0%	6 000 Kč	4 200 Kč	0,80	3 360 Kč	3 360 Kč
21DM00003	Mobilní telefon Nokia 3.4	2 900 Kč	0%	2 900 Kč	2 030 Kč	0,70	1 421 Kč	1 420 Kč
21DM00004	Počítač HP Prodesk 400G3 Mini Tower	6 900 Kč	0%	6 900 Kč	4 830 Kč	0,70	3 381 Kč	3 380 Kč
21DM00005	Bourací kladivo	5 100 Kč	0%	5 100 Kč	3 570 Kč	0,70	2 499 Kč	2 500 Kč
22DM00001	Tisárna HP Officejet	1 500 Kč	0%	1 500 Kč	1 200 Kč	0,80	960 Kč	960 Kč

Celkem

118 250 Kč

Tržní hodnota oceňovaného majetku společnosti RA-HO Stav s.r.o. datu 31.12.2022 po zaokrouhlení: 118 250 Kč

slovy: sto čtyřicet osm tisíc dvě stě padesát korun českých.

Tržní hodnota majetku je vyjádřena v úrovni cen bez DPH.

Tato část posudku byla zpracována znalcem Ing. Martinem Bilíkem Ph.D.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu § 47(2) ve spojení s § 48 zákona 254/2019 ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7268/2023

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

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti

Datum a podpis

V Brně dne 30.03.2023

.....
Ing. Martin Bilík PhD., znalec

.....
STATIKUM s.r.o.
Ing. Lukáš Pejchal, jednatel a znalec