

eval CZ s.r.o.

Zahradnická 254/2, CZ-25001 – Brandýs nad Labem; IČO: 19787804

Odhadce v oboru ekonomika pro odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací
- ekonomika (ceny a odhady, oceňování podniku/obchodního závodu)

ODHAD HODNOTY OBCHODNÍHO ZÁVODU

Shrnutí odhadu:

Cena obvyklá (Tržní hodnota)
100,00 %
podílu na obchodním závodu

Vzorová firma s.r.o.

IČO: 12345678

Sídlo: Domáci 12, 98765 - Městečko

za účelem ocenění: Dědické řízení (řízení o pozůstalosti)

k datu ocenění: 31. 12. 2023

podle odborného odhadu činí

41 461 000 Kč

Odhad zpracovaný na základě zadaných informací pomocí on-line oceňovacího nástroje pro oceňování podniků dle standardů platných v České republice a v souladu s mezinárodně uznávanými postupy.

Odhadce provedl formální kontrolu zadaných hodnot a zkontroloval správnost výpočtu.

Datum vypracování: 9. 2. 2025

Počet stran odhadu: 23

eval CZ s.r.o.

NÁSTROJ PRO ONLINE OCENĚNÍ FIREM VYVINULA A ZPRACOVALA SPOLEČNOST eval CZ s.r.o.

I. ZADANÉ HODNOTY ON-LINE

Oceňovaná společnost:

Obchodní firma: Vzorová firma s.r.o.
 IČO: 12345678
 Sídlo: Domáci 12, 98765 - Městečko
 Hlavní činnost podnikání NACE: Tisk a rozmnožování nahravných nosičů
 Datum ocenění: 31. 12. 2023

Rozvaha (tis. Kč)	2019	2020	2021	2022	12/2023
AKTIVA CELKEM	24 632	26 834	34 837	38 499	53 215
Pohledávky za upsaný základní kapitál					
Stálá aktiva	13 645	15 962	22 593	22 844	31 310
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
Nehmotné výsledky vývoje					
Ocenitelná práva					
Goodwill					
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek					
Dlouhodobý hmotný majetek	13 645	15 962	22 593	22 844	26 310
Pozemky a stavby	4 515	4 515	4 515	4 515	4 515
Hmotné movité věci a jejich soubory	1 664	3 459	9 280	9 519	9 985
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	7 466	7 988	8 798	8 810	11 810
Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	5 000
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba					
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba					
Podíly - podstatný vliv					5 000
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv					
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly					
Zápůjčky a úvěry - ostatní					
Ostatní dlouhodobý finanční majetek					
Oběžná aktiva	10 947	10 765	12 129	15 467	19 098
Zásoby	0	0	0	0	0
Materiál					
Nedokončená výroba a polotovary					
Výrobky a zboží					
Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny					
Poskytnuté zálohy na zásoby					
Pohledávky	5 563	6 301	6 854	6 582	10 949
Dlouhodobé pohledávky					
Krátkodobé pohledávky	5 563	6 301	6 854	6 582	10 949
Časové rozlišení aktiv					
Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba					
Ostatní krátkodobý finanční majetek					
Peněžní prostředky	5 384	4 464	5 275	8 885	8 149
Peněžní prostředky v pokladně	3 356	2 037	1 404	1 266	2 053
Peněžní prostředky na účtech	2 028	2 427	3 871	7 619	6 096
Časové rozlišení aktiv	40	107	115	188	2 807
Náklady příštích období	40	107	115	188	115
Komplexní náklady příštích období					
Příjmy příštích období					2 692
	2019	2020	2021	2022	12/2023
PASIVA CELKEM	24 632	26 834	34 837	38 499	53 215
Vlastní kapitál	20 466	22 303	25 291	29 074	37 819
Základní kapitál	200	200	200	200	200
Základní kapitál	200	200	200	200	200
Vlastní podíly (-)					
Změny základního kapitálu	0	0	0	0	0
Ážio a kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Ážio					

Kapitálové fondy					
Fondy ze zisku	0	0	0	0	0
Ostatní rezervní fondy					
Statutární a ostatní fondy					
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	17 348	15 972	18 303	25 091	33 874
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	17 348	15 972	18 303	25 091	33 874
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)					
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	2 918	6 131	6 788	3 783	3 745
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)					
Cizí zdroje	4 095	4 532	9 458	9 225	15 395
Rezervy	0	0	0	0	1 124
Rezerva na důchody a podobné závazky					
Rezerva na daň z příjmů					996
Rezervy podle zvláštních právních předpisů					
Ostatní rezervy					128
Závazky	4 095	4 532	9 458	9 225	14 271
Dlouhodobé závazky	462	897	6 146	4 914	8 038
Vydané dluhopisy					
Závazky k úvěrovým institucím	462	897	6 146	4 914	8 038
Dlouhodobé přijaté zálohy					
Závazky z obchodních vztahů					
Dlouhodobé směnky k úhradě					
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba					
Závazky - podstatný vliv					
Odložený daňový závazek					
Závazky - ostatní					
Krátkodobé závazky	3 633	3 635	3 312	4 311	6 233
Vydané dluhopisy					
Závazky k úvěrovým institucím					
Krátkodobé přijaté zálohy					
Závazky z obchodních vztahů	953	1 061	1 356	1 703	2 737
Krátkodobé směnky k úhradě					
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba					
Závazky - podstatný vliv					
Závazky ostatní	2 680	2 574	1 956	2 608	3 496
Časové rozlišení pasiv	71	-1	88	200	1
Výdaje příštích období	71	-1	88	200	1
Výnosy příštích období					0
	2019	2020	2021	2022	12/2023
Výkaz zisku a ztráty (tis. Kč)					
Tržby z prodeje výrobků a služeb	10 825	18 901	23 992	26 607	34 728
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0
Výkonová spotřeba	5 924	9 383	11 769	15 879	26 131
Náklady vynaložené na prodané zboží	2 376	4 759	5 419	6 468	7 110
Spotřeba materiálu a energie	3 548	4 624	6 350	9 411	19 021
Služby					
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)					
Aktivace (-)					
Osobní náklady	1 997	2 403	2 921	2 986	2 823
Úpravy hodnot v provozní oblasti	385	421	424	430	529
Ostatní provozní výnosy	0	289	10	107	221
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		249		60	215
Tržby z prodaného materiálu	0	30			
Jiné provozní výnosy		10	10	47	6
Ostatní provozní náklady	307	292	343	317	426
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku					
Prodaný materiál					
Daně a poplatky	307	292	343	317	298
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období					128
Jiné provozní náklady					
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	2 212	6 691	8 545	7 102	5 040
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly					
Náklady vynaložené na prodané podíly					

Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku					
Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem					
Výnosové úroky a podobné výnosy	0	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba					
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy					
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0	0	0	0
Nákladové úroky a podobné náklady	30	31	51	212	212
Ostatní finanční výnosy	71	9	-1	23	8
Ostatní finanční náklady	69	49	177	34	95
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-28	-71	-229	-223	-299
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	2 184	6 620	8 316	6 879	4 741
Daň z příjmů	-734	489	1 528	3 096	996
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	2 918	6 131	6 788	3 783	3 745
Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)					
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	2 918	6 131	6 788	3 783	3 745
Čistý obrát za účetní období	10 896	19 199	24 001	26 737	34 957

Formální kontrola byla provedena.

Ve všech letech souhlasí bilanční sumy (aktiva pasiva) a výsledek hospodaření běžného účetního období souhlasí s vykazovaným stavem v pasivech v položce Výsledek hospodaření běžného účetního období.

	2020	2021	2022	2023
Dopočítané Cash-Flow (tis. Kč)				
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	5 384	4 464	5 275	8 885
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	6 620	8 316	6 879	4 741
Úpravy o nepeněžní operace	203	475	582	1 650
Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	421	424	430	529
Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0	0	1 124
Zisk z prodeje stálých aktiv	-249	0	-60	-215
Výnosy z podílů na zisku				
Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	31	51	212	212
Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace				
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	6 823	8 791	7 461	6 391
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-875	-795	1 310	-5 263
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-805	-561	199	-6 986
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	-70	-234	1 111	1 723
Změna stavu zásob	0	0	0	0
Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0	0	0	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	5 948	7 996	8 771	1 128
Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-31	-51	-212	-212
Přijaté úroky	0	0	0	0
Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	-489	-1 528	-3 096	-996
Přijaté podíly na zisku				
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	5 428	6 417	5 463	-80
Peněžní toky z investiční činnosti				
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-2 738	-7 055	-681	-8 995
Příjmy z prodeje stálých aktiv	249	0	60	215
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám				
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-2 489	-7 055	-621	-8 780
Peněžní toky z finančních činností				
Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	435	5 249	-1 232	3 124
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0	0	0	0

Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.				
Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0	0	0	0
Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů				
Úhrada ztráty společníky				
Přímé platby na vrub fondů	0	0	0	0
Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně				
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	435	5 249	-1 232	3 124
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	3 374	4 611	3 610	-5 736
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	8 758	9 075	8 885	3 149
Vyplacené podíly na zisku	4 294	3 800	0	-5 000
Peněžní prostředky na konci účetního období	4 464	5 275	8 885	8 149

II. ODHAD

FINANČNÍ ANALÝZA

Vertikální analýza Rozvahy

	2019	2020	2021	2022	12/2023
AKTIVA CELKEM	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Stálá aktiva	55,4 %	59,5 %	64,9 %	59,3 %	58,8 %
Dlouhodobý nehmotný majetek	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Nehmotné výsledky vývoje	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ocenitelná práva	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Goodwill	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dlouhodobý hmotný majetek	55,4 %	59,5 %	64,9 %	59,3 %	49,4 %
Pozemky a stavby	18,3 %	16,8 %	13,0 %	11,7 %	8,5 %
Hmotné movité věci a jejich soubory	6,8 %	12,9 %	26,6 %	24,7 %	18,8 %
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	30,3 %	29,8 %	25,3 %	22,9 %	22,2 %
Dlouhodobý finanční majetek	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	9,4 %
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Podíly - podstatný vliv	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	9,4 %
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Oběžná aktiva	44,4 %	40,1 %	34,8 %	40,2 %	35,9 %
Zásoby	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Materiál	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Nedokončená výroba a polotovary	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Výrobky a zboží	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Poskytnuté zálohy na zásoby	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Pohledávky	22,6 %	23,5 %	19,7 %	17,1 %	20,6 %
Dlouhodobé pohledávky	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Krátkodobé pohledávky	22,6 %	23,5 %	19,7 %	17,1 %	20,6 %
Časové rozlišení aktiv	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Krátkodobý finanční majetek	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ostatní krátkodobý finanční majetek	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Peněžní prostředky	21,9 %	16,6 %	15,1 %	23,1 %	15,3 %
Peněžní prostředky v pokladně	13,6 %	7,6 %	4,0 %	3,3 %	3,9 %
Peněžní prostředky na účtech	8,2 %	9,0 %	11,1 %	19,8 %	11,5 %
Časové rozlišení aktiv	0,2 %	0,4 %	0,3 %	0,5 %	5,3 %

Náklady příštích období	0,2 %	0,4 %	0,3 %	0,5 %	0,2 %
Komplexní náklady příštích období	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Příjmy příštích období	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,1 %

	2019	2020	2021	2022	12/2023
PASIVA CELKEM	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Vlastní kapitál	83,1 %	83,1 %	72,6 %	75,5 %	71,1 %
Základní kapitál	0,8 %	0,7 %	0,6 %	0,5 %	0,4 %
Základní kapitál	0,8 %	0,7 %	0,6 %	0,5 %	0,4 %
Vlastní podíly (-)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Změny základního kapitálu	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ážio a kapitálové fondy	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ážio	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Kapitálové fondy	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Fondy ze zisku	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ostatní rezervní fondy	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Statutární a ostatní fondy	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	70,4 %	59,5 %	52,5 %	65,2 %	63,7 %
Nerzdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (70,4 %	59,5 %	52,5 %	65,2 %	63,7 %
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	11,8 %	22,8 %	19,5 %	9,8 %	7,0 %
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Cizí zdroje	16,6 %	16,9 %	27,1 %	24,0 %	28,9 %
Rezervy	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,1 %
Rezerva na důchody a podobné závazky	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Rezerva na daň z příjmů	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,9 %
Rezervy podle zvláštních právních předpisů	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ostatní rezervy	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Závazky	16,6 %	16,9 %	27,1 %	24,0 %	26,8 %
Dlouhodobé závazky	1,9 %	3,3 %	17,6 %	12,8 %	15,1 %
Vydané dluhopisy	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Závazky k úvěrovým institucím	1,9 %	3,3 %	17,6 %	12,8 %	15,1 %
Dlouhodobé přijaté zálohy	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Závazky z obchodních vztahů	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Dlouhodobé směnky k úhradě	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Závazky - podstatný vliv	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Odložený daňový závazek	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Závazky - ostatní	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Krátkodobé závazky	14,7 %	13,5 %	9,5 %	11,2 %	11,7 %
Vydané dluhopisy	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Závazky k úvěrovým institucím	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Krátkodobé přijaté zálohy	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Závazky z obchodních vztahů	3,9 %	4,0 %	3,9 %	4,4 %	5,1 %
Krátkodobé směnky k úhradě	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Závazky - podstatný vliv	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Závazky ostatní	10,9 %	9,6 %	5,6 %	6,8 %	6,6 %
Časové rozlišení pasiv	0,3 %	0,0 %	0,3 %	0,5 %	0,0 %
Výdaje příštích období	0,3 %	0,0 %	0,3 %	0,5 %	0,0 %
Výnosy příštích období	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Vertikální analýza Výkazu zisku a ztráty

	2019	2020	2021	2022	12/2023
Výkaz zisku a ztráty					
Tržby z prodeje výrobků a služeb	99,3 %	98,4 %	100,0 %	99,5 %	99,3 %
Tržby za prodej zboží	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Výkonová spotřeba	54,4 %	48,9 %	49,0 %	59,4 %	74,8 %
Náklady vynaložené na prodané zboží	21,8 %	24,8 %	22,6 %	24,2 %	20,3 %
Spotřeba materiálu a energie	32,6 %	24,1 %	26,5 %	35,2 %	54,4 %
Služby	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Aktivace (-)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Osobní náklady	18,3 %	12,5 %	12,2 %	11,2 %	8,1 %
Úpravy hodnot v provozní oblasti	3,5 %	2,2 %	1,8 %	1,6 %	1,5 %
Ostatní provozní výnosy	0,0 %	1,5 %	0,0 %	0,4 %	0,6 %
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	0,0 %	1,3 %	0,0 %	0,2 %	0,6 %

Tržby z prodaného materiálu	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jiné provozní výnosy	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,2 %	0,0 %
Ostatní provozní náklady	2,8 %	1,5 %	1,4 %	1,2 %	1,2 %
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Prodaný materiál	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Daně a poplatky	2,8 %	1,5 %	1,4 %	1,2 %	0,9 %
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %
Jiné provozní náklady	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	20,3 %	34,9 %	35,6 %	26,6 %	14,4 %
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Náklady vynaložené na prodané podíly	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Výnosové úroky a podobné výnosy	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Nákladové úroky a podobné náklady	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,8 %	0,6 %
Ostatní finanční výnosy	0,7 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Ostatní finanční náklady	0,6 %	0,3 %	0,7 %	0,1 %	0,3 %
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-0,3 %	-0,4 %	-1,0 %	-0,8 %	-0,9 %
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	20,0 %	34,5 %	34,6 %	25,7 %	13,6 %
Daň z příjmů	-6,7 %	2,5 %	6,4 %	11,6 %	2,8 %
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	26,8 %	31,9 %	28,3 %	14,1 %	10,7 %
Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	26,8 %	31,9 %	28,3 %	14,1 %	10,7 %
Čistý obrat za účetní období	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
VÝNOSY CELKEM	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Horizontální analýza Rozvahy

	2020/2019	2021/2020	2022/2021	2023/2022
AKTIVA CELKEM	2 202	8 003	3 662	14 716
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
Stálá aktiva	2 317	6 631	251	8 466
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Nehmotné výsledky vývoje	0	0	0	0
Ocenitelná práva	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	2 317	6 631	251	3 466
Pozemky a stavby	0	0	0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	1 795	5 821	239	466
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	522	810	12	3 000
Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	5 000
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
Podíly - podstatný vliv	0	0	0	5 000
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0
Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
Oběžná aktiva	-182	1 364	3 338	3 631
Zásoby	0	0	0	0
Materiál	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary	0	0	0	0
Výrobky a zboží	0	0	0	0
Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0

Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0	0	0
Pohledávky	738	553	-272	4 367
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	738	553	-272	4 367
Časové rozlišení aktiv	0	0	0	0
Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
Ostatní krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
Peněžní prostředky	-920	811	3 610	-736
Peněžní prostředky v pokladně	-1 319	-633	-138	787
Peněžní prostředky na účtech	399	1 444	3 748	-1 523
Časové rozlišení aktiv	67	8	73	2 619
Náklady příštích období	67	8	73	-73
Komplexní náklady příštích období	0	0	0	0
Příjmy příštích období	0	0	0	2 692

	2020/2019	2021/2020	2022/2021	2023/2022
PASIVA CELKEM	2 202	8 003	3 662	14 716
Vlastní kapitál	1 837	2 988	3 783	8 745
Základní kapitál	0	0	0	0
Základní kapitál	0	0	0	0
Vlastní podíly (-)	0	0	0	0
Změny základního kapitálu	0	0	0	0
Ážio a kapitálové fondy	0	0	0	0
Ážio	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	0	0
Fondy ze zisku	0	0	0	0
Ostatní rezervní fondy	0	0	0	0
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-1 376	2 331	6 788	8 783
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-1 376	2 331	6 788	8 783
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	0	0	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	3 213	657	-3 005	-38
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0	0	0
Cizí zdroje	437	4 926	-233	6 170
Rezervy	0	0	0	1 124
Rezerva na důchody a podobné závazky	0	0	0	0
Rezerva na daň z příjmů	0	0	0	996
Rezervy podle zvláštních právních předpisů	0	0	0	0
Ostatní rezervy	0	0	0	128
Závazky	437	4 926	-233	5 046
Dlouhodobé závazky	435	5 249	-1 232	3 124
Vydané dluhopisy	0	0	0	0
Závazky k úvěrovým institucím	435	5 249	-1 232	3 124
Dlouhodobé přijaté zálohy	0	0	0	0
Závazky z obchodních vztahů	0	0	0	0
Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0	0	0
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
Závazky - podstatný vliv	0	0	0	0
Odložený daňový závazek	0	0	0	0
Závazky - ostatní	0	0	0	0
Krátkodobé závazky	2	-323	999	1 922
Vydané dluhopisy	0	0	0	0
Závazky k úvěrovým institucím	0	0	0	0
Krátkodobé přijaté zálohy	0	0	0	0
Závazky z obchodních vztahů	108	295	347	1 034
Krátkodobé směnky k úhradě	0	0	0	0
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
Závazky - podstatný vliv	0	0	0	0
Závazky ostatní	-106	-618	652	888
Časové rozlišení pasiv	-72	89	112	-199
Výdaje příštích období	-72	89	112	-199
Výnosy příštích období	0	0	0	0

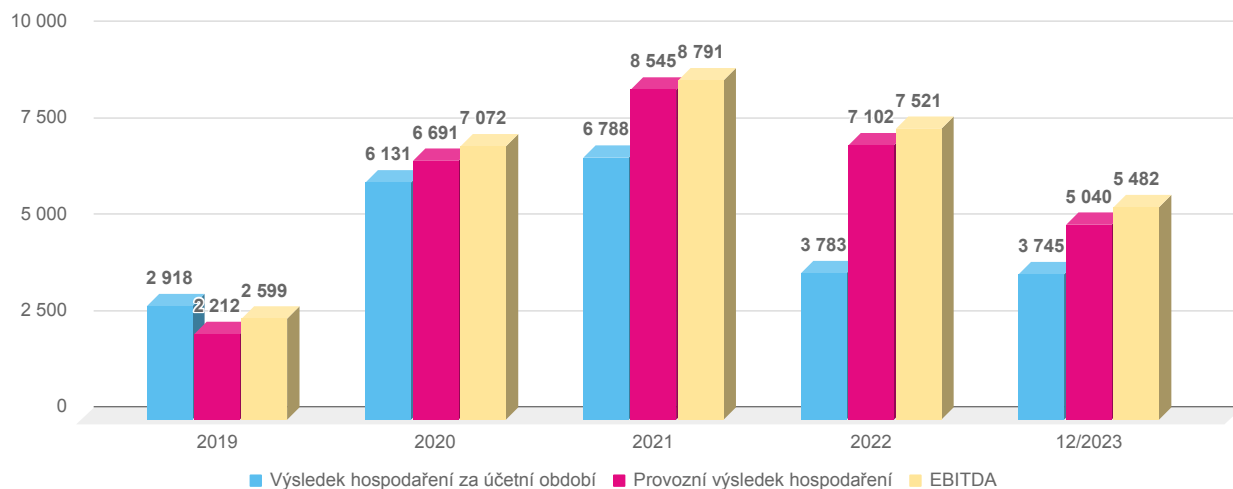
Horizontální analýza Výkazu zisku a ztráty

2020/2019 2021/2020 2022/2021 2023/2022

Výkaz zisku a ztráty				
Tržby z prodeje výrobků a služeb	8 076	5 091	2 615	8 121
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0
Výkonová spotřeba	3 459	2 386	4 110	10 252
Náklady vynaložené na prodané zboží	2 383	660	1 049	642
Spotřeba materiálu a energie	1 076	1 726	3 061	9 610
Služby	0	0	0	0
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0	0	0
Aktivace (-)	0	0	0	0
Osobní náklady	406	518	65	-163
Úpravy hodnot v provozní oblasti	36	3	6	99
Ostatní provozní výnosy	289	-279	97	114
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	249	-249	60	155
Tržby z prodaného materiálu	30	-30	0	0
Jiné provozní výnosy	10	0	37	-41
Ostatní provozní náklady	-15	51	-26	109
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	0	0	0
Prodaný materiál	0	0	0	0
Daně a poplatky	-15	51	-26	-19
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	0	0	0	128
Jiné provozní náklady	0	0	0	0
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	4 479	1 854	-1 443	-2 062
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0	0	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0	0	0
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0
Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	0	0	0	0
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0	0	0
Nákladové úroky a podobné náklady	1	20	161	0
Ostatní finanční výnosy	-62	-10	24	-15
Ostatní finanční náklady	-20	128	-143	61
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-43	-158	6	-76
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	4 436	1 696	-1 437	-2 138
Daň z příjmů	1 223	1 039	1 568	-2 100
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	3 213	657	-3 005	-38
Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	3 213	657	-3 005	-38
Čistý obrát za účetní období	8 303	4 802	2 736	8 220
VÝNOSY CELKEM	8 303	4 802	2 736	8 220

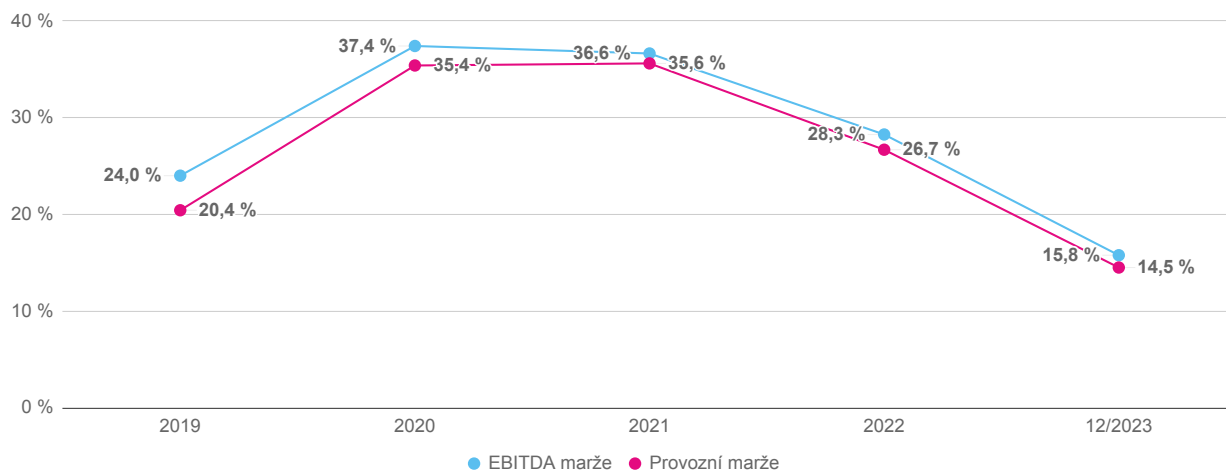
Analýza - Výkaz zisků a ztráty (tis. Kč)	2019	2020	2021	2022	12/2023
Výsledek hospodaření za účetní období	2 918	6 131	6 788	3 783	3 745
Provozní výsledek hospodaření	2 212	6 691	8 545	7 102	5 040
EBIT	2 214	6 651	8 367	7 091	4 953
EBITDA	2 599	7 072	8 791	7 521	5 482
EBITDA marže	24,0 %	37,4 %	36,6 %	28,3 %	15,8 %
Provozní marže	20,4 %	35,4 %	35,6 %	26,7 %	14,5 %
Tržby z prodeje výrobků a služeb	10 825	18 901	23 992	26 607	34 728
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0
Tržby celkem	10 825	19 180	23 992	26 667	34 943
Celkové výnosy	10 896	19 199	24 001	26 737	34 957
Celkové náklady	7 978	13 068	17 213	22 954	31 212

Druhy zisků

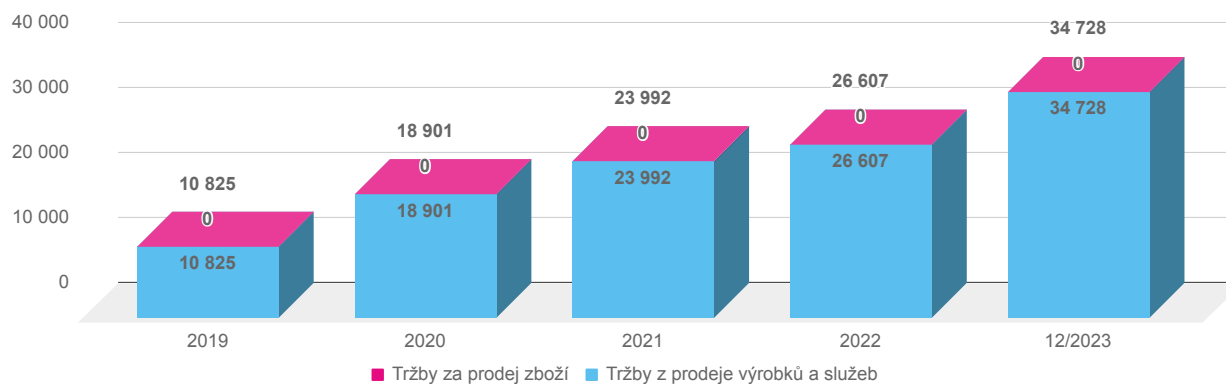


hodnoty v tis. Kč

Vývoj marže

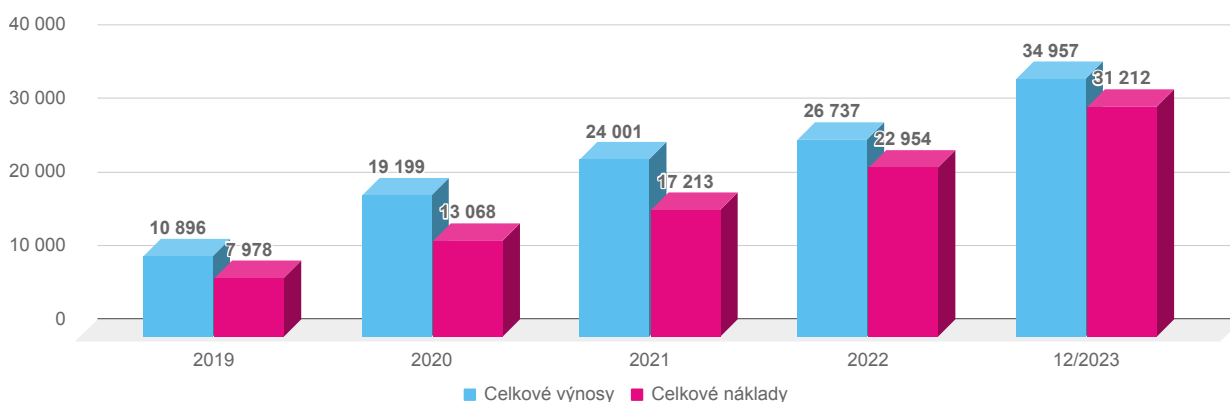


Tržby



hodnoty v tis. Kč

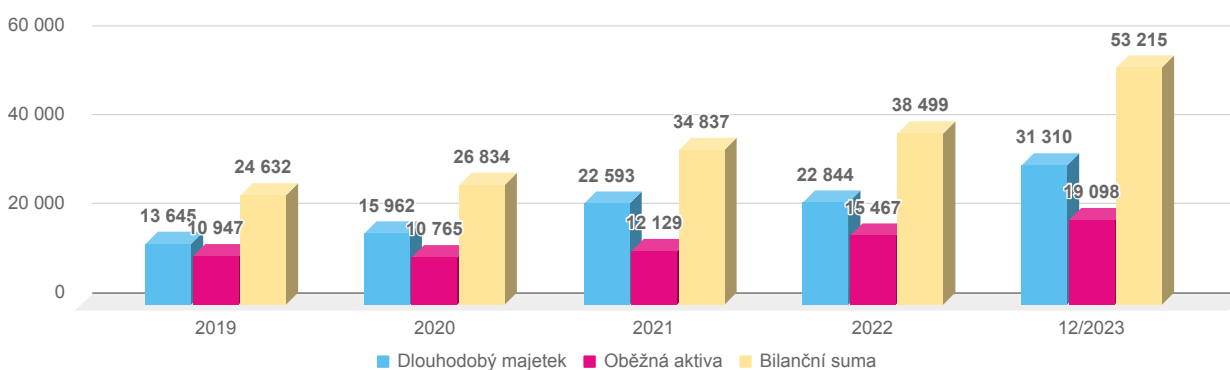
Výnosy a náklady



hodnoty v tis. Kč

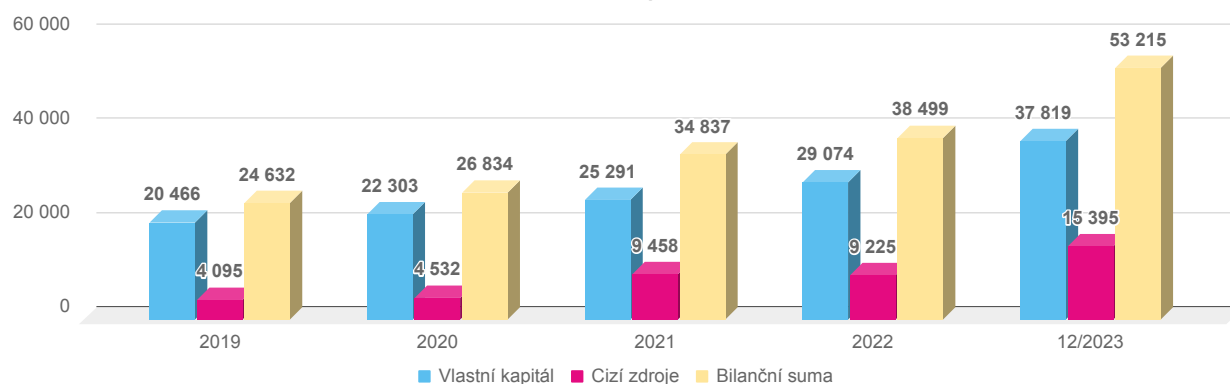
Analyza - Rozvaha (tis. Kč)	2019	2020	2021	2022	12/2023
Vlastní kapitál	20 466	22 303	25 291	29 074	37 819
Cizí zdroje	4 095	4 532	9 458	9 225	15 395
Bilanční suma	24 632	26 834	34 837	38 499	53 215
Dlouhodobý majetek	13 645	15 962	22 593	22 844	31 310
Oběžná aktiva	10 947	10 765	12 129	15 467	19 098
Krátkodobé pohledávky	5 563	6 301	6 854	6 582	10 949
Krátkodobé závazky	3 633	3 635	3 312	4 311	6 233
Čistý pracovní kapitál	7 314	7 130	8 817	11 156	12 865

Struktura aktiv



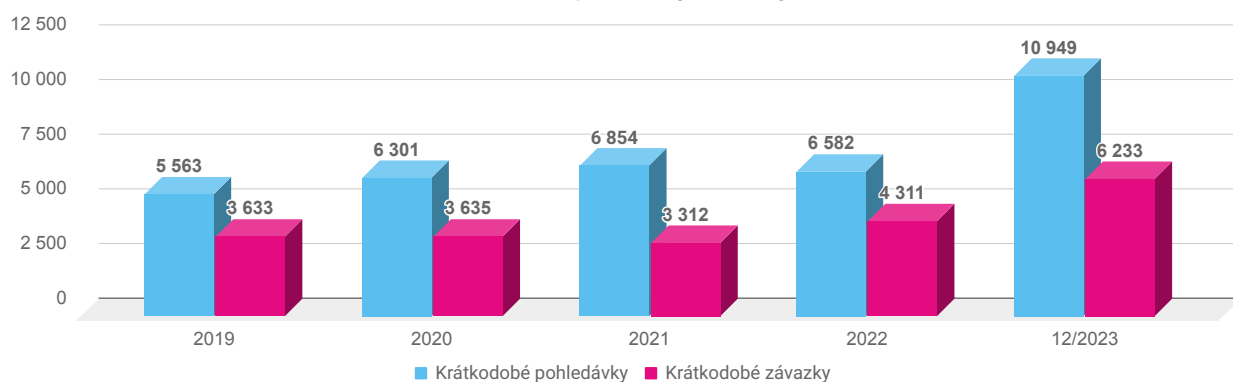
hodnoty v tis. Kč

Struktura pasiv



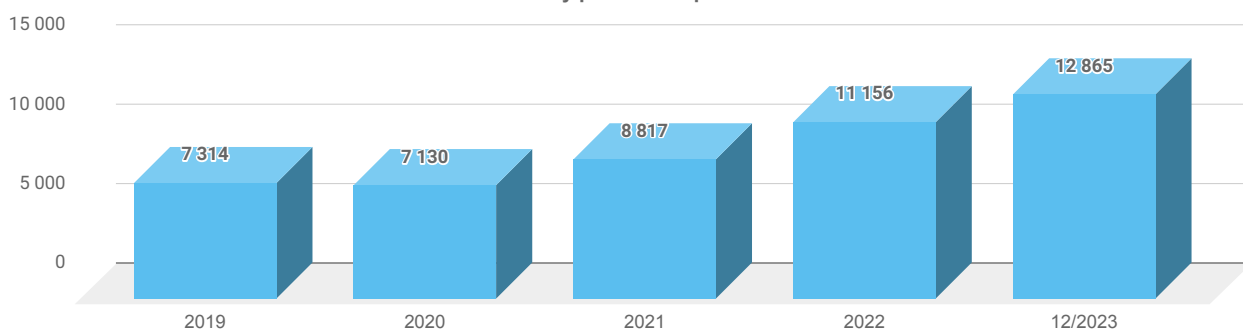
hodnoty v tis. Kč

Krátkodobé pohledávky a závazky



hodnoty v tis. Kč

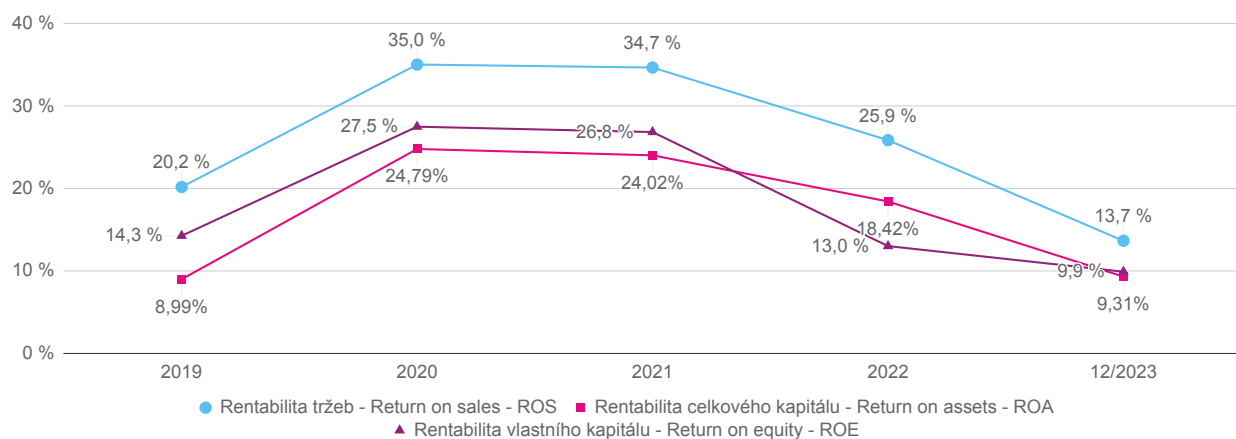
Čistý pracovní kapitál

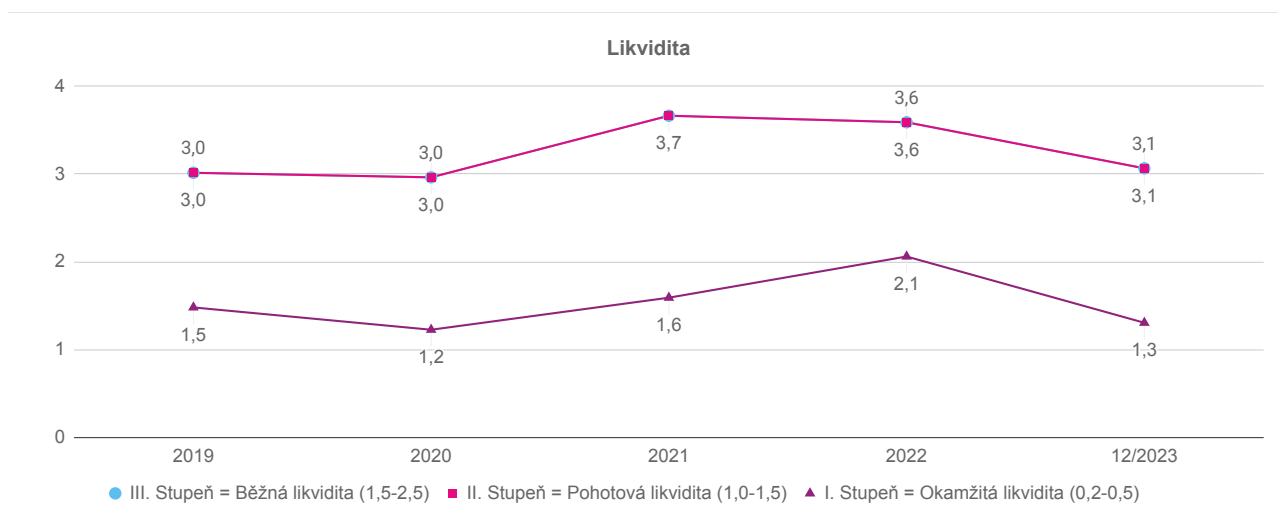


hodnoty v tis. Kč

Poměrové ukazatele	2019	2020	2021	2022	12/2023
Rentabilita tržeb - Return on sales - ROS	20,2 %	35,0 %	34,7 %	25,9 %	13,7 %
Rentabilita celkového kapitálu - Return on assets - ROA	9,0 %	24,8 %	24,0 %	18,4 %	9,3 %
Rentabilita vlastního kapitálu - Return on equity - ROE	14,3 %	27,5 %	26,8 %	13,0 %	9,9 %
III. Stupeň Běžná likvidita (doporučená hodnota 1,5-2,5)	3,0	3,0	3,7	3,6	3,1
II. Stupeň Pohotová likvidita (doporučená hodnota 1,0-1,5)	3,0	3,0	3,7	3,6	3,1
I. Stupeň Okamžitá likvidita (doporučená hodnota 0,2-0,5)	1,5	1,2	1,6	2,1	1,3

Rentabilita





Bonitní modely

IN05	2019	2020	2021	2022	12/2023
aktiva / cizí zdroje	6,0	5,9	3,7	4,2	3,5
EBIT / nákladové úroky	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
EBIT / aktiva	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1
výnosy / aktiva	0,4	0,7	0,7	0,7	0,7
oběžná aktiva / krátkodobé závazky	3,0	3,0	3,7	3,6	3,1
IN05 $0,13*A + 0,04*B + 3,97*C + 0,21*D + 0,09*E$	1,9	2,5	2,3	2,1	1,6

IN05 - vyhodnocení	Podnik tvoří hodnotu	Podnik tvoří hodnotu	Podnik tvoří hodnotu	Podnik tvoří hodnotu	Podnik je v šedé zóně (průměrné hodnocení)
Pravděpodobnost tvorby hodnoty	95 %	95 %	95 %	95 %	71 %
Pravděpodobnost bankrotu	8 %	8 %	8 %	8 %	51 %

Aspekt Global Rating	2019	2020	2021	2022	12/2023
ukazatel provozní marže (A) (provozní hospodářský výsledek + odpisy) / tržby za prodej výrobků a zboží	0,2	0,4	0,4	0,3	0,2
ukazatel běžného ROE (B) ROE hospodářský výsledek za běžné období / vlastní kapitál	0,1	0,3	0,3	0,1	0,1
ukazatel krytí odpisů (C) (provozní hospodářský výsledek + odpisy) / odpisy	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
ukazatel krátkodobé likvidity (D) (finanční majetek + (krátkodobé pohledávky * 0,7)) / (krátkodobé závazky + krátkodobé bankovní úvěry a výpomoci)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
ukazatel vlastního financování (E) vlastní kapitál / pasiva celkem	0,8	0,8	0,7	0,8	0,7
ukazatel provozní rentability aktiv (F) ROA (provozní hospodářský výsledek + odpisy) / aktiva celkem	0,1	0,3	0,3	0,2	0,1
ukazatel využití aktiv (G) tržby za prodej vlastních výrobků a zboží / aktiva celkem	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5
AGR $A + B + C + D + E + F + G$	4,8	5,2	5,1	4,9	4,6

Aspekt Global Rating - vyhodnocení	BB - Průměrně hospodařící subjekt, jehož finanční zdraví má poměrně jasné rezervy	BBB - Stabilní průměrně hospodařící subjekt	BBB - Stabilní průměrně hospodařící subjekt	BBB - Stabilní průměrně hospodařící subjekt	BB - Průměrně hospodařící subjekt, jehož finanční zdraví má poměrně jasné rezervy

OCENĚNÍ OBCHODNÍHO ZÁVODU

Kategorie hodnoty

Kategorií hodnoty v tomto posudku je cena obvyklá. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo podobného majetku, nebo při poskytování stejné či obdobné služby v běžném obchodním styku v tuzemsku k datu ocenění. Zohledňují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nezapočítávají vlivy mimořádných tržních okolností, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádné tržní okolnosti zahrnují například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího či důsledky přírodních nebo jiných katastrof. Osobními poměry se myslí zejména majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí specifická hodnota přikládaná majetku nebo službě na základě osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určuje se porovnáním sjednaných cen.

Oceňování v legislativě ČR

S účinností zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku - ZOM), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, byl od 1. 1. 2021 Ministerstvem financí upřesněn přístup k oceňování věcí.

Ministerstvo financí zveřejnilo svá stanoviska z důvodu právní jistoty veřejnosti, znalců a odhadců, ale i kontrolních a správních orgánů a po projednání s dotčenými orgány státní správy a samosprávy. Je právním názorem Ministerstva financí ČR. Ministerstvo financí ČR není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů, k tomu je oprávněn pouze soud.

Zákon o oceňování majetku a navazující oceňovací vyhláška představují technicko-ekonomickou právní normu v oblasti oceňování věcí nebo služeb. Tento zákon se opíráo číselné databáze, statistické údaje a analýzy týkající se cen na trhu v tuzemsku a stanoví postupy zpracování a určování cen, přičemž se přizpůsobuje situaci v oblasti cen na trhu v tuzemsku.

Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené jinými předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícím a kupujícím, kterou upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona se určují ceny v ostatních případech, kdy se cena majetku stanovuje pro jiné účely než pro prodej.

Zákon o oceňování majetku má obecnou povahu, vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování a v některých taxativně vyjmenovaných ustanoveních odkazuje na prováděcí předpis, oceňovací vyhlášku. Oceňovací vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírázky a srážky pro oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů, práva stavby, věcných břemen, újmy a jiných majetkových práv.

Podle ZOM se oceňuje obvyklou cenou, tržní hodnotou a cenou zjištěnou.

- Obvyklá cena – se pro účely zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nepomítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určuje se ze sjednaných cen porovnáním. Určení obvyklé ceny je stanoveno v § 1a oceňovací vyhlášky.
- Tržní hodnota - je nově zavedený terminus technicus v zákoně o oceňování majetku a oceňovací vyhlášce. Pokud nelze určit obvyklou cenu oceňované věci, přistupuje se k jinému způsobu ocenění daného předmětu, pokud to nevylučuje zadání nebo legislativní předpis. Tržní hodnotu lze určit v souladu s dalšími ustanoveními zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky. Podmínky pro určení tržní hodnoty jsou stanoveny v § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku a v § 1b oceňovací vyhlášky.
- Cena zjištěná – slouží k určení ceny nemovitých věcí v případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než obvyklou nebo mimořádnou. Termíny jako „vyhláškovaná cena“ nebo „administrativní cena“ nejsou terminologicky správné, správným označením je „cena zjištěná“. Ministerstvo financí zveřejňuje cenu zjištěnou formou oceňovací vyhlášky na základě analýz a statistického zpracování realizovaných převodů nemovitých věcí. Cena zjištěná se zpravidla zveřejňuje pro konkrétní kalendářní rok. Reprodukční pořizovací cena je poddruhem ceny zjištěné, používaným v účetních předpisech.

Obvyklá cena

Zákon o oceňování majetku v ustanovení § 2 odstavci 1 jednoznačně upřednostňuje oceňování obvyklou cenou, když uvádí: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.“ Definice obvyklé ceny je obsažena v § 2 odstavci 2, kde je uvedeno: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepomítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Některá ustanovení zákona o oceňování majetku dále zpřesňuje vyhláška č. 488/2020 Sb., která je účinná rovněž od 1. 1. 2021, již byla novelizována vyhláška č. 441/2013 Sb. Konkrétně v § 1a odstavci 1 oceňovací vyhlášky se uvádí: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího, ani vlivu zvláštní obliby.“ V § 1a odstavci 1 vyhlášky je tedy uvedeno, jaké předměty a za jakých podmínek je možné porovnávat, v odstavci 2 pak je uveden přehled kroků postupu určení obvyklé ceny. Tyto kroky jsou popsány v následujících bodech:

- Proveďte se výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- následně se uskuteční srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určí se základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny, určí se rozdíly parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- provede se úprava (korekce) sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- po výběru, odůvodnění a provedení analýzy a následném vyhodnocení souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů,
- určí se obvyklá cena oceňované věci, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

V § 1a odstavci 3 vyhlášky je obsažen požadavek na kontrolovatelnost, transparentnost a doložitelnost údajů a postupu určení obvyklé ceny. Nelze-li obvyklou cenu u daného předmětu určit, je nutné v souladu s ustanovením § 1a odstavce 4 vyhlášky předložit odborný výrok, který doloží, jaké byly provedeny kroky k jejímu určení a jaké skutečnosti byly zjištěny.

Teprve na základě negativního odůvodněného výroku, že obvyklou cenu nelze určit, je možné přistoupit k jinému způsobu ocenění daného předmětu, pokud to nevyklučuje zadání či právní předpis. K tomu účelu lze využít další druhy cen a hodnot obsažené v zákoně o oceňování majetku. Ty se určí v souladu s dalšími ustanoveními a podmínkami zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky, pokud nelze určit cenu obvyklou.

Mezi nejčastější závady při zpracování znaleckých posudků pro určení obvyklé ceny patří ty, které obsahují bezvýznamný či nereprezentativní, anebo jen málo reprezentativní vzorek srovnávaných prodaných nebo vydražených věcí.

Po již zmíněné novelizaci zákona o oceňování majetku je možné vedle obvyklé ceny určit tržní hodnotu a cenu zjištěnou. Kdy a za jakých podmínek lze přistoupit k jinému způsobu ocenění než obvyklou cenou a určit jiný druh ceny či hodnoty, je stanoveno v § 2 odstavci 3 zákona o oceňování majetku, kde je uvedeno: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

Pojem tržní hodnota je nově zaveden zákonem č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon o oceňování majetku. Definován je v § 2 odstavci 4 zákona o oceňování majetku.

Po zavedení pojmu tržní hodnota je obvyklá cena z obecného pohledu nově chápána rovněž jako tržní hodnota, avšak určená specifickým způsobem, a to porovnávacím způsobem, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejnými, obdobnými, z hlediska užití porovnatelnými nebo vzájemně zastupitelnými věcmi, a z porovnání cen sjednaných při jejich prodeji v daném místě a čase.

Tržní hodnota

Tržní hodnota (anglicky Market Value) je hodnota stanovená na základě obchodu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím na volném trhu. Tržní hodnota vychází z volné tržní ceny a volného trhu, kde obě strany transakce jsou ochotny obchodovat. Tato hodnota reprezentuje částku, kterou prodávající dosáhne na volném trhu. Pojem tržní hodnota se používá v souvislosti s různými typy majetku, například tržní hodnota cenných papírů, akcií nebo firem. Tržní hodnota je také zahrnuta v některých mezinárodních standardech oceňování majetku, jako jsou EVS, TEGoVA a standardy vydávané IVSC.

V legislativě ČR je od 1. 1. 2021 pojem „tržní hodnota“ definován v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a v jeho prováděcí vyhlášce. Konkrétně je tržní hodnota definována v § 2 odstavci 4 zákona o oceňování majetku.

Zákon o oceňování majetku preferuje obvyklou cenu, ale v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, je možné ocenit majetek a službu tržní hodnotou.

Situace pro použití tržní hodnoty

Oceňovací předpisy zavádí tržní hodnotu jako náhradní způsob ocenění. Tento způsob se využívá zejména v případech, kdy nelze pro určení obvyklé ceny zjistit realizované ceny (kupní ceny) dostatečného počtu srovnatelných věcí, a to buď kvůli jedinečnosti věci, nebo protože s ní nebylo v dané lokalitě a čase obchodováno. Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou bude s největší pravděpodobností možné danou věc směniti k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při obchodním styku na volném trhu po náležitém marketingu.

ZVOLENÁ METODA OCENĚNÍ A POSTUP

Podle § 2 odstavce 1 zákona o oceňování majetku je upřednostňováno oceňování majetku a služeb obvyklou cenou. Definice obvyklé ceny v § 2 odstavci 2 tohoto zákona uvádí, že obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při určení obvyklé ceny se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak nezohledňují se mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Nedostatek reprezentativních vzorků (transakcí) – hlavním důvodem, proč nelze ocenit majetek (obchodní závod) obvyklou cenou, je nedostatek reprezentativních vzorků obdobných již zobchodovaných podniků. Podle § 1a odstavce 1 oceňovací vyhlášky se obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných nebo obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku. Pro určení obvyklé ceny je nezbytné mít k dispozici údaje z nejméně tří obdobných předmětů ocenění. Pokud však takové údaje chybí, nelze provést srovnávací analýzu a následně určit obvyklou cenu. V případě podniků je na trhu velmi málo srovnatelných transakcí. Pokud se podobné podniky prodávají, nejsou známy jejich realizované ceny, a tím není k dispozici dostatek dat pro srovnání.

Vzhledem k tomu, že nebylo možné pro určení obvyklé ceny zjistit realizované ceny (kupní ceny) dostatečného počtu srovnatelných věcí, a to kvůli jedinečnosti věci, a protože s ní nebylo v dané lokalitě a čase obchodováno, nelze podnik ocenit cenou obvyklou.

Z tohoto důvodu bude aplikován náhradního způsob ocenění obchodního závodu tržní hodnotou.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou bude s největší pravděpodobností možné danou věc směniti k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při obchodním styku na volném trhu po náležitém marketingu.

Při ocenění podniků a investic se v praxi často využívají různé výnosové metody, mezi které patří, mimo jiné, metoda Kapitalizovaných čistých výnosů (Capitalized Earnings Method).

Metoda Kapitalizovaných čistých výnosů je založena na kapitalizaci stabilizovaných a dlouhodobě udržitelných čistých výnosů. Tento přístup vychází z předpokladu, že podnik bude generovat konstantní výnosy do nekonečna, které jsou následně kapitalizovány pomocí vhodné kapitalizační míry. Kapitalizační míra reflektuje rizikovost daného podniku a tržní podmínky. Tato metoda je jednodušší a rychlejší na aplikaci, avšak předpokládá stabilní budoucnost bez výrazných výkyvů ve výnosech, což může být v praxi omezením. Proto je metoda Kapitalizovaných čistých výnosů často považována za konzervativní přístup.

Metoda účetní hodnoty (Book Value Method) oceňuje hodnotu společnosti na základě čisté účetní hodnoty vykázané v jejích finančních výkazech, zejména v rozvaze. Tato metoda určuje čistou účetní hodnotu odečtením celkových závazků společnosti od jejích celkových aktiv, která zahrnují hmotná aktiva, jako jsou nemovitosti, zařízení, zásoby a pohledávky, zatímco závazky zahrnují dluhy a závazky vůči dodavatelům. Tento přístup je jednoduchý a objektivní, protože se spoléhá na vykazovaná finanční data, což poskytuje jasné srovnání s tržní hodnotou. Nicméně, jeho nevýhody zahrnují možné zkreslení způsobené vykazováním aktiv v historických nákladech, vynechání nehmotných aktiv, jako jsou patenty a hodnota značky, a krátkodobé zaměření, které nemusí odrážet budoucí růstový potenciál společnosti. Metoda účetní hodnoty se často používá v situacích, jako je likvidace společnosti, posouzení finanční stability a srovnání s tržním oceněním, ale měla by být využívána společně s dalšími oceňovacími metodami, které berou v úvahu tržní podmínky a budoucí výnosy.

Úpravy účetních výkazů k datu ocenění

Pro správné stanovení hodnoty podniku je třeba akceptovat skutečnost, že oficiální finanční výkazy jsou zaměřeny téměř výhradně na externí uživatele informací a jejich vypovídací schopnost pro interní potřeby podniku je tím značně limitována.

Použijí-li se neupravené účetní výkazy, může to v některých případech vést k nesprávným závěrům, nesprávné interpretaci nebo k chybným rozhodnutím vlastníka společnosti, popř. jejího kupujícího. Je tedy bezpodmínečně nutné, upravit výkazy o položky, které současně i očekávané budoucí výsledky mohou ovlivňovat.

Cílem úpravy je zvýšit přesnost a vypovídací schopnost účetních výkazů díky rozlišení položek souvisejících s ekonomickým životem firmy.

Výkaz zisku a ztráty

Nezaplacená mzda vlastníkům za vykonanou práci (měsíčně v tis. Kč)	
Osobní spotřeba zaúčtovaná do nákladů (měsíčně v tis. Kč)	
Pronájem soukromých nemovitostí firmě - placené nájemné (měsíčně v tis. Kč)	
Pronájem soukromých nemovitostí firmě - obvyklé tržní nájemné (měsíčně v tis. Kč)	
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku - Jedná se o každoročně se opakující tržby?	NE
Tržby z prodaného materiálu - Jedná se každoročně se opakující tržby?	NE

Rozvaha	Tržní hodnota	z toho využíváno pro hlavní provoz podniku	Rozdíl proti výkazům	Neprovozní majetek
Pozemky, stavby - Váš tržní odhad v tis. Kč			0	0
Hmotné movité věci a jejich soubory (stroje, zařízení, vozidla,...) - tržní odhad zadavatele v tis. Kč			0	0
Dlouhodobý finanční majetek (nesouvisející s hlavním provozem) - Aktiva položka B.III. v tis. Kč			0	0

	Hodnota	Rozdíl proti výkazům	Neprovozní majetek
Zásoby: neprodejný materiál v tis. Kč		0	-
Zásoby: neprodejné výrobky a zboží v tis. Kč		0	-
Neprovozní pohledávky (nesouvisející s hlavním provozem) v tis. Kč		0	0
Neprovozní závazky (nesouvisející s hlavním provozem) v tis. Kč		0	
Provozně nepotřebné peníze v tis. Kč			6 279

Neprovozní majetek celkem v tis. Kč 6 279

Pohledávky v tis. Kč	hodnota z účetnictví	koeficient	přeceněná hodnota
ve splatnosti		0,97	0
Pohledávky po splatnosti 0 - 30 dní		0,91	0
Pohledávky po splatnosti 31 - 90 dní		0,8	0
Pohledávky po splatnosti 91 - 180 dní		0,61	0
Pohledávky po splatnosti 181 - 360 dní		0,32	0
Pohledávky po splatnosti nad 360 dní		0	0
Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	0		0

Leasing - aktivace v tis. Kč

Služby	Odpis	Úrok	Majetek	Časové rozlišení aktiv	Dluh
0	0	0	0	0	0

Účetní výkazy po úpravě

Rozvaha (tis. Kč)	Zadané hodnoty 12/2023	úprava	>	Ekonomické hodnoty 12/2023
AKTIVA CELKEM	53 215			53 215
Pohledávky za upsaný základní kapitál				0
Dlouhodobý majetek	31 310			31 310
Dlouhodobý nehmotný majetek	0			0
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				0
Ocenitelná práva				0
Goodwill				0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				0
Dlouhodobý hmotný majetek	26 310			26 310
Pozemky a stavby	4 515	0		4 515
Hmotné movité věci a jejich soubory	9 985	0		9 985
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				0
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek				0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	11 810			11 810
Dlouhodobý finanční majetek	5 000			5 000
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				0
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba				0
Podíly - podstatný vliv	5 000			5 000
Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				0
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				0
Zápůjčky a úvěry - ostatní				0
Ostatní dlouhodobý finanční majetek		0		0

Oběžná aktiva	19 098		12 819
Zásoby	0		0
Materiál		0	0
Nedokončená výroba a polotovary			0
Výrobky a zboží		0	0
Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny			0
Poskytnuté zálohy na zásoby			0
Pohledávky	10 949		10 949
Dlouhodobé pohledávky			0
Krátkodobé pohledávky	10 949	0	10 949
Časové rozlišení aktiv	0		0
Krátkodobý finanční majetek	0		0
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba			0
Ostatní krátkodobý finanční majetek			0
Peněžní prostředky	8 149		1 870
Peněžní prostředky v pokladně	2 053		2 053
Peněžní prostředky na účtech	6 096		-183
Časové rozlišení aktiv	2 807		2 807
Náklady příštích období	115	0	115
Komplexní náklady příštích období			0
Příjmy příštích období	2 692		2 692
Peněžní prostředky - PROVOZNĚ NENUTNÉ Z PLÁNU			6 279

	Zadané hodnoty 12/2023	úprava	>	Ekonomické hodnoty 12/2023
PASIVA CELKEM	53 215			53 215
Vlastní kapitál	37 819			37 819
Základní kapitál	200			200
Základní kapitál	200			200
Vlastní podíly (-)				0
Změny základního kapitálu				0
Ážio a kapitálové fondy	0			0
Ážio				0
Kapitálové fondy				0
Fondy ze zisku	0			0
Ostatní rezervní fondy		0		0
Statutární a ostatní fondy				0
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	33 874			33 874
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	33 874			33 874
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)				0
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	3 745			3 745
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)				0
Cizí zdroje	15 395			15 395
Rezervy	1 124			1 124
Rezerva na důchody a podobné závazky				0
Rezerva na daň z příjmů	996			996
Rezervy podle zvláštních právních předpisů				0
Ostatní rezervy	128			128
Závazky	14 271			14 271
Dlouhodobé závazky	8 038			8 038
Vydané dluhopisy				0
Závazky k úvěrovým institucím	8 038	0		8 038
Dlouhodobé přijaté zálohy				0
Závazky z obchodních vztahů				0
Dlouhodobé směnky k úhradě				0
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba				0
Závazky - podstatný vliv				0
Odložený daňový závazek				0
Závazky - ostatní				0
Krátkodobé závazky	6 233			6 233
Vydané dluhopisy				0
Závazky k úvěrovým institucím				0
Krátkodobé přijaté zálohy				0
Závazky z obchodních vztahů	2 737			2 737
Krátkodobé směnky k úhradě				0
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba				0

Závazky - podstatný vliv			0
Závazky ostatní	3 496	0	3 496
Časové rozlišení pasiv	1		1
Výdaje příštích období	1		1
Výnosy příštích období	0		0

Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)	Zadané hodnoty 12/2023	úprava	>	Ekonomické hodnoty 12/2023
Výkaz zisku a ztráty				
Tržby z prodeje výrobků a služeb	34 728			34 728
Tržby za prodej zboží	0			0
Výkonová spotřeba	26 131			26 131
Náklady vynaložené na prodané zboží	7 110			7 110
Spotřeba materiálu a energie	19 021			19 021
Služby		0		0
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)				0
Aktivace (-)				0
Osobní náklady	2 823	0		2 823
Úpravy hodnot v provozní oblasti	529	0		529
Ostatní provozní výnosy	221			221
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	215			215
Tržby z prodaného materiálu				0
Jiné provozní výnosy	6			6
Ostatní provozní náklady	426			426
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku				0
Prodaný materiál				0
Daně a poplatky	298			298
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	128			128
Jiné provozní náklady				0
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	5 040			5 040
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly				0
Náklady vynaložené na prodané podíly				0
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku				0
Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem				0
Výnosové úroky a podobné výnosy	0			0
Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba				0
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy				0
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0			0
Nákladové úroky a podobné náklady	212	0		212
Ostatní finanční výnosy	8			8
Ostatní finanční náklady	95			95
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-299			-299
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	4 741			4 741
Daň z příjmů	996			996
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	3 745			3 745
Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)				0
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	3 745			3 745
Čistý obrát za účetní období	34 957			34 957
VÝNOSY CELKEM	34 957			34 957

DISKONTNÍ MÍRA

Diskontní míra vychází z hodnoty nákladů vlastního kapitálu zadluženého, vypočtené na základě metody CAPM.

rf (výnosnost 30letých vládních dluhopisů USA k datu ocenění)	4,03 %
Beta nezadlužené (Europe)	0,59
RPKT Riziková prémie kap. trhu USA (geom. průměr 1928-2024)	4,50 %
RZP Riziková prémie země (Rating-based Default Spread)	0,80 %
Odhad poměru rizikové prémie u akcií oproti dluhopisům (volatility)	1,13
Riziková prémie země (Country Risk Premium)	0,90 %
Inflace USA k datu ocenění	3,40 %
Inflace CZ k datu ocenění	10,70 %
rozdíl v inflaci (USA - ČR) k datu ocenění	-7,30 %
Inflace USA - dlouhodobá predikce	2,30 %

Inflace CZ - dlouhodobá predikce	2,00 %
rozdíl v inflaci (USA - ČR) dlouhodobá predikce	0,30 %
Riziková prémie země opravená o rozdíl v inflaci	1,20 %
Riziková přírážka za malou společnost - Small firm premium (SFP)	6,40 %
Riziková přírážka za nekomplexnost informací	0,00 %
Poměr cizího úročeného a vlastního kapitálu u oceňovaného podniku	0,00 %
Daňová sazba	19,00 %
Beta zadlužené	0,59
Náklady vlastního kapitálu zadluženého	14,29 %
Náklady vlastního kapitálu nezadluženého	14,29 %
Náklady vlastního kapitálu nezadluženého reálné (dlouhodobá inflace)	12,29 %

Výpočet odůročitele WACC

Položka kapitálu	nCK	Tržní hodnota	Součin
Úvěry dlouhodobé	6,27 %	8 038	504
Úvěry krátkodobé	9,34 %	0	0
Dluhopisy	5,00 %	0	0
Součet		8 038	504
Průměrné náklady cizího kapitálu			6,27 % *

* v případě nulového zadlužení, náklady vlastního kapitálu nezadluženého

WACC

Propočet kalkulované úrokové míry (WACC)	1. fáze				
	2024	2025	2026	2027	2028
CK / K (vstupní struktura)	16,02 %	28,26 %	27,04 %	26,33 %	25,59 %
VK / K	83,98 %	71,74 %	72,96 %	73,67 %	74,41 %
CK / VK	19,08 %	39,39 %	37,06 %	35,73 %	34,40 %
n CK	6,27 %	6,27 %	6,27 %	6,27 %	6,27 %
1 - d	81,00 %	79,00 %	79,00 %	79,00 %	79,00 %
n CK po dani	5,08 %	4,95 %	4,95 %	4,95 %	4,95 %
n VK nez.	14,29 %	14,29 %	14,29 %	14,29 %	14,29 %
n VK zadl. po vyladění	15,53 %	16,79 %	16,64 %	16,56 %	16,47 %
WACC po vyladění	13,86 %	13,44 %	13,48 %	13,50 %	13,52 %
iK (WACC)	13,86 %	13,44 %	13,48 %	13,50 %	13,52 %

Propočet kalkulované úrokové míry (WACC)	2. fáze				
	2029	2030	2031	2032	2033
CK / K (vstupní struktura)	25,28 %	25,33 %	25,36 %	25,37 %	25,35 %
VK / K	74,72 %	74,67 %	74,64 %	74,63 %	74,65 %
CK / VK	33,83 %	33,92 %	33,98 %	33,99 %	33,96 %
n CK	6,27 %	6,27 %	6,27 %	6,27 %	6,27 %
1 - d	79,00 %	79,00 %	79,00 %	79,00 %	79,00 %
n CK po dani	4,95 %	4,95 %	4,95 %	4,95 %	4,95 %
n VK nez.	14,29 %	14,29 %	14,29 %	14,29 %	14,29 %
n VK zadl. po vyladění	16,44 %	16,44 %	16,44 %	16,45 %	16,44 %
WACC po vyladění	13,53 %	13,53 %	13,53 %	13,53 %	13,53 %
iK (WACC)	13,53 %	13,53 %	13,53 %	13,53 %	13,53 %

Hodnota odůročitele (WACC) dopočtena po vyladění kapitálové struktury na 13,86 %.

VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ

METODA Kapitalizovaných čistých výnosů - Capitalized Value Method

Metoda KČV je založena na výnosové hodnotě pro vlastníky. Výnosová hodnota je vypočítána na základě upravených hospodářských výsledků. Obdobně jako u jiných metod jsou vyloučeny příjmy mimořádné a příjmy nesouvisející s činností podniku.

hodnoty v tis. Kč

Položka z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	2019	2020	2021	2022	PLÁN 2023
E 1.1.; 16 - Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé (po korekci)	385	217	288	520	529

III.; 20 - Ostatní provozní výnosy (po korekci)	0	289	10	107	221
F.; 24 - Ostatní provozní náklady mimo daně a poplatky (F.3.) a rezervy v provozní oblasti (F.4.)	0	0	0	0	0
IV.; 31 - Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly					0
V.; 35 - Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku					0
VI.; 39 - Výnosové úroky a podobné výnosy	0	0	0	0	0
VII.; 46 - Ostatní finanční výnosy	71	9	-1	23	8
**; 49 - Výsledek hospodaření před zdaněním	2 184	6 620	8 316	6 879	4 741
Upravený výsledek hospodaření před odpisy	2 498	6 539	8 595	7 269	5 041
Míra inflace	2,80 %	3,20 %	3,80 %	15,10 %	10,70 %
Cenový index	73,27 %	75,61 %	78,48 %	90,33 %	100,00 %
Zisk ve stálých cenách ke dni ocenění	3 410	8 648	10 952	8 046	5 041
Váhy	1	2	3	4	4
Trvale odnímatelný čistý výnos před odpisy a korekcemi:	3 410	17 297	32 856	32 185	20 164
Váhy (součet):					14
Trvale odnímatelný čistý výnos před odpisy a korekcemi (součet):					105 911
Trvale odnímatelný čistý výnos před odpisy a korekcemi					7 565
Odpisy z reprodukčních cen					420
Korekce					
Nezaplacená mzda vlastníků					0
Osobní spotřeba zaúčtovaná do nákladů					0
Pronájem nemovitostí firmě v osobním vlastnictví - placené					0
Pronájem nemovitostí firmě v osobním vlastnictví - tržní					0
Trvale odnímatelný čistý výnos před daní					7 145
Daňový základ (s odpisy z posledního roku)					7 036
Daň (19 %)					1 337
Trvale odnímatelný čistý výnos po dani					5 808
Předpokládaná dlouhodobá inflace					0
Kalkulovaná úroková míra (nVK bez inflace)					0
Trvale odnímatelný čistý výnos po korekci o míru investic					4 995
Výnosová hodnota provozní					40 646
Neprovozní majetek k datu ocenění					6 279
Hodnota vlastního kapitálu podle KČV					46 925
Hodnota vlastního kapitálu podle KČV k					
		31. 12. 2023			46 925
Hodnota vlastního kapitálu podle KČV k datu ocenění		31. 12. 2023			46 925

hodnoty v tis. Kč

Hodnota podniku stanovena pomocí metody Kapitalizovaných čistých výnosů k datu ocenění 31. 12. 2023 činí 46 925 tis. Kč.

METODA – Účetní hodnota – Book value Method

Použití metody účetní hodnoty je hojně využíváno při stanovení hodnoty zejména v případě samostatně výdělečně činných osob.

Součet účetních hodnot slouží také jako výchozí hodnota pro další postupy. Stanovení hodnoty podniku podle účetních hodnot je málokdy v souladu s trhem, protože účetní hodnota nezohledňuje skryté rezervy. Nespornou výhodou je, že účetní hodnota nenabízí žádnou volnost při oceňování.

hodnoty v tis. Kč

Rozvaha k	31. 12. 2023
Dlouhodobý majetek	31 310
Goodwill, získaný	
Peněžní prostředky	8 149
Zásoby	0
Pohledávky	10 949
Ostatní aktiva	2 807

Závazky mimo úročený cizí kapitál	-6 233
Úročený cizí kapitál	-8 038
Rezervy	-1 124
Časové rozlišení pasiv	-1
Aktiva	53 215
Dluhy (Závazky)	-14 271
Rezervy a Časové rozlišení pasiv	-1 125
Účetní hodnota vlastního kapitálu na principu historických cen	37 819

hodnoty v tis. Kč

Účetní hodnota vlastního kapitálu na principu historických cen k 31. 12. 2023 činí 37 819 tis. Kč.

III. ZÁVĚR

Datum ocenění: 31. 12. 2023

	Hodnota	Váha	Podíl na hodnotě
METODA Kapitalizovaných čistých výnosů - Capitalized Value Method	46 925	40,0%	18 770
METODA - Účetní hodnota - Book value Method	37 819	60,0%	22 691
Souhrnné ocenění k datu ocenění		100,0%	41 461

hodnoty v tis. Kč

Tržní hodnota k datu ocenění: 100 % podílu na oceňovaném obchodním závodu
na základě metody: 31. 12. 2023
činí: SOUHRNNÉ OCENĚNÍ
41 461 tis. Kč

Odpověď na otázku:

Cena obvyklá (Tržní hodnota) 100 % podílu na obchodním závodu
Vzorová firma s.r.o.
IČO: 12345678
Sídlo: Domáci 12, 98765 - Městečko
za účelem ocenění: Dědické řízení (řízení o pozůstalosti)
k datu ocenění: 31. 12. 2023
činí: 41 461 tis. Kč

OMEZENÍ A VYLOUČENÍ ODPOVĚDNOSTI:

1. Charakter ocenění

Odhad hodnoty obchodního závodu byl proveden k datu účetní závěrky, ne však starší než z roku 2019.

Výsledky vycházejí z analýzy hospodaření minulých let a představují odborný odhad hodnoty obchodního závodu, který je vypočítán podle standardů běžně používaných při oceňování podniků (obchodních závodů) v České republice a odpovídá zavedené praxi.

Budoucí čisté výnosy jsou počítány ve stálých cenách platných v období ocenění.

Odhad hodnoty obchodního závodu není znaleckým posudkem podle platné legislativy ani nenahrazuje odborné finanční, účetní nebo daňové poradenství.

2. Odpovědnost za vstupní údaje

Veškeré vstupní údaje zadává objednavatel Odhadu hodnoty obchodního závodu nebo jím pověřená osoba.

Poskytovatel tohoto nástroje nenesé žádnou odpovědnost za správnost, úplnost nebo pravdivost těchto údajů.

Zadavatel ocenění bere na vědomí, že vstupní data neověřujeme, a zříkáme se odpovědnosti za jakékoliv nepřesnosti způsobené nesprávně zadanými, neúplnými nebo záměrně manipulovanými údaji.

Nezodpovídáme za rozdíly mezi zadanými údaji a oficiálními účetními výkazy předkládanými finančnímu úřadu nebo jiným orgánům.

3. Omezení výpočtu a subjektivita ocenění

Výsledek odhadu hodnoty obchodního závodu představuje odhad hodnoty vlastního kapitálu, založený na obecných ekonomických modelech běžně používaných v České republice i v mezinárodním prostředí, v souladu se standardy oceňování podniků.

Nezohledňují se synergické efekty, individuální specifika oceňovaného podniku ani jiné faktory, které mohou ovlivnit jeho skutečnou tržní hodnotu.

Hodnota podniku (obchodního závodu) je vždy subjektivní a může se lišit od skutečné tržní ceny nebo od hodnoty, která by byla dosažena v rámci reálné transakce.

Poskytovatel tohoto nástroje neodpovídá za jakékoliv rozhodnutí učiněné na základě zde uvedených výsledků.

4. Právní omezení a vyloučení odpovědnosti

Výsledky ocenění slouží jako kvalifikovaný podklad pro rozhodování, avšak nejsou právně závazné.

Tento nástroj není určen pro účely soudních řízení, daňových sporů, úvěrových jednání nebo jiných formálních procesů vyžadujících znalecké ocenění. Výstup z tohoto nástroje je odborný odhad hodnoty obchodního závodu, který může být předložen jako podpůrný podklad pro takové účely, nikoliv však jako závazný důkaz ve formě znaleckého posudku ve smyslu platné legislativy.

Poskytovatel nenese odpovědnost za jakékoli přímé ani nepřímé škody vzniklé na základě výsledků ocenění, včetně ztráty zisku, investičních rozhodnutí či obchodních ztrát.

Pokud si zadavatel přeje nezávislé přezkoumání a ověření výpočtů, může si objednat individuální expertní analýzu. Tato služba je zpoplatněna.

Zdroje:

- DLUHOŠOVÁ, Dana. Finanční řízení a rozhodování podniku: analýza, investování, oceňování, riziko, flexibilita. 3., rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN 978-80-86929-68-2
- European Valuation Standards (EVS). 10th Edition. Tegova, 2025. ISBN 9789081906074
- Evropské finanční systémy ...: sborník příspěvků z mezinárodní vědecké konference. Brno: Masarykova univerzita, 2011. ISBN 8021037539.
- Gleißner, Werner a Everling Oliver. Rating-Software. Welche Produkte nutzen wem? Vahlen, 2007. ISBN 9783800632480
- GRÜNWARD, Rolf a Jaroslava HOLEČKOVÁ. Finanční analýza a plánování podniku. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-26-2
- IDW, Institut der Wirtschaftsprüfer. IDW-Standard: Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen: (IDW S 1 i.d.F. 2008). [3. Aufl.]. Düsseldorf: IDW-Verl, 2008. ISBN 9783802113642
- International Valuation Standards (IVS) London, Page Bros, Norwich, 2019, ISBN: 978-0-9931513-3-3-0
- Kim Hua Tang. Important variables to calculate the Small firm premium for Dutch SMEs, University of Twente, 2023.
- KISLINGEROVÁ, Eva. Oceňování podniku. 2., přeprac. a dopl. vyd. Praha: C.H. Beck, 2001. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-529-1.
- KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ, Daniel REMEŠ a Karel ŠTEKER. Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady. 3., kompletně aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Prosperita firmy. ISBN 978-80-271-0563-2.
- MAŘÍK, Miloš. Metody oceňování podniku pro pokročilé: hlubší pohled na vybrané problémy. Druhé, upravené vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-42-2.
- MAŘÍK, Miloš. Metody oceňování podniku: proces ocenění – základní metody a postupy. 4., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87965-38-5.
- Nový občanský zákoník: zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012. Praha: Ústav práva a právní vědy, 2014. Právo a management. ISBN 978-80-87974-01-8.

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2023. [online]. Dostupné z <https://www.cnb.cz/cs/>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ), 2023. [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz>

DAMODARAN, Aswath. Damodaran online, 2021. [online]. Dostupné z: <https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

DAMODARAN, Aswath. Damodaran online, 2023. [online]. Dostupné z: <https://aswathdamodaran.blogspot.com/2015/04/the-small-cap-premium-fact-fiction-and.html>

Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2023 [online]. Dostupné z <https://www.mpo.cz>

Obchodní rejstřík vedený Ministerstvem spravedlnosti České republiky [online]. Dostupné z: <https://justice.cz/>

<https://www.usinflationcalculator.com/>

<https://tradingeconomics.com/>

<https://www.financierworldwide.com/>

<https://home.treasury.gov/>

<https://ares.gov.cz/>

eval CZ s.r.o.

IČO: 19787804

Sídlo společnosti: Zahradnická 254/2, 25001, Brandýs nad Labem

Společnost s ručením omezeným, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 391596

Jednatel: Ing. Josef Krejčí, MBA a Ing. Petr Hlavička

Banka: Fio banka, a.s.

Bankovní účet: 2802675148 / 2010

