

ZNALCKÝ POSUDEK

335-08-2017

Stanovení hodnoty obchodního podílu
Tomislava Maliny ve společnosti
Stavební firma Malina s.r.o.
č. j. 194 EX 1389/16-45

Objednatel

Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou,
Mgr. Bohumil Brychta, soudní exekutor
Týniště nad Orlicí, Nádražní 486

Zpracovatel



Hradec Králové, Nezvalova 423, PSČ 500 03
www.vh-znalec.cz

Úvodní list

Objednatel:	Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou Mgr. Bohumil Brychta, soudní exekutor Nádražní 486 517 21 Týniště nad Orlicí
Zadání znaleckého zkoumání a dokazování:	Usnesení soudního exekutora Mgr. Bohumila Brychty, Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou, č. j. 194 EX 1389/16-45 ze dne 10. května 2017.
Předmět znaleckého zkoumání a dokazování:	Stanovení hodnoty obchodního podílu Tomislava Maliny ve společnosti Stavební firma Malina s.r.o. , IČ 25 29 62 64.
Účel znaleckého zkoumání a dokazování:	Exekučního řízení.
Zpracovatel:	Dr. Ing. Vítězslav Hálek, MBA, Ph.D. Nezvalova 423 500 03 Hradec Králové T 495 518 296 E info@vh-znalec.cz ID yc2cdpp www.vh-znalec.cz
Počet vyhotovení:	Znalecký posudek se vydává ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž tři (3) obdrží objednatel.
Datum zpracování:	16. června 2017

O b s a h

Úvodní list	2
Obsah	3
Obecné předpoklady a omezující podmínky	4
Osvědčení	5
Znalecká doložka.....	6
1. Znalecké zkoumání a dokazování	7
1.1 Předmět.....	7
1.2 Rozhodné datum	7
1.3 Metody	7
1.4 Seznam zkratk	19
2. Zdrojové podklady	20
3. Identifikace subjektů	22
4. Zodpovězení otázek v rámci znaleckého zkoumání a dokazování	25
4.1 Otázka č. 1	25
<i>Jaká je aktuální obvyklá hodnota obchodního podílu Tomislava Maliny ve společnosti Stavební firma Malina s.r.o.?</i>	
5. Výsledek znaleckého zkoumání, dokazování a ocenění.....	45
6. Příloha.....	46
7. CD příloha	47

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento **znalecký posudek** byl zpracován v souladu s následujícími **1) obecnými předpoklady** a **2) omezujícími podmínkami**:

1. Znalec **vycházel a)** ze svých databází, **b)** obecně dostupných informací a **c)** z informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů.

Neodpovídá tudíž zejména za **pravost a platnost**:

- a) vlastnických nebo jiných věcných práv k analyzovaným (oceňovaným) movitým a nemovitým věcem,
 - b) práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence měla, nebo mohla mít vliv na provedení znalecký posudek.
2. Znalec **vycházel** z toho, že **informace** získané z předložených podkladů pro znalecké zkoumání, dokazování a následného zpracování znaleckého posudku jsou **věrohodné** a **správné**, a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
 3. Znalecký posudek je vypracován v **souladu** se **1) zákonem č. 36/1967 Sb.**, o znalcích a tlumočnících, v platném znění, **2) vyhláškou č. 37/1967 Sb.**, k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, a **3) zákonem č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
 4. Znalecký posudek **respektuje** právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly **platnost** v době, **1)** k níž je posudek zpracován, resp. v době, **2)** která byla rozhodná pro znalecké zkoumání a dokazování.

Osvědčení

Já, níže podepsaný, tímto **osvědčuji**, že

1. V současné době **nemám** a ani v budoucnosti **nebudu** mít **prospěch** z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku a následného znaleckého dokazování. Odměna za provedení znalecký posudek **nezávisí** na dosažených **závěrech** nebo odhadnutých **hodnotách** v rámci znaleckého zkoumání.
2. Zpracovaný znalecký posudek **zohledňuje** všechny mně známé **skutečnosti**, které by mohly **ovlivnit** dosažené **závěry** nebo posuzované **hodnoty**.
3. Při své činnosti jsem **neshledal** žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané podklady a jiné dokumenty, potřebné pro znalecké zkoumání a dokazování, předcházející vyhotovení znaleckého posudku, **nejsou** pravdivé a správné.
4. Znalecký posudek je zpracován s **vědomím** následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu **1) § 346** zákona č. **40/2009 Sb.**, trestní zákoník, **2) § 110a** zákona č. **141/1961 Sb.**, o trestním řízení soudním (trestní řád), a **3) § 127a** zákona č. **99/1963 Sb.**, občanský soudní řád, v platném znění.

Hradec Králové **16. června 2017**

Dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako **znalec**, jmenovaný rozhodnutím **Krajského soudu v Hradci Králové** ze dne:

- 7. března 1997 (č. j. Spr. 3836/96)
- 9. června 1997 (č. j. Spr. 1959/97)
- 23. února 1998 (č. j. Spr. 591/98)
- 6. května 1998 (č. j. Spr. 1547/98)
- 22. května 1998 (č. j. Spr. 1727/98)
- 17. března 1998 (č. j. Spr. 3064/98)
- 217. března 1999 (č. j. Spr. 333/99)
- 23. listopadu 2000 (č. j. Spr. 4030/2000)

pro základní obor **ekonomika - ceny a odhady** se zaměřením na:

- oceňování cenných papírů a obchodování s nimi (č. j. Spr. 3836/96),
- oceňování podniků a nepeněžních vkladů (č. j. Spr. 1959/97),
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv, pohledávek, závazků a podílů v obchodních společnostech (č. j. Spr. 591/98),
- oceňování hmotného majetku, posuzování úvěrové způsobilosti fyzických a právnických osob (č. j. Spr. 1547/98),
- oceňování derivátů kapitálového trhu (č. j. Spr. 1727/98),
- transferové ceny (č. j. Spr. 3064/98),
- oceňování jmění obchodní společnosti při fúzi, rozdělení a změně právní formy (č. j. Spr. 4030/2000),

pro základní obor **ekonomika - ekonomická odvětví různá** se zaměřením na:

- mezinárodní daňové plánování (č. j. Spr. 3064/98),
- **posuzování účetních, finančních, daňových a investičních transakcí** (č. j. Spr. 333/99),

a dále jako znalec jmenovaný **Ministerstva spravedlnosti České republiky** ze dne 25. září 2012:

pro základní obor **ekonomika - ekonomická odvětví různá** se zaměřením na:

- **marketing, posuzování marketingové komunikace, propagace a reklamy** (č. j. 512/2011-OD-ZN/13).

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **286/2017** znaleckého deníku.

Hradec Králové **16. června 2017**

Dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.

1. Znalecké zkoumání a dokazování

1.1 Předmět

Předmětem tohoto znaleckého posudku – znaleckého zkoumání a dokazování, je zodpovězení čtyř (4) otázek zadaných Objednatelem znaleckého posudku ve věci č. j. KRPA-319491-200/TČ-2014-000092.

Otázky položené Objednatelem jsou následující:

1. Jaká je aktuální obvyklá hodnota obchodního podílu Tomislava Maliny ve společnosti Stavební firma Malina s.r.o.?

1.2 Rozhodné datum

Znalecké zkoumání a dokazování je provedeno ke dni zpracování znaleckého posudku, tj. 16. červen 2017.

1.3 Metody

A. Výchozí údaje oceňování a znaleckého dokazování

A.1 Stanovení COB a ceny zjištěné podle ZOM

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších doplňků (ZOM), stanovuje v § 2, že majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

COB se pro účely tohoto zákona rozumí **cena**, která by byla dosažena při **1)** prodeji stejného (obdobného) majetku nebo služby v **2)** obvyklém obchodním styku v tuzemsku, a to **3)** ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny **okolnosti**, které mají na cenu **vliv**, avšak do její výše se **nepromítají** vlivy **1)** mimořádných okolností trhu, **2)** osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani **3)** vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například **1)** stav tísně prodávajícího nebo kupujícího nebo **2)** důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobní poměry jsou viditelné majetkové vztahy rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. **Zvláštní oblibu** představuje zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě, vyplývající z osobního vztahu k nim. **COB** vyjadřuje hodnotu (peněžní ekvivalent) předmětu ocenění a určí se **porovnáním**.

Mimořádnou cenou se rozumí podle ZOM cena, do jejíž výše se **promítly 1)** mimořádné okolnosti trhu, **2)** osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo **3)** vliv zvláštní obliby.

Cena určená podle tohoto zákona **jinak** než **COB** nebo **mimořádná** cena, je **cena zjištěná**.

Jako **jiné** způsoby oceňování stanovuje ZOM následující **metody**:

- a. **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b. **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze za daných podmínek z předmětu ocenění skutečně získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (pomocí úrokové míry),
- c. **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji,
- d. oceňování podle **jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e. oceňování podle **účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f. oceňování podle **kurzové hodnoty**, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g. oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

AXIOM ÉTA - schematická metodika stanovení COB

COB produktu (zboží, služby nebo transakce) je možné chápat jako **peněžní částku**, zjištěnou na základě **porovnání**:

1. **výchozích cen,**
2. **srovnatelných produktů,**
3. **na místním, nebo srovnatelném trhu,**
4. **za obdobných transakčních podmínek.**



Příčemž:

1. **výchozími cenami** pro porovnání jsou:
 - a. **veřejně známé ceny** (ceny jsou zjistitelné pro kupujícího),
 - b. **legálního prodeje** (nikoliv černý trh),
 - c. **platné k datu ocenění** (datum uskutečnění transakce).
2. **cenové porovnání** je provedeno buď na **místním trhu**, nebo na trhu **srovnatelném** z pohledu:
 - a. **charakteru** (trh nemovitostí x trh movitých věcí, trh nových produktů x trh bazarový) a
 - b. **rozsahu** (místní trh na úrovni obce, regionální trh, trh ČR, evropský trh).
3. **srovnatelnost produktů** je zajištěna z hlediska:
 - a. **dostupnosti** (srovnatelný produkt musí být dostupný na stejném trhu),
 - b. **užitečnosti, účelu, uspokojení** (srovnatelný produkt musí sloužit ke srovnatelnému účelu, k uspokojení srovnatelné potřeby),
 - c. **kvality, standardu** (srovnatelný produkt musí být dostupný ve srovnatelné kvalitě, mít obdobné technické vlastnosti),
 - d. **kvantity** (srovnání musí být prováděno na stejném množství produktu).
4. u porovnávaných transakcí platily obdobné **transakční podmínky** spočívající v:
 - a. **záruce** (jejím rozsahu a době trvání),
 - b. **obchodních podmínkách** (době splatnosti, termínu dodání),

- c. **účasti prostředníka** (přímý nebo zprostředkovaný prodej),
- d. **rozsahu dodávky** (jednotlivé nákupy nebo opakované nákupy či hromadná dodávka).

Pokud má být v intencích uvedeného **AXIOMU η** zjištěna **COB** učiněné **služby/transakce**, musí se tak dít na základě zjištění **1) porovnatelných**, veřejně známých cen porovnatelné služby/transakcí a **2) platných** k datu realizace služby/transakce.



B. Metody ocenění **PODNIKU**

Tržní hodnotu **PODNIKU** lze obecně získat použitím následujících skupin **metod**:

1. **VÝNOSOVÉ** metody
2. **POROVNÁVACÍ** metody
3. **NÁKLADOVÉ** metody

B.1 **VÝNOSOVÉ** metody ocenění podniku

Výnosové ocenění je **nejčastěji** používanou metodou pro oceňování podniku. Vychází z poznatku, že hodnota podniku je určena **očekávaným výnosem** pro majitele. Ocenění podniku se soustředí na analýzu **nákladů** a **výnosů**.

Existuje několik **metod**:

- A. **Metoda DISKONTOVANÉHO PENĚŽNÍHO TOKU (DCF)** bere v úvahu **velikost** peněžních toků, které podnik **generuje** a následně tento stav rozloží do budoucnosti. Peněžní toky jsou reálným **příjmem** pro podnik.

- B. Metoda KAPITALIZOVANÝCH ČISTÝCH VÝNOSŮ** je založena na minulých výnosech a využívá se v případech, kdy je obtížné odhadnout budoucí vývoj. Tržní hodnota podniku představuje poměr **1)** trvale dosažitelného čistého výnosu za rok a **2)** odpovídající kapitalizační míry. Tato metoda je **nejjednodušší**, proto je vhodná pro menší podniky.
- C. Metoda EKONOMICKÉ PŘIDANÉ HODNOTY (EVA)** je založena na pojmu ekonomického zisku podniku, který je chápán jako čistý výnos z provozní činnosti společnosti, snížený o náklady kapitálu (úroky).

POSTUP při ocenění výnosovými metodami:

A - Metoda DCF má čtyři (4) sekvenční kroky:

1. výpočet očekávaných peněžních toků

Volné peněžní toky se vypočítají podle následujícího vzorce

$$FCF = EBIT - \text{daň z příjmu} + o + n - i - u$$

- kde FCF volný peněžní tok
 EBIT .. korigovaný provozní hospodářský výsledek
 o..... odpisy
 n ostatní náklady započtené před provozním hospodářským výsledkem
 i investice (do nutného pracovního kapitálu, nutného dl. majetku)
 u zaplacené úroky (nákladové, splátky)

2. stanovení nákladů na vlastní kapitál (nVK)

Náklady na vlastní kapitál je možné zjistit pomocí tří (3) způsobů:

- **stavebnicový** způsob vychází z metodiky Ministerstva průmyslu a obchodu ČR:

$$nVK = r_f + r_{vel} + r_{pod} + r_{fstab} + r_{fstr}$$

- kde r_e náklady vlastního kapitálu
 r_f bezriziková míra výnosu
 r_{vel} přírážka za velikost podniku
 r_{fstab} přírážka za finanční stabilitu
 r_{fstr} přírážka za finanční strukturu

- způsob **oceňování aktiv CAPM** dle vzorce

$$nVK = r_f + \beta * RPT + RPZ + R_1 + R_2 + R_3$$

- kde
- r_f bezriziková míra výnosu
 - β tržní riziko přenesené z USA a upravené o zadlužení v tržních cenách konkrétního podniku
 - RPT riziková prémie kapitálového trhu
 - RPZ riziková prémie země
 - R1 přírážka pro malé společnosti
 - R2 přírážka pro společnosti s nejasnou budoucností
 - R3 přírážka za nižší likviditu oceňovaných společností

- **struktura cizího kapitálu** k datu ocenění, kde výše nákladů je **odvoditelná** od výše sjednaných **úrokových** sazeb.

3. stanovení diskontní míry pro výpočet **současné** hodnoty peněžních toků. **Hodnota** může být určena na úrovni **vážených** průměrných nákladů kapitálu.

$$WACC = \frac{VK * nVK}{TK} + \frac{CK + nCK * (1 - T)}{TK}$$

- kde
- WACC vážené průměrné náklady kapitálu
 - VK vlastní kapitál
 - CK cizí kapitál
 - TK kapitál celkem
 - nVK ... náklady vlastního kapitálu
 - nCK ... náklady cizího kapitálu (průměrná úroková míra z cizího úročeného kapitálu)
 - T sazba daně z příjmu

4. výpočet hodnoty podniku. Odlišují se **dvě (2)** situace:

- hodnota podniku s předpokládanou životností **kratší než pět (5)** let:

$$\text{HODNOTA podniku v první (1) fázi} = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1+r)^i}$$

- kde
- FCF_i volný peněžní tok v i-tém roce
 - r diskontní míra

- za předpokladu **nepřetržitého** fungování podniku je komplikované extrapolovat (vyhodnotit) peněžní toky na období delší než **5 let**. Tehdy se využívá **dvoufázová (2) metoda**. Pro **první (1) fázi (3 - 5 let)** jsou vypočteny diskontované peněžní toky podle výše uvedeného vzorce. Vzorec pro **druhou (2) fázi** je uveden níže.

$$\text{HODNOTA podniku ve druhé (2) fázi} = \frac{\text{FCF}_{n+1}}{(r - g)(1 + r)^n}$$

kde FCF_{n+1} peněžní tok ve II. fázi
 r diskontní míra
 g tempo růstu peněžního toku ve II. fázi

HODNOTA podniku = Hodnota podniku v (1) fázi + Hodnota podniku ve (2) fázi

B - Metoda KAPITALIZOVANÝCH ČISTÝCH VÝNOSŮ má **dva (2)** sekvenční kroky:

1. Výpočet trvale odnímatelného čistého výnosu (TČV) pomocí vzorce

$$\text{TČV} = \frac{\sum_{t=1}^K q_t * \check{C}V_t}{\sum_{t=1}^K q_t}$$

kde TČV ... trvale odnímatelný čistý výnos
 $\check{C}V_t$ minulé upravené čisté výnosy
 q_t váhy, které určují význam čistého výnosu za určitý minulý rok
 K počet minulých let zahrnutých do výpočtu

2. Výpočet celkové hodnoty podniku pomocí jednoho ze **tří (3)** způsobů, které závisí na **kvalitě a kvantitě** získaných dat.

- odhad **budoucích** dosažitelných výnosů podniku

$$\text{HODNOTA podniku} = \sum_{t=1}^T \text{TČV}_t * (1 + r)^{-t} + \frac{\text{TČV}_T}{(r - g) * (1 + r)^T}$$

kde TČV ... trvale dosažitelný výnos
 r diskontní míra (náklady vlastního kapitálu)
 T délka období, pro které odhadujeme čistý výnos
 g tempo růstu odnímatelného výnosu ve II. fázi

- hodnota podniku na základě **minulých výsledků** (zpravidla 3 – 5 let) pomocí tzv. **udržitelné úrovně zisku**

$$\text{HODNOTA podniku} = \text{TČV} * r^{-1}$$

kde TČV ... trvale dosažitelný výnos
r míra kapitalizace (náklady vlastního kapitálu mínus tempo růstu TČV)

- hodnota podniku s **omezenou životností**

$$\text{HODNOTA podniku} = \sum_{t=1}^T \text{ČV}_t * (1 + i_k)^{-t} + L_t * (1 + i_k)^{-n}$$

kde L_t likvidační hodnota podniku na konci roku T
ČV..... čisté výnosy
T celková délka období
t jednotlivé roky

C - Metoda EKONOMICKÉ PŘIDANÉ HODNOTY (EVA)

$$\text{HODNOTA podniku} = \text{NOPAT} - \text{WACC} * \text{NOA}$$

kde NOPAT..provozní hospodářský výsledek po zdanění
WACCvážené kapitálové náklady
NOA..investovaný kapitál

B.2 POROVNÁVACÍ metody ocenění podniku

Spočívá v odvození hodnoty z **1) dostupných** a **2) srovnatelných zdrojů**. Pracuje se s **reálnými** tržními cenami. Nejpřesnější na trhu s **dokonalou konkurencí**. Pokud by prodávající neměl s čím podnik srovnat, nemohl by se chovat racionálně.

Identifikujeme **dvě (2) odlišné situace**:

- **přímé ocenění akciové společnosti** na základě dat kapitálového trhu, pokud jsou akcie volně obchodovatelné. Vychází z **průměrné ceny** akcie za poslední období, eliminuje se tím výkyv hodnot akcií v různém období.
- **tržního porovnání firmy** za situace, kdy se jedná o **1) jinou** formu podnikání mimo akciovou společnost nebo **2) akcie nejsou** běžně obchodovatelné.

Existuje několik **metod**:

- A. Metoda TRŽNÍ KAPITALIZACE** – akcie jsou **volně obchodovány** na trhu (BCP).
- B. Metoda SROVNATELNÝCH PODNIKŮ** – srovnáním s podniky, které jsou k určitému období **oceněny**. Důležitou roli hraje **výběr** srovnatelného podniku.
- C. Metoda SROVNATELNÝCH TRANSAKČÍ** – úloha **násobitele** je známa dle skutečně **zaplacené ceny** za srovnatelný podnik, nedávno prodaný.

POSTUP při ocenění **porovnávacími** metodami:

A - Metoda TRŽNÍ KAPITALIZACE vychází z **průměrné** ceny volně obchodovatelné akcie za poslední sledované období, kdy délka období závisí na úvaze znalce. Průměrná cena akcie **vyrovná výkyvy** hodnot akcií v časovém horizontu.

$$\text{HODNOTA podniku} = \overline{P_x} * n$$

kde $\overline{P_x}$ průměrná hodnota akcie
n počet akcií

B - Metoda SROVNATELNÝCH PODNIKŮ má **čtyři (4)** fáze výpočtu.

1. Výběr vhodně porovnatelného podniku. Srovnatelnost je posuzována z hlediska **1) výnosnosti** aktiv a **2) rizika** podnikání, doplněno o:

1. **obor** podnikání a právní forma
2. **velikost** podniku
3. produktové **portfolio**
4. **struktura** dodavatelů a odběratelů
5. používané **technologie**

2. Volba vhodného násobitele, pomocí kterého se určí **tržní** hodnota akcie. Nejčastěji se používá **P/E** násobitel neboli **tržní cena akcie / čistý (netto) zisk na akcii**. Vhodné je kombinovat více násobitelů.

3. Určení hodnoty násobitele pro jednotlivé podniky včetně podniku oceňovaného a následně určení hodnoty **akcie** oceňovaného podniku.

$$H_A = Z_i * (P/E)$$

kde H_A dílčí hodnota akcie
 Z_j zisk na akcii pro oceňovaný podnik
 P/E hodnota násobitele srovnatelného podniku

4. Ocenění hodnoty podniku

$$\text{HODNOTA podniku} = H_A * n$$

kde n počet akcií

C - Metoda SROVNATELNÝCH TRANSAKČÍ

Postup je identický s **metodou srovnatelných podniků** s jediným rozdílem, kdy tato metoda bere v úvahu **skutečně zaplacené ceny** za srovnatelné podniky.

Tento postup je možný s využitím **násobitele**, který přímo vyjadřuje hodnotu podniku jako **násobek ukazatelů za podnik** jako celek.

B.3 NÁKLADOVÉ metody ocenění podniku

Ocenění se provede jako **souhrn všech individuálně oceňovaných položek** podniku. Po **odečtení** individuálně oceněných **závazků** dostáváme čistou hodnotu **podniku**.

Nákladovou metodou lze zjistit **tři (3) různé varianty majetkové hodnoty** v závislosti na použití výchozích hodnot:

A - Metoda VLASTNÍHO JMĚNÍ (účetní hodnota)

vychází z **historických cen** (za kolik byl majetek skutečně pořízen). Účetní hodnota se zjistí jako **rozdíl** mezi **1)** pořizovací cenou a **2)** reálnou hodnotou k datu ocenění. **Výhodou** je **vysoká průkaznost** výsledku ocenění. Z dlouhodobého pohledu (zpětně) vzniká **odchylka od skutečnosti**, což se může jevit jako nevýhoda.

B - Metoda LIKVIDAČNÍ HODNOTY

Podnik jako živoucí systém prochází různými vývojovými etapami, viz **životní cyklus podniku**, tj. vzniká, roste, prosperuje, existuje a zaniká. Metoda je vhodná pro případy **1) ztrátové firmy**, **2) podniků v likvidaci** nebo **3) odprodej části podniku**.

Likvidační hodnota tvoří **minimální** hodnotu podniku.

C - Metoda SUBSTANČNÍ HODNOTY

1) Aktiva jsou rozdělena na **běžná, hmotná a nehmotná** a **2)** hodnota **aktiv** je určena individuálně a **3)** představuje **nejčastěji** využívanou metodu pro ocenění podniku jako celku.

POSTUP při ocenění **nákladovými** metodami:

A - Metoda VLASTNÍHO JMĚNÍ (účetní hodnota)

vychází přímo z **účetních výkazu**, resp. znalosti obsahových pojmů jednotlivých položek **1) rozvahy**, **2) výkazu zisku a ztrát** a **3) výkazu cash-flow**.

B - Metoda LIKVIDAČNÍ HODNOTY ve dvou (2) krocích:

1. Individuální ocenění majetků a závazků podniku z účetních výkazů

2. Celková hodnota podniku je vypočtena jako **rozdíl** mezi **1) součtem** všech individuálně oceněných položek majetku a **2) součtem** všech individuálně oceňovaných **závazků** včetně **závazků** spojených s **likvidací** podniku. Výsledná hodnota se nazývá **likvidační hodnota**.

$$\text{LIKVIDAČNÍ HODNOTA podniku} = \sum_{m=1}^{N_m} M - \sum_{z=1}^{N_z} Z$$

kde M.....majetek podniku

Z.....závazek podniku

C - Metoda SUBSTANČNÍ HODNOTY

Jednotlivé složky majetku podniku se oceňují **podle různých metod**, nejčastěji se jedná o **nákladové ocenění**. Cílem je vyčíslit náklady na **znovupořízení** majetku.

Náklady na **znovupořízení** je možné indikovat **čtyřmi (4)** způsoby:

1. **INDEXOVOU METODY**. Cenové indexy vychází z **historických** cen, které jsou **upraveny** vhodně zvoleným **cenovým indexem** k datu ocenění. Cenové indexy jsou volně k dispozici jako statistická data.
2. **PŘÍMÝM ZJIŠTĚNÍM CEN** z aktuálních podkladů výrobců. Jedná se o **ceníky** či **kalkulace cen**.
3. **FUNKČNÍM ZJIŠTĚNÍ CEN**. Využití v případech, kdy **náklady** na jednotku se s rozsahem produkce **mění**.
4. **KOMBINACÍ** výše uvedených **způsobů**.

Způsoby oceňování z hlediska jednotlivých druhů majetku:

MAJETEK	ZPŮSOB OCENĚNÍ
PŮDA A POZEMKY	POROVNÁVACÍ metoda
BUDOVY A STAVBY	NÁKLADY na znovupořízení SNÍŽENÉ o odpisy
STROJE A ZAŘÍZENÍ	NÁKLADOVÁ nebo VÝNOSOVÁ metoda
ZÁSoby, SUROVINY A POLOTOVARY	POŘIZOVACÍ cena SNÍŽENÁ o srážky
HOTOVÉ VÝROBKY	POŘIZOVACÍ cena nebo POROVNÁVACÍ metoda
POHLEDÁVKY	1) NOMINÁLNÍ hodnota, 2) lhůta SPLATNOSTI, 3) platební morálka a 4) SOLVENTNOST dlužníka
CENNÉ PAPIŘY VOLNĚ OBCHODOVATELNÉ	SKUTEČNÁ CENY
CENNÉ PAPIŘY NEOBCHODOVATELNÉ	NÁKLADY na pořízení + NÁKLADY držby
NEHMOTNÝ MAJETEK	NÁKLADOVÁ nebo VÝNOSOVÁ metoda
FINANČNÍ MAJETEK	NOMINÁLNÍ hodnota

1.4 Seznam zkratk

Znalecký posudek	ZP
Cena obvyklá.....	COB
Stavební firma Malina s.r.o.	SFM
Čistý obchodní majetek	ČOM

2. Zdrojové podklady

Při 1) znaleckém zkoumání, dokazování a následném 2) vypracování znaleckého posudku jsem vycházel z:

- A. odborné literatury,
- B. podkladů uvedených na veřejně dostupných zdrojích,
- C. podkladů předaných Objednatelem ZP.

Uvedené **zdroje** (B a C) jsem pokládal za 1) věrohodné a 2) úplné.

Obsah zdroje A je volně dostupný a bezplatně stažitelný z www.halek.org.

Zdroje B a C jsou v „Příloha“ nebo „Rozšířená příloha na CD“ tohoto znaleckého posudku, přičemž **použití** těchto příloh je **explicitně** uvedeno v tabulce „VÝCHODISKA“ u každého znaleckého zkoumání.

A. ODBORNÁ LITERATURA

Zaměřená na problematiku **ceny obvyklé**:

- HÁLEK, V. *Pojem cena obvyklá po 1. lednu 2014*. Trestně právní revue. 2015, roč. 14, č. 4, str. 90-97, ISSN 1213-5313.
- HÁLEK, V. *Ekonomické znalecké posudky v trestním řízení ABC*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2013. 312 s. ISBN 978-80-89364-47-3.
- HÁLEK, V. *Insolvence ABC*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2011. 233 s. ISBN 978-80-89364-20-6.
- HÁLEK, V. *Ekonomická činnost statutárních orgánů ABC*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2012. 240 s. ISBN 978-80-89364-40-4.
- HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- HÁLEK, V. *Axiom Eta: a schematic methodology for setting the standard price with respect to the market price*. London: Sciemcee Publishing, vyd. 1, 2015. 64 s. ISBN 978-0-9928772-5-5. **Indexováno** v databázi:
 - Cambridge University, England
 - Oxford University, England
 - Trinity College Dublin, Ireland
 - National Library of Scotland, Scotland

- HÁLEK, V. *Non-Financial Indicators In The Valuation Process*. London: Sciemcee Publishing, vyd. 1, 2016. 114 s. ISBN 978-0-9935191-2-3. **Indexováno** v databázi:
 - Cambridge University, England
 - Oxford University, England
 - Trinity College Dublin, Ireland
 - National Library of Scotland, Scotland

B. Použité VEŘEJNÉ ZDROJE

- www.justice.cz
- www.mfcr.cz

C. Podklady předané OBJEDNATELEM

- **účetní závěrky za roky 2014, 2015 a 2016,**
- **příloha č. 3 k DAP 2016,**
- **obratová předvaha k 31.12.2016,**
- **stav DH a NM PC k 31.12.2016,**
- **stav DDH a NM PC k 31.12.2016,**
- **technické průkazy vozidel – OPEL, FORD, NISSAN,**
- **splátkový kalendář k LS – NISSAN,**
- **časová struktura pohledávek k 31.12.2016,**
- **časová struktura závazků k 31.12.2016.**

3. Identifikace subjektu

Obchodní firma	Stavební firma Malina s.r.o.
Sídlo	Hořice, Janáková 2103, PSČ 508 01
IČ	25 29 62 64

Výpis z registru ekonomických subjektů viz Příloha č. 1.

Předmět činnosti společnosti:

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování,
- truhlářství,
- nákup zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.

Pro přehled o **ekonomické situaci** společnosti **Stavební firma Malina s.r.o.** **rekapituluji** v následujících tabulkách **rozhodující** údaje z poskytnutých **účetních dokumentů** za roky **2014, 2015 a 2016.**

Vybrané položky z rozvah (v tis. Kč)

AKTIVA		2014	2015	2016
1.	Dlouhodobý hmotný majetek	4 289	4 071	3 906
2.	Zásoby	0	0	370
3.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0
4.	Krátkodobé pohledávky	442	698	831
5.	Krátkodobý finanční majetek	0	-271	-257
6.	Časové rozlišení	0	0	0
a.	Aktiva c e l k e m	4 731	4 498	4 850

PASIVA - CIZÍ ZDROJE		2014	2015	2016
1.	Dlouhodobé závazky	100	240	389
2.	Krátkodobé závazky	773	937	1 461
3.	Bankovní úvěry a výpomoci	2 604	2 493	2 372
4.	Časové rozlišení	0	81	0
b.	Cizí zdroje - c e l k e m	3 477	3 751	4 222
c.	ČOM (a - b)	1 254	747	628

Vybrané položky z výkazů zisků a ztrát (v tis. Kč)

POLOŽKA		2014	2015	2016
1.	Tržby za prodej zboží	0	0	0
2.	Náklady na vynaložené na prodané zboží	0	0	0
3.	Obchodní marže	0	0	0
4.	Výkony	5 226	6 731	5 983
5.	Výkonová spotřeba	2 845	3 607	2 722
6.	Přidaná hodnota	2 381	3 124	3 261
7.	Osobní náklady	3 014	3 150	3 310
8.	Daně a poplatky	30	23	36
9.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	219	219	165
10.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	0	0
11.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0	0	0
12.	Zvýšení (+) / snížení (-) rezerv a opravných položek v provozní oblasti	0	0	370
13.	Ostatní provozní výnosy	0	1	6
14.	Ostatní provozní náklady	83	79	87

POLOŽKA		2014	2015	2016
15.	Provozní HV	-965	-346	39
16.	Výnosové úroky	0	0	0
17.	Nákladové úroky	159	147	142
18.	Ostatní finanční výnosy	0	0	0
19.	Ostatní finanční náklady	16	14	16
20.	Finanční HV	-175	-161	-158
21.	Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0	0
22.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-1 140	-507	-119
23.	Mimořádný HV	0	0	0
24.	HV za účetní období	-1 140	-507	-119
25.	HV před zdaněním	-1 140	-507	-119

Komentář k účetním výkazům

- Z údajů rozvah uvedených na str. 21 ZP vyplývá, že se jedná o **menší společnost**, jehož **účetní hodnota** čistého obchodního majetku ve sledovaném období **postupně klesala** z částky **1.254 tis. Kč** v roce **2014** na částku **628 tis. Kč** v roce **2016**.
- Hlavní část aktiv** (majetek podniku) reprezentuje **a) dlouhodobý hmotný majetek**, **b) krátkodobé pohledávky** a **c) zásoby**, které subjekt eviduje poze ke konci roku **2016**.
- Na straně **pasiv** (závazků) se jedná převážně o **a) úvěr**, **b) závazky z běžného obchodního styku** a **c) dlouhodobé závazky** představované závazky ke společníkům.
- Obrat společnosti stoupl** v roce **2015** na částku **6.731 tis. Kč**, ale v roce **2016** mírně poklesl na částku **5.983 tis. Kč**. Celkově subjekt v daném **období** dosahoval **stabilního obratu**.
- Hospodářským výsledkem** společnosti je ve sledovaném období vždy **ZTRÁTA**, která za rok **2014** představovala částku **-1.140 tis. Kč**, ale postupně se **snižovala** až na hodnotu ve výši **-119 tis. Kč** za rok **2016**.

4. Zodpovězení otázek v rámci znaleckého zkoumání a dokazování

4.1 Otázka č. 1

Jaká je aktuální obvyklá hodnota obchodního podílu Tomislava Maliny ve společnosti Stavební firma Malina s.r.o.?

VÝCHODISKA	
Zdroje dat	Účetní závěrka za rok 2016 Příloha č. 3 k DAP za rok 2016 Obratová předvaha za rok 2016 Stav DH a NM PC k 31.12.2016 Stav DDH a NM PC k 31.12.2016 Technické průkazy vozidel – OPEL, FORD, NISSAN Splátkový kalendář k LS – NISSAN Časová struktura pohledávek k 31.12.2016 Časová struktura závazků k 31.12.2016 Sbírka listin
Znalecké metody	A. Východiska oceňování: A.1 Předpisy pro ocenění A.2 Hodnota majetku a její druhy A.3 Obecné metody ocenění A.4 Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle ZOM B. Metody ocenění podniku: B.3 Nákladové metody ocenění podniku
Obecně vědní metody	I. Empirické: I.1 pozorování II. Obecně teoretické: II. 2 Abstrakce, II. 3 Analýza, II. 4 Syntéza, II. 5 Dedukce, II. 7 Srovnání

Ocenění majetkových a závazkových položek substanční majetkovou metodou

Pro účely znaleckého zkoumání, dokazování a následného ocenění jsou 1) majetkové a 2) závazkové hodnoty společnosti Stavební firma Malina s.r.o. definovány rozvahou, sestavenou k datu 31. prosince 2016.

V zadaném znaleckém úkolu – otázce je realizován **sekvenční postup** znaleckého zkoumání a dokazování.

SEKVENČNÍ postup kroků znaleckého zkoumání a dokazování

1. **ANALÝZA** majetku,
2. stanovení **CEN JEDNOTLIVÝCH POLOŽEK** majetku a závazků (str. 28 - 43 ZP),
3. rekapitulace **OCENĚNÍ** majetku a závazků (str. 44 ZP),
4. výsledek **ZNALECKÉHO ZKOUMÁNÍ, DOKAZOVÁNÍ a OCENĚNÍ** (str. 45 ZP).

Obecný popis majetku

Nehmotný majetek (NM)

Nehmotný investiční majetek je takový majetek, jehož **1) vstupní cena** je **vyšší** než Kč 60.000,-- a **2) doba použitelnosti delší** než **jeden (1) rok**.

Nejčastěji se jedná o **1) zřizovací výdaje**, **2) nehmotné výsledky výzkumu a vývoje**, **3) software**, **4) ocenitelná práva** nebo **5) jiný majetek** podle zákona o účetnictví.

Hmotný majetek - investiční (HM)

Hmotný majetek je takový majetek, jehož **1) pořizovací cena** je **vyšší** než Kč 40.000,-- a **2) životnost majetku** je **delší** než **jeden (1) rok**.

Hmotný majetek se postupně **opotřebovává**. Opotřebení může být **dvěma (2) způsoby**:

1. **fyzické** opotřebení, viz vliv **používání** majetku.
2. **morální** opotřebení je opotřebení **nezávislé** na jeho **užívání**.

Drobný hmotný majetek (DHM)

Drobný hmotný majetek je majetek, kdy **1) cena** je **nižší** než Kč 40.000,-- a **2) životnost delší** jeden (1) rok.

Drobný hmotný majetek lze **1) odepisovat** v podobě odpisů stanovené **1a) normou** nebo **1b) individuálním** odpisem případně **2)** při pořízení DHM odepsat **celou částku**.

Zásoby

Zásoby patří do **krátkodobého** majetku podniku. **Spotřebovávají** se nebo **vznikají**. **Výjimkou** této charakteristiky je **zboží**.

Do kategorie zásoby patří **1) materiál, 2) zásoby vlastní výroby, 3) zboží**.

Pohledávky

představují **1) právo věřitele** požadovat **plnění** po **dlužníkovi** ze závazného vztahu, **2)** jsou určitou nadějí na **budoucí příjem** peněz a **3)** vznikají v okamžiku **převodu** vlastnických (jiných) práv majetku dlužníkovi za určitou peněžní částku případně zaniká **splacením** tohoto závazku.

Pohledávky se dělí z časového hlediska na **dva (2) druhy**:

- **krátkodobé** (doba trvání **kratší** než **jeden (1) rok**),
- **dlouhodobé** (doba trvání **delší** než **jeden (1) rok**).

Finanční majetek

Účetní jednotka (firma, podnik) plánuje **držení** po dobu **kratší** než **jeden (1) rok**.

Patří sem **1) peněžní prostředky 1a) v pokladně a 1b) na účtech, 2) podíly** ovládaných nebo ovládajících osob s předpokládaným **držením kratší** než **jeden (1) rok, 3) ostatní** krátkodobý finanční majetek.

Závazky

Závazky, u kterých se **očekává uhrazení** do doby **kratší** než **jeden (1) rok**.

Doba splatnosti závazku by **měla** být **1) stanovena smluvně a 2)** v případě **nedodržení** může vzniknout dodavateli nárok na **úrok z prodlení**.

Objemově **největší položku** tvoří **závazky z obchodních vztahů**.

Vedle toho existují **závazky** vůči **1) zaměstnancům** (mzdy), **2) orgánům sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění**, **3) finančním orgánům** (daně nebo clo), **4) bankám** a podobným **finančním institucím** (úvěry) a **5) dalším osobám** (společníkům).

A. **AKTIVA**

A.1 **Dlouhodobý hmotný majetek**

Z poskytnutých a dostupných podkladů vyplývá, že **Stavební firma Malina s.r.o.** evidovala k datu **31. prosince 2016** dlouhodobý hmotný majetek v účetní hodnotě **3.906 tis. Kč**.

Tento hmotný majetek tvoří **položky**, a to

- 1) **nemovitosti (pozemky a stavby)** v účetní hodnotě **2.424 tis. Kč**,
- 2) **hmotné movité věci a jejich soubory** v účetní hodnotě **250 tis. Kč** a
- 3) **nedokončený dlouhodobý hmotný majetek** v účetní hodnotě **1.232 tis. Kč**.

Ocenění nemovitého majetku, tedy staveb včetně pozemků, bylo provedeno znaleckým posudkem č. **5 136-12-2017** ze dne **10. června 2017**, vyhotoveným znaleckým ústavem **Česká znalecká, a. s.**, který byl se souhlasem soudního exekutora přibrán jako **konzultant** - znalec pro ocenění nemovitostí. Dle provedeného ocenění byla cena obvyklá (COB) tohoto **nemovitého majetku stanovena** na částku **4.100 tis. Kč**.

Pro ocenění **dlouhodobého hmotného majetku** a doloženého drobného hmotného majetku jsem **použil seznamu 1) hmotného majetku** a **2) drobného hmotného majetku**, sestavené k datu **31. prosince 2016**.

Při **stanovení hodnoty** předmětného majetku jsem **vycházel z metodiky České komory odhadců majetku**.

Tato metodika je **založena** na **1) stanovení indexů** a výpočtu dalších dílčích hodnot jednotlivých majetkových položek, na základě kterých je v **2) konečné fázi** stanovena **věcná hodnota** (nákladová hodnota) souboru oceňovaného majetku. Provedené **ocenění hmotného majetku** **zohledňuje 1) stáří** a **2) prodejnost majetku** k datu ocenění, avšak pro stanovení **výchozí ceny** využívá **cenových indexů**.

Znalecké zkoumání, dokazování a následné **ocenění** ve stavu k datu **31. prosince 2016**. Výpočty jsou provedeny v **přesných** hodnotách, výsledek je **zaokrouhlen**.

Jednotlivé **položky** jsou znalecky analyzovány na **základě**

1. příslušnosti ke **kategorii průmyslových výrobků,**
2. **pořizovací ceny,**
3. **doby pořízení.**

Stanovení **znalecké hodnoty** probíhá v následujících **krocích**:

1. stanovení **výchozí ceny** nového majetku v době ocenění,
2. výpočet **časové zůstatkové hodnoty** podle délky užívání,
3. úprava časové hodnoty s ohledem na **stav trhu.**

POUŽITÉ KOEFICIENTY A VZTAHY

1. Indexy cen průmyslových výrobců

Jsou vyhlášovány **Českým statistickým úřadem**. Slouží ke stanovení **1) koeficientu vývoje ceny** a následně **2) ceny výchozí**, která vyjadřuje **náklady** na pořízení nového neopotřebovaného majetku v České republice **k datu ocenění**.

KATEGORIE	NÁZEV	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
CI	pc, elektronické a optické přístroje	110,7	111,0	111,2	108,5	108,4	106,3	100,0	98,9	98,4	95,0	95,2	93,5	91,3	90,9	90,1	91,1	91,2	91,1
CJ	elektrická zařízení	94,4	98,0	99,6	99,3	97,9	98,5	100,0	106,6	109,1	107,3	103,9	107,5	109,1	108,3	108,5	108,8	108,0	105,8
CK	stroje a zařízení j. n.	90,9	92,8	94,3	96,0	96,2	97,4	100,0	101,5	104,1	106,6	108,5	106,8	107,0	107,9	108,8	109,5	109,5	109,6
CL	dopravní prostředky	98,7	99,7	103,7	103,8	102,9	102,3	100,0	98,4	96,7	91,6	92,0	87,9	86,2	86,7	88,0	91,1	90,7	88,9
CM	nábytek, ostatní výrobky zprac. průmyslu	89,6	91,3	93,8	95,5	96,4	97,3	100,0	101,4	104,9	110,2	114,1	115,0	116,8	117,7	118,9	119,2	121,1	121,7

2. Majetkové skupiny podle životnosti

Představují **rozdělení** oceňovaného majetku podle **životnosti** v závislosti na jeho **charakteru**.

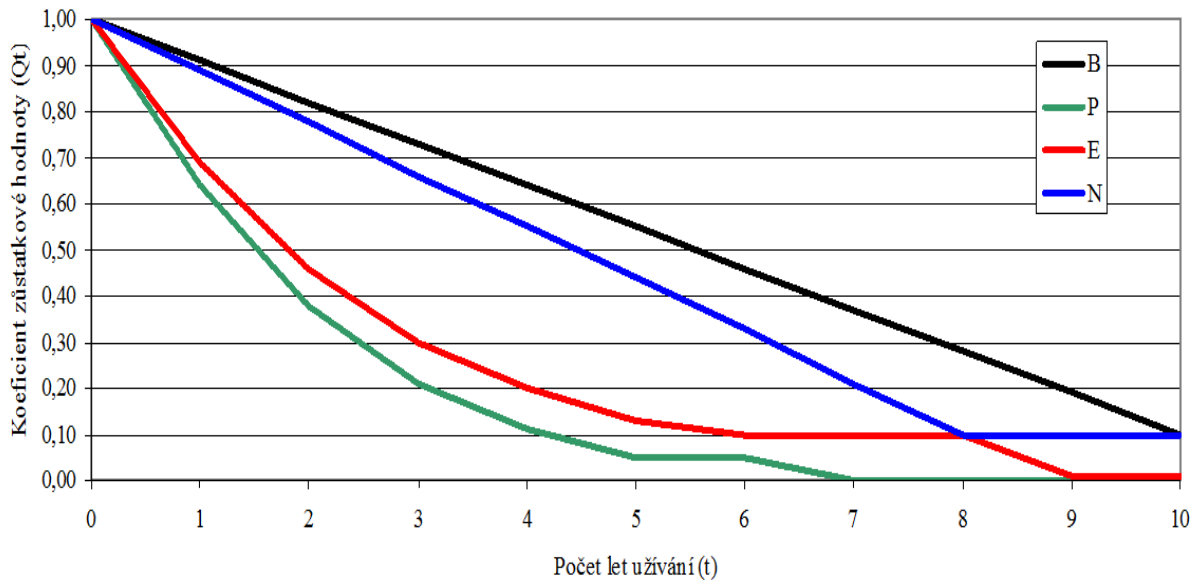
S ohledem na předpokládanou **1) životnost** (T) a **2) délku užívání** (t) se stanoví **3) koeficient zůstatkové hodnoty** (Qt) a následně **4) časová hodnota**.

V případech, kdy doba užívání **překračuje** životnost, určuje se **časová hodnota** procentem (%) z **výchozí ceny**.

SKUPINA	MAJETEK	BĚŽNÁ ŽIVOTNOST V LETECH (T)	MAXIMÁLNÍ POUŽITELNOST V LETECH (T _{max})	VÝPOČET KOEFICIENTU ZŮSTATKOVÉ HODNOTY (Qt)
P	<ul style="list-style-type: none"> ▪ počítače ▪ počítačové periferie ▪ předměty spotřebního charakteru ▪ software 	4	6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pro $t \leq T$: $Q_t = -0,003 \times (t+1)^3 + 0,07 \times (t+1)^2 - 0,549 \times (t+1) + 1,480$ ▪ pro $T_{max} \geq t > T$: $Q_t = 0,05$ ▪ pro $t > T_{max}$: $Q_t = 0$
E	<ul style="list-style-type: none"> ▪ elektronika ▪ ostatní drobné předměty 	5	8	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pro $t \leq T$: $Q_t = -0,002 \times (t+1)^3 + 0,051 \times (t+1)^2 - 0,444 \times (t+1) + 1,390$ ▪ pro $T_{max} \geq t > T$: $Q_t = 0,1$ ▪ pro $t > T_{max}$: $Q_t = 0,01$
N	<ul style="list-style-type: none"> ▪ elektrické přístroje ▪ ruční nářadí 	8	12	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pro $t \leq T$: $Q_t = 1 - ((0,9/T) \times t)$ ▪ pro $T_{max} \geq t > T$: $Q_t = 0,1$ ▪ pro $t > T_{max}$: $Q_t = 0,03$
B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bytové doplňky ▪ nábytek ▪ stavební úpravy 	10	15	<ul style="list-style-type: none"> ▪ pro $t \leq T$: $Q_t = 1 - ((0,9/T) \times t)$ ▪ pro $T_{max} \geq t > T$: $Q_t = 0,1$ ▪ pro $t > T_{max}$: $Q_t = 0,05$

3. Vývoj hodnoty majetkových skupin v čase

Výpočty **koeficientů zůstatkové hodnoty** v době životnosti majetku vycházejí z následujících průběhů hodnot:



Výše uvedeným způsobem **stanovená hodnota** majetku odpovídá jeho **časové hodnotě**.

S ohledem na **charakter** oceňovaného majetku jsem stanovenou **časovou hodnotu** u vybraného majetku **upravil o koeficient** prodejnosti v **intervalu od 1 do 5**, který podle mého názoru dostatečně **zohledňuje** jednak jeho **1) stáří** a **2) potenciální** prodejnost tohoto majetku.

Dlouhodobý hmotný majetek

NÁZEV	ROK	CENA	KCI	IC _P	IC _O	CI	VC	t	ŽS	T	Q _t	ČH	K _p	OCENĚNÍ
Software-Excalibur Premium	8/2008	80 000,00	CI	95,00	91,10	0,9589	76 715,79	8,42	P	4	0,000	0,00	1,00	0,00
VÝPOČET CI = 91,10 / 95,00 = 0,9589 doba užívání je delší než 6 let: Q _t = 0,00														
FODR Transit 300L skříňový	2/2011	329 000,00	CL	86,20	88,90	1,0313	339 305,10	5,92	N	8	0,334	113 455,14	1,00	113 455,14
VÝPOČET CI = 88,90 / 86,20 = 1,0313 doba užívání je kratší než životnost: Q _t = 1 - ((0,9 / 8) * 5,92)														
OPEL Insignia limousine HB	12/2013	557 768,60	CL	88,00	88,90	1,0102	563 473,05	3,08	N	8	0,653	368 018,34	1,00	368 018,34
VÝPOČET CI = 88,90 / 88,00 = 1,0102 doba užívání je kratší než životnost: Q _t = 1 - ((0,9 / 8) * 3,08)														
Frézka Ligmet	1/1999	48 888,00	CK	90,90	109,60	1,2057	58 945,27	18,00	B	10	0,050	2 947,26	2,00	5 894,53
VÝPOČET CI = 109,60 / 90,90 = 1,2057 doba užívání je delší než 15 let: Q _t = 0,05														
Zásobník pilin	1/1999	55 877,00	CM	89,60	121,70	1,3583	75 895,43	18,00	B	10	0,050	3 794,77	1,00	3 794,77
VÝPOČET CI = 121,70 / 89,60 = 1,3583 doba užívání je delší než 15 let: Q _t = 0,05														
LIS A 2x3 (Čapek)	12/2003	138 200,00	CK	96,20	109,60	1,1393	157 450,31	13,08	B	10	0,100	15 745,03	2,00	31 490,06
VÝPOČET CI = 109,60 / 96,20 = 1,1393 doba užívání je delší než životnost a zároveň kratší než 15 let: Q _t = 0,10														
Spodní frézka FS 550 (Čapek)	9/2004	127 500,00	CK	97,40	109,60	1,1253	143 470,23	12,33	B	10	0,100	14 347,02	2,00	28 694,05
VÝPOČET CI = 109,60 / 97,40 = 1,1253 doba užívání je delší než životnost a zároveň kratší než 15 let: Q _t = 0,10														
Kotel ATMOS DC 50 S49KW	9/2010	55 214,00	CK	106,80	109,60	1,0262	56 661,56	6,33	B	10	0,430	24 364,47	1,00	24 364,47
VÝPOČET CI = 109,60 / 106,80 = 1,0262 doba užívání je kratší než životnost: Q _t = 1 - ((0,9 / 10) * 6,33)														

NÁZEV	ROK	CENA	KCI	IC _P	IC _O	CI	VC	t	ŽS	T	Q _t	ČH	K _p	OCENĚNÍ
Sekačka na lišty 8100LP (Čapek)	10/2004	91 291,00	CK	97,40	109,60	1,1253	102 725,81	12,25	B	10	0,100	10 272,58	2,00	20 545,16
VÝPOČET CI = 109,60 / 97,40 = 1,1253 doba užívání je delší než životnost a zároveň kratší než 15 let: Q _t = 0,10														
VIZA VARIO-stříkací zařízení	4/2006	62 701,00	CK	101,50	109,60	1,0798	67 704,73	10,75	B	10	0,100	6 770,47	2,00	13 540,95
VÝPOČET CI = 109,60 / 101,50 = 1,0798 doba užívání je delší než životnost a zároveň kratší než 15 let: Q _t = 0,10														
OCENĚNÍ DHM CELKEM														609 794,47

Dlouhodobý drobný hmotný majetek

NÁZEV	ROK	CENA	KCI	IC _P	IC _O	CI	VC	t	ŽS	T	Q _t	ČH	K _p	OCENĚNÍ
Kopírka CANON NP-1550	1/1999	20 160,00	CJ	94,40	105,80	1,1208	22 594,58	18,00	E	5	0,010	225,95	1,00	225,95
VÝPOČET CI = 105,80 / 94,40 = 1,1208 doba užívání je delší než 8 let: Q _t = 0,01														
Program účetnictví	1/1999	8 921,50	CI	110,70	91,10	0,8229	7 341,90	18,00	P	4	0,000	0,00	1,00	0,00
VÝPOČET CI = 91,10 / 110,70 = 0,8229 doba užívání je delší než 6 let: Q _t = 0,00														
Program mzdy	1/1999	16 000,00	CI	110,70	91,10	0,8229	13 167,12	18,00	P	4	0,000	0,00	1,00	0,00
VÝPOČET CI = 91,10 / 110,70 = 0,8229 doba užívání je delší než 6 let: Q _t = 0,00														
Kancelářský nábytek-MIGRO	10/1999	33 017,18	CM	89,60	121,70	1,3583	44 845,88	17,25	B	10	0,050	2 242,29	1,00	2 242,29
VÝPOČET CI = 121,70 / 89,60 = 1,3583 doba užívání je delší než 15 let: Q _t = 0,05														
Kancelářské stoly-PRIMA-sestava	2/2001	24 663,00	CM	93,80	121,70	1,2974	31 998,80	15,92	B	10	0,050	1 599,94	1,00	1 599,94

NÁZEV	ROK	CENA	KCI	IC _p	IC _o	CI	VC	t	ŽS	T	Q _t	ČH	K _p	OCENĚNÍ
VÝPOČET CI = 121,70 / 93,80 = 1,2974 doba užívání je delší než 15 let: Q_t = 0,05														
TREZOR	7/2001	5 495,90	CM	93,80	121,70	1,2974	7 130,61	15,50	B	10	0,050	356,53	2,00	713,06
VÝPOČET CI = 121,70 / 93,80 = 1,2974 doba užívání je delší než 15 let: Q_t = 0,05														
Pila pásová	1/1999	4 824,00	CK	90,90	109,60	1,2057	5 816,40	18,00	B	10	0,050	290,82	5,00	1 454,10
VÝPOČET CI = 109,60 / 90,90 = 1,2057 doba užívání je delší než 15 let: Q_t = 0,05														
Podavač VA80/30	1/1999	8 359,00	CK	90,90	109,60	1,2057	10 078,62	18,00	B	10	0,050	503,93	5,00	2 519,65
VÝPOČET CI = 109,60 / 90,90 = 1,2057 doba užívání je delší než 15 let: Q_t = 0,05														
Pokosová tahovací pila LS 1013	4/1999	16 385,24	CK	90,90	109,60	1,2057	19 756,02	17,75	B	10	0,050	987,80	5,00	4 939,01
VÝPOČET CI = 109,60 / 90,90 = 1,2057 doba užívání je delší než 15 let: Q_t = 0,05														
Odsavač FT 400V Acviro Acword	6/1999	24 410,00	CK	90,90	109,60	1,2057	29 431,64	17,58	B	10	0,050	1 471,58	3,00	4 414,75
VÝPOČET CI = 109,60 / 90,90 = 1,2057 doba užívání je delší než 15 let: Q_t = 0,05														
Vibrační bruska BOSCH	8/1999	5 155,73	CJ	94,40	105,80	1,1208	5 778,35	17,42	B	10	0,050	288,92	3,00	866,75
VÝPOČET CI = 105,80 / 94,40 = 1,1208 doba užívání je delší než 15 let: Q_t = 0,05														
Truhlářská hřebikovačka	3/2000	8 415,00	CK	92,80	109,60	1,1810	9 938,41	16,83	B	10	0,050	496,92	3,00	1 490,76
VÝPOČET CI = 109,60 / 92,80 = 1,1810 doba užívání je delší než 15 let: Q_t = 0,05														
Čerpadlo 20-45, vč. stojanu	6/2000	39 016,00	CK	92,80	109,60	1,1810	46 079,24	16,58	B	10	0,050	2 303,96	1,00	2 303,96
VÝPOČET CI = 109,60 / 92,80 = 1,1810 doba užívání je delší než 15 let: Q_t = 0,05														

NÁZEV	ROK	CENA	KCI	IC _P	IC _O	CI	VC	t	ŽS	T	Q _t	ČH	K _p	OCENĚNÍ
Pistole RS17 MV 16x1,5 VARIO	6/2000	20 067,00	CK	92,80	109,60	1,1810	23 699,82	16,58	B	10	0,050	1 184,99	2,00	2 369,98
VÝPOČET CI = 109,60 / 92,80 = 1,1810 doba užívání je delší než 15 let: Q _t = 0,05														
Kompresor super TIGER 402M	7/2000	20 500,00	CK	92,80	109,60	1,1810	24 211,21	16,50	B	10	0,050	1 210,56	2,00	2 421,12
VÝPOČET CI = 109,60 / 92,80 = 1,1810 doba užívání je delší než 15 let: Q _t = 0,05														
Vrátek stavební P-150	10/2001	15 779,91	CK	94,30	109,60	1,1622	18 340,17	15,25	B	10	0,050	917,01	3,00	2 751,03
VÝPOČET CI = 109,60 / 94,30 = 1,1622 doba užívání je delší než 15 let: Q _t = 0,05														
Rozpěrka stropní-vrátku	10/2001	4 200,00	CM	93,80	121,70	1,2974	5 449,25	15,25	B	10	0,050	272,46	2,00	544,93
VÝPOČET CI = 121,70 / 93,80 = 1,2974 doba užívání je delší než 15 let: Q _t = 0,05														
Rozpěrka střešní-vrátku	10/2001	2 100,00	CM	93,80	121,70	1,2974	2 724,63	15,25	B	10	0,050	136,23	2,00	272,46
VÝPOČET CI = 121,70 / 93,80 = 1,2974 doba užívání je delší než 15 let: Q _t = 0,05														
Úhlová bruska GWS 6-115	10/2001	2 696,72	CK	94,30	109,60	1,1622	3 134,26	15,25	B	10	0,050	156,71	3,00	470,14
VÝPOČET CI = 109,60 / 94,30 = 1,1622 doba užívání je delší než 15 let: Q _t = 0,05														
Nissan Cabstar E - valník - zařazen po leasingu	4/2004	595 700,00	CL	102,30	88,90	0,8690	517 670,87	12,75	B	10	0,100	51 767,09	2,00	103 534,17
VÝPOČET CI = 88,90 / 102,30 = 0,8690 doba užívání je delší než životnost a zároveň kratší než 15 let: Q _t = 0,10														
OCENĚNÍ DDHM CELKEM													135 137,04	
OCENĚNÍ CELKEM													744 931,51	

LEGENDA

- ROK**..... rok pořízení
CENA pořizovací cena
KCI kategorie cenového indexu
IC_p..... index cen v roce pořízení
IC_o index cen v roce ocenění
CI cenový index výsledný, $CI = IC_o / IC_p$
VC výchozí cena
t doba užívání
ŽS životnostní skupina
T životnost
Q_t..... koeficient zůstatkové hodnoty
ČH..... časová hodnota
Kp koeficient prodejnosti

Dle provedeného **znaleckého zkoumání a dokazování** jsem **určil** hodnotu **dlouhodobého hmotného majetku a drobného hmotného majetku** na částku **Kč 744.931,51**, zaokrouhleně na částku **745 tis. Kč**.

V případě **nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku** se dle poskytnutých informací jedná o **investiční náklady** na rekonstrukci (vybudování) **lakovny**, která **není zkolaudována**.

Vzhledem k tomu, že veškerý **nemovitý majetek**, včetně zrekonstruované **lakovny**, je oceněn **samostatně** znaleckým posudkem č. **5 136-12-2017** konzultanta, společností **Česká znalecká, a.s.**, určil jsem položku **nedokončený dlouhodobý hmotný majetek nulovou** hodnotou.

Výsledné ocenění **dlouhodobého hmotného majetku** je shrnut v následující tabulce.

POLOŽKA	ÚČETNÍ HODNOTA [v tis. Kč]	ZNALECKÉ OCENĚNÍ [v tis. Kč]
Nemovitý majetek (pozemky a stavby)	2 424	4 100
Dlouhodobý hmotný a drobný hmotný majetek	250	745
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 232	0
C E L K E M	3 906	4 845

A.2 Zásoby

Zásoby jsou dle rozvahy sestavené k datu **31. prosince 2016** evidovány v účetní hodnotě **370 tis. Kč** a tvoří je pouze položka **nedokončená výroba a polotovary**.

Vzhledem k tomu, že mi k datu ocenění **nebyly známy** žádné informace, které by **snížovaly nebo zvyšovaly** hodnotu těchto zásob, ocenil jsem je **účetní hodnotou**.

Výsledné ocenění **zásob** je shrnuto v následující tabulce.

POLOŽKA	ÚČETNÍ HODNOTA [v tis. Kč]	ZNALECKÉ OCENĚNÍ [v tis. Kč]
Nedokončená výroba a polotovary	370	370
C E L K E M	370	370

A.3 Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky jsou dle rozvahy sestavené k datu **31. prosince 2016** evidovány v účetní hodnotě **831 tis. Kč** a tvoří je **1) pohledávky z obchodních vztahů** v účetní hodnotě **764 tis. Kč** a **2) ostatní pohledávky** v účetní hodnotě **67 tis. Kč**.

Pohledávky z obchodních vztahů jsem ocenil v závislosti na jejich **věkové struktuře**, přičemž pro účely odhadu **reálné hodnoty** jsem použil následující koeficienty (viz M. Mařík, Metody oceňování podniků, Ekopress 2003):

- pohledávky ve splatnosti **0,97**
- pohledávky po splatnosti do **30 dnů** **0,91**
- pohledávky po splatnosti od **30 do 90 dnů** **0,80**
- pohledávky po splatnosti od **90 do 180 dnů** **0,61**
- pohledávky po splatnosti od **180 do 360 dnů** **0,32**
- pohledávky po splatnosti nad **360 dnů** **0,00**

Ocenění jednotlivých skupin pohledávek **uvádím** v následující **tabulce**.

OCENĚNÍ POHLEDÁVEK Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ (v Kč)		
KATEGORIE	NOMINÁLNÍ HODNOTA	ZNALECKÁ HODNOTA
ve splatnosti	0	0
po splatnosti do 30 dnů	743 944,00	676 989,04
po splatnosti do 90 dnů	20 000,00	16 000,00
po splatnosti do 180 dnů	0	0
po splatnosti do 360 dnů	0	0
po splatnosti nad 360 dnů	0	0
C E L K E M	763 944,00	692 989,04

Na základě výše uvedeného **znaleckého zkoumání, dokazování** jsem ocenil položku **pohledávky z obchodních vztahů** na částku **Kč 692.898,04**, zaokrouhleně na částku **693 tis. Kč**.

Položka **ostatní pohledávky** se dále skládá z položek **1) stát - daňové pohledávky** v účetní hodnotě **27 tis. Kč** a **2) krátkodobé poskytnuté zálohy** v účetní hodnotě **40 tis. Kč**.

U položky ostatní pohledávky mi **nebyly** známy **žádné informace**, které by **snížovaly nebo zvyšovaly** hodnotu těchto **pohledávek**, proto jsem je ocenil **účetní hodnotou**.

Rekapitulaci ocenění **krátkodobých pohledávek** uvádím v následující tabulce.

POLOŽKA	ÚČETNÍ HODNOTA [v tis. Kč]	ZNALECKÉ OCENĚNÍ [v tis. Kč]
Pohledávky z obchodních vztahů	764	693
Ostatní pohledávky	67	67
C E L K E M	831	760

Na základě výše uvedeného postupu jsem stanovil hodnotu krátkodobých pohledávek na částku **760 tis. Kč**.

A.4 Krátkodobý finanční majetek

Společnost evidovala k datu **31. prosince 2016** krátkodobý finanční majetek v účetní hodnotě **-257 tis. Kč**. Tento finanční majetek tvoří položka **1) peněžní prostředky v pokladně** v účetní hodnotě **11 tis. Kč** a položka **2) peněžní prostředky na účtech** v účetní hodnotě **-268 tis. Kč**.

S ohledem na charakter této majetkové položky ji oceňuji účetní hodnotou.

POLOŽKA	ÚČETNÍ HODNOTA [v tis. Kč]	ZNALECKÉ OCENĚNÍ [v tis. Kč]
Peněžní prostředky v pokladně	11	11
Peněžní prostředky na účtech	-268	-268
C E L K E M	-257	-257

Rekapitulace ocenění majetku

Výsledky ocenění jednotlivých složek majetku jsou shrnuty v tabulce níže:

MAJETEK		ÚČETNÍ HODNOTA [v tis. Kč]	ZNALECKÉ OCENĚNÍ [v tis. Kč]
1.	Dlouhodobý hmotný majetek	3 906	4 845
2.	Zásoby	370	370
3.	Krátkodobé pohledávky	831	760
4.	Finanční majetek	-257	-257
A.	Majetek c e l k e m	4 850	5 718

B. Závazky

Závazky společnosti tvoří dle rozvahy sestavené k datu **31. prosince 2016** položky **1) dlouhodobé závazky, 2) krátkodobé závazky a 3) bankovní úvěry a výpomoci**, a to celkem v účetní hodnotě **4.222 tis. Kč**.

B.1 Dlouhodobé závazky

Položku dlouhodobé závazky tvoří pouze **závazky ke společníkům** v účetní hodnotě **389 tis. Kč**.

Vzhledem k tomu, že jsem **nezjistil** žádné skutečnosti, které by **zvyšovaly nebo snižovaly** hodnotu tohoto **závazku**, ocenil jsem jej **účetní hodnotou**, tedy na částku **389 tis. Kč**.

POLOŽKA	ÚČETNÍ HODNOTA [v tis. Kč]	ZNALECKÉ OCENĚNÍ [v tis. Kč]
Závazky ke společníkům	389	389
CELKEM	389	389

B.2 Krátkodobé závazky

Společnost eviduje **krátkodobé závazky** v celkové účetní hodnotě **1.461 tis. Kč**, které tvoří **1) závazky z obchodních vztahů** v účetní hodnotě **704 tis. Kč**, **2) stát – daňové závazky a dotace** v účetní hodnotě **1 tis. Kč**, **3) závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění** v účetní hodnotě **87 tis. Kč**, **4) krátkodobé přijaté zálohy** v účetní hodnotě **470 tis. Kč** a **5) jiné závazky** v účetní hodnotě **199 tis. Kč**.

Vzhledem k tomu, že jsem **nejjistil** žádné skutečnosti, které by **zvyšovaly nebo snižovaly** hodnotu těchto **závazků**, ocenil jsem je **účetní hodnotou, 1.461 tis. Kč**.

POLOŽKA	ÚČETNÍ HODNOTA [v tis. Kč]	ZNALECKÉ OCENĚNÍ [v tis. Kč]
Závazky z obchodních vztahů	704	704
Stát – daňové závazky a dotace	1	1
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	87	87
Krátkodobé přijaté zálohy	470	470
Jiné závazky	199	704
CELKEM	1 461	1 461

B.3 Bankovní úvěry a výpomoci

Položku **bankovní úvěry a výpomoci** evidovanou k datu **31. prosince 2016** v účetní hodnotě **2.372 tis. Kč** tvoří položky **1) bankovní úvěry dlouhodobé** v účetní hodnotě **272 tis. Kč** a **2) krátkodobé bankovní úvěry** v účetní hodnotě **2 100 tis. Kč**.

Položka **bankovní úvěry dlouhodobé** je tvořena **úvěrem na auto** v účetní hodnotě **Kč 271,970,--**.

Položku **krátkodobé bankovní úvěry** představuje **provozní úvěr** ve výši **2.100 tis. Kč**.

Ani v tomto případě mi **nebyly známy** žádné skutečnosti, které by **zvyšovaly nebo snižovaly** hodnotu těchto **závazků**, a tak jsem je **ocenil účetní hodnotou**, tedy částkou **2.372 tis. Kč**.

POLOŽKA	ÚČETNÍ HODNOTA [v tis. Kč]	ZNALECKÉ OCENĚNÍ [v tis. Kč]
Bankovní úvěry dlouhodobé	272	272
Krátkodobé bankovní úvěry	2 100	2 100
C E L K E M	2 372	2 372

Rekapitulace ocenění závazků

Výsledky ocenění jednotlivých složek závazků jsou shrnuty v následující tabulce:

ZÁVAZKY	ÚČETNÍ HODNOTA [v tis. Kč]	ZNALECKÉ OCENĚNÍ [v tis. Kč]
1. Dlouhodobé závazky	389	389
2. Krátkodobé závazky	1 461	1 461
3. Bankovní úvěry a výpomoci	2 372	2 372
B. ZÁVAZKY C E L K E M	4 222	4 222

Rekapitulace ocenění majetku a závazků

Sumáře ocenění jednotlivých složek majetku a závazků jsou popsány v tabulce:

Ocenění majetku a závazků (v Kč)

MAJETEK		ÚČETNÍ HODNOTA [v tis. Kč]	ZNALECKÉ OCENĚNÍ [v tis. Kč]
1.	Dlouhodobý hmotný majetek	3 906	4 845
2.	Zásoby	370	370
3.	Krátkodobé pohledávky	831	760
4.	Finanční majetek	-257	-257
A.	MAJETEK celkem	4 850	5 718

PASIVA - CIZÍ ZDROJE		ÚČETNÍ HODNOTA [v tis. Kč]	ZNALECKÉ OCENĚNÍ [v tis. Kč]
1.	Dlouhodobé závazky	389	389
2.	Krátkodobé závazky	1 461	1 461
3.	Bankovní úvěry a výpomoci	2 372	2 372
B.	PASIVA - CIZÍ ZDROJE celkem	4 222	4 222

C.	VLASTNÍ KAPITÁL (A - B)	628	1 496
----	--------------------------------	------------	--------------

Na základě výše provedeného znaleckého zkoumání, dokazování a ocenění majetku společnosti **Stavební firma Malina s.r.o.** ve stavu k datu **31. prosince 2016** **substanční majetkovou metodou** jsem stanovil její **současnou hodnotu** částkou ve výši **1.496 tis. Kč**.

Vzhledem k tomu, že úkolem pro znalce bylo určit hodnotu **50%** obchodní podílu **Tomislava Maliny**, jak vyplývá z údajů z výpisu z **Obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 13719**, je **současná zjištěná hodnota** tohoto **50% obchodního podílu** ve stavu majetku společnosti k datu **31. prosince 2016** ve výši **748 tis. Kč**.

5. Výsledek znaleckého zkoumání, dokazování a ocenění

Na základě předchozího znaleckého zkoumání a dokazování jsem stanovil současnou hodnotu **50%** obchodní podílu Tomislava Maliny ve společnosti **Stavební firma Malina s.r.o.**, IČ 25 29 62 64, ve stavu majetku k datu 31. prosince 2016, na částku ve výši:

748.000,00

(slovy Sedmsetčtyřicetosttisíc korun českých).

Hradec Králové **16. června 2017**

Dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.

6. Příloha

1. Výpis z obchodního rejstříku – **Stavební firma Malina s.r.o.**
2. Účetní závěrka za rok **2016**
3. CD příloha

7. CD příloha

Podklady

Výpis z OR-Stavební firma Malina s.r.o..pdf
Výpis z KN-LV č. 3559 k.ú. Hořice v Podkrkonoší.pdf
Časová struktura pohledávek k 31.12.2016.rtf
Časová struktura závazků k 31.12.2016.rtf
Daňové odpisy 2016.rtf
Nissan Cabstar 2,5 35.11 DCI SERVISKA,ODPOČET - Sauto.cz.pdf
Nissan Cabstar 35.11 valník 4,2m - Sauto.cz.pdf
Obratová předvaha k 31.12.2016.rtf
Příloha č. 3 k DAP 2016.pdf
Rozdíly daňových a účetních odpisů 2016.rtf
Rozvaha-prosinec 2016.rtf
Snímek z KM.png
Splátkový kalendář k LS - NISSAN.pdf
Stav DDH a NM 2016 PC + datum zařazení.rtf
Stav DH a NM PC+datum zařazení.rtf
Technické průkazy- OPEL, FORD, NISSAN.pdf
Účetní odpisy 2016.rtf
ÚZ 2014.pdf
ÚZ 2015.pdf
ÚZ 2016.pdf
2016-06-01-JUDr. Brychta-VH-dopis-souhlas s příbráním konzultanta.pdf
Usnesení exekutora Mgr. Brychty č.j. 194 EX 1389-16-45.pdf
Znalecký posudek č. 5136-12-2017 České znalecké, a.s..pdf

Znalecky_posudek

znalecky_posudek.pdf

Přílohy

Příloha 01-Výpis z OR-Stavební firma Malina s.r.o..pdf
Příloha 02-ÚZ 2016.pdf