

Ing. Otto Šmída
znalec z oboru ekonomika

Na jezírku 628
460 06 Liberec 6

Znalecký posudek č. 1695/05/18

STANOVENÍ HODNOTY AKCIÍ EMITENTA

GEOSTAV CZECH a. s. (IČ 45273588)

Posudek obsahuje 21 stranu textu včetně titulního listu, přílohová část 16 listů.
Objednateli se předává ve 2 identických vyhotoveních, 1 vyhotovení archiv znalce.

I. Objednatel:

CYRRUS CORPORATE FINANCE, a. s.
IČ: 27758419

Veveří 3163/111, Žabovřesky
616 00 Brno

II. Konečný příjemce:

GEOSTAV PRAHA s. r. o.
IČ: 45313661

Seifertova 455/17, Žižkov
130 00 Praha 3

OBSAH:

Titulní list	1
Upozornění a prohlášení znalce	3
III. Účel posudku, znalecký úkol.....	3
IV. Údaje o společnosti	3
V. Popis majetku a dluhů posuzované společnosti.....	5
VI. Způsob ocenění obecně.....	5
VII. Výběr metody – popis použité metody ocenění.....	7
VIII. Datum ocenění.....	8
IX. Podklady pro zpracování posudku	9
X. Stručný popis makroekonomického prostředí v době zpracování posudku	10
XI. Stanovení hodnoty jmění společnosti.....	13
XI.1. Metoda účetních cen	13
XI.2. Metoda čistých aktiv	14
XII. Shrnutí	18
XIII. Závěr	20
Znalecká doložka.....	20
Seznam příloh	21

Upozornění:

Posudek je sestaven z dat, která byla objednatelem poskytnuta znalci k dispozici v době jeho zpracování a z očekávaného vývoje známého k rozhodnému datu. Za případné změny situace po tomto datu nenese znalec žádnou odpovědnost.

Informace ke zpracování posudku byly poskytnuty objednatelem, jenž nese za jejich pravdivost a úplnost plnou odpovědnost. Výsledky a informace obsažené v tomto posudku nelze interpretovat jako prohlášení nebo závazný slib znalce ohledně budoucí situace posuzovaného subjektu, která se bude vyvíjet v závislosti na událostech ekonomického a právního charakteru ležících mimo vliv znalce.

Případní zájemci o koupi posuzovaného majetku by proto měli provést vlastní analýzy a šetření a svá případná investiční rozhodnutí založit pouze na jejich výsledku.

Prohlášení znalce:

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku prohlašuje, že není k objednateli, k posuzované společnosti, k jejím statutárním orgánům a k jejím společníkům nebo akcionářům ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu, stejně tak jako se nepodílí na řízení či kontrole podnikání posuzované společnosti.

Dále znalec prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nijak závislá na výsledcích tohoto znaleckého posudku.

A) SITUACE**III. Účel posudku, znalecký úkol**

Zpracovat v souladu s ustanovením zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a v působnosti ustanovení § 539 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a § 534 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník písemný znalecký posudek, jehož předmětem bude ocenění hodnoty společnosti GEOSTAV CZECH a. s., IČ 45273588, se sídlem Praha 5, Elišky Přemyslovny 380, PSČ 150 00 (dále také „Společnost“), a z ní odvozené hodnoty akcií emitovaných Společností. Dle sdělení objednatele je posudek zpracováván za účelem stanovení hodnoty akcií pro potřeby nucené dražby akcií Společnosti.

IV. Údaje o společnosti

Společnost GEOSTAV CZECH a. s. byla zapsána do obchodního rejstříku v r. 1992 a je převažujícími aktivitami zaměřena na stavební činnost, obchod a služby, dále pak na obory stavební činnost podporující nebo umožňující.

Základní identifikační údaje posuzovaného obchodního závodu:

Obchodní firma:	GEOSTAV CZECH a. s.
Sídlo:	Praha 5, Elišky Přemyslovny 380, PSČ 150 00
IČ:	45273588
Právní forma:	Akciová společnost

Předmět podnikání:

⇒ Provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování.

- ⇒ Výroba stavebních hmot.
- ⇒ Opravy motorových vozidel.
- ⇒ Veřejná nákladní vnitrostátní silniční motorová doprava.
- ⇒ Podzemní práce prováděné hornickým způsobem - hloubení jam a šachtic do 15 m hloubky, ražení štol do 12 m² profilu.
- ⇒ Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.
- ⇒ Realitní agentura-správa nemovitostí.
- ⇒ Poradenská a konzultační činnost ve stavebnictví.
- ⇒ Zprostředkovatelská činnost ve stavebnictví.
- ⇒ Pronájem stavebních strojů a zařízení.
- ⇒ Pronájem motorových vozidel.
- ⇒ Hornická činnost.
- ⇒ Skladování zboží a manipulace s nákladem.

Další podrobnosti je možno nalézt v přílohové části tohoto posudku.

Společnost GEOSTAV CZECH a. s. byla do obchodního rejstříku zapsána v r. 1992, její základní kapitál je zapsán ve výši Kč 23.125.000, Společnost emitovala 1 emisi akcií o jmenovité hodnotě Kč 1.000. Historie Společnosti počíná v květnu 1992, kdy vznikla akciová společnost TELTRAS, která do povědomí stavařské veřejnosti pronikla především jako dodavatel telekomunikačních staveb. Současně však realizovala výstavbu dalších inženýrských sítí a objektů pozemního stavitelství. K výraznému zvýšení podílu prací na výstavbě kanalizačních a vodovodních řadů dochází od roku 1995, kdy byla Společnost doplněna větším počtem zkušených pracovníků, kteří se již v minulosti podíleli na realizaci významných inženýrských staveb v Praze. Další nosnou činností je výstavba a rekonstrukce objektů pozemního stavitelství. Součástí dodávky může být také zajištění projektové dokumentace všech stupňů, inženýrská činnost při územním řízení, získání stavebního povolení či kolaudačního rozhodnutí.

Společnost je zaměřena na stavební, obchod a výše specifikované služby, jakož i na nákladní autodopravu a další aktivity. Znalec na tomto místě nevyjmenovává veškeré aktivity Společnosti a přehled jejích produktů a služeb, případného zájemce odkazuje na webovou stránku Společnosti www.geostav.com.

IV.1. Získané informace o společnosti

Dále uvedené informace slouží k celkovému hodnocení společnosti případně pro účely stručné strategické analýzy.

- Jak již bylo zmíněno Společnost vznikla osamostatněním stavebního závodu Montážního podniku spojů, od roku 1993 byl kromě výstavby kabelovodů výrobní program postupně rozšířen o stavby kanalizací a železobetonových monolitických konstrukcí.
- Organizačně se společnost dělí na dva celky, a to středisko „Inženýrských sítí“ a středisko „ŽB konstrukcí“.
- Potenciál společnosti se odvíjí od vývoje případně růstu celého sektoru stavebnictví, dosavadní trend a nejbližší prognóza na další období naznačují, že se může společnost dostat svým hospodářským výsledkem do tzv. „černých čísel“, a případně se v zisku i udržet. Je však třeba objektivně poznamenat, že sektor stavebnictví je vysoce konkurenčním prostředím a případné změny vývojových trendů reagují na změny makroekonomických podmínek s vysokým stupněm volatility.
 - ⇒ Z pozitivních možností potenciálu lze jmenovat např. oprávnění, kterými Společnost disponuje – oprávnění k „Provádění staveb včetně jejich změn ...“ a „Podzemní práce prováděné hornickým způsobem ...“.
 - ⇒ Ke slabým stránkám potenciálu patří především opotřeбенost výrobních zařízení a nutnost investic v budoucím období. Společnost odhaduje nutné roční investice částkou cca Kč

900.000 tak, aby byla zajištěna alespoň prostá reprodukce. Přičemž je nutné konstatovat, že nemovitý majetek představuje cca 2,7 % z objemu netto aktiv.

⇒ Obecně platným negativem je pak určitá sezónnost stavební výroby.

- Dalšími možnými riziky pak jsou:

⇒ K udržení konkurenční schopnosti Společnosti je třeba v následujícím období investice ve výši cca Kč 4,7 mil., což reprezentuje nákup nákladního vozidla a rypadla, dále pak opravy stávající techniky. Financování nákupů nových prostředků je uvažováno formou úvěru nebo leasingu, což ovšem předpokládá stabilitu peněžních toků.

⇒ Společnost odhaduje i potenciální riziko likvidace ekologické zátěže svých areálů částkou Kč 600.000 – 800.000.

⇒ Významné soudní spory Společnost neregistruje, nicméně potenciální riziko ztrát z titulu insolvence odběratelů odhaduje částkou v rozsahu Kč 1,5 – 2,0 mil.

- Společnost zajišťuje především subdodávky pro velké stavební společnosti jako např. METROSTAV, SUBTERRA, SWIETELSKI a EUROVIA. Tyto subdodávky představují cca 90 % Společností realizovaného obrátu. Jejich nevýhodou je především krátký časový horizont znalosti budoucích úkolů, který je Společností odhadován na 1 čtvrtletí dopředu. Společnost tedy musí reagovat na poptávky vyšších dodavatelů, s konečnými příjemci zakázek obvykle není v přímém styku.

- Pokud jde o dividendovou politiku, Společnost dosud dividendy nevyplácela, vzhledem k úrovni tvorby hospodářských výsledků s výplatami dividend ani nepočítá.

V. Popis majetku a dluhů posuzované společnosti

Předmětem posudku je majetek a dluhy Společnosti, podnikajícího v oblasti stavebnictví výroby, příp. i obchodu a služeb. Posuzována budou veškerá aktiva a cizí zdroje, které ke svému podnikání používá, tak, aby bylo možno stanovit hodnotu vlastního kapitálu této společnosti v souladu s ustanovením zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Tento posudek je zpracováván pro účely ocenění Společností emitovaných akcií, posudek bude sloužit pro výše uvedený účel.

K popisu majetku a dluhů obchodního závodu byla použita účetní evidence posuzované společnosti, která zahrnuje soupis majetku a dluhů a všech hospodářských vztahů k datu 30. 06. 2017, dále pak účetní závěrky za období 2013 – 2016. Jedná se o dále uvedené dokumenty, které jsou k případnému prostudování v přílohouvé části tohoto posudku.

VI. Způsob ocenění obecně

Metody oceňování jsou ekonomickou literaturou, v závislosti na použitých způsobech výpočtů a příslušnému účelu ocenění, členěny do dále uvedených tří skupin:

VI.1. Oceňovací metody

- Metody majetkové.
- Metody výnosové.
- Metody srovnávací.

VI.1.1. Metody majetkové

- Metoda účetních cen.
- Metoda čistých aktiv (Net Asset Valuation).
- Metoda likvidační.

Cena obchodního závodu je určována jako rozdíl mezi majetkem a dluhy společnosti, jedná se o nejjednodušší metody. Těmito metodami je nejsnáze určitelná výše ceny obchodního závodu v souladu s § 24, odst. 1 a 2 zákon č. 151/1997 Sb.

Metoda účetních cen je založena na ocenění majetku a dluhů účetními cenami. Toto ocenění je používáno v účetních výkazech obchodního závodu.

Metoda čistých aktiv je metoda obdobná. Výsledkem je korektní ocenění majetku a dluhů při respektování vybraných auditorských postupů s ohledem na zásadu obezřetného podnikání a tvorby opravných položek. Obvykle je používán termín „přeceněné čisté obchodní jmění“, majetek je oceňován s ohledem na aktuální tržní ceny majetku a jeho případnou prodejnost.

Metoda likvidační je v podstatě zvláštním případem metody čistých aktiv, kdy majetek i dluhy jsou oceňovány prodejními cenami tak, jako by obchodní závod vstupoval do likvidace popř. konkursu.

VI.1.2. Metody výnosové

- Metoda diskontovaného peněžního toku.
- Metoda kapitalizovaných zisků.

Metoda diskontovaných peněžních toků (Discounted Cash Flow - DCF) je nejčastěji užívaná metoda oceňování firem. Ocenění metodou DCF by mělo být použito v případech, kdy jednotlivé složky majetku společně s nehmotným majetkem společnosti vytváří synergický efekt pro společnost. Metoda vychází z výhledu budoucích ekonomických výsledků společnosti.

V podmínkách české ekonomiky je za přijatelné časové období výhledu považována hranice 5 - 10 let. Po tomto období je možné vytvářet plán hlavně pomocí indexace předpovídaných výsledků. Roční výsledky v jednotlivých letech je nutné převést na současnou hodnotu pomocí diskontování. Po skončení prognózy je vypočítána hodnota společnosti jako hodnota v horizontu nejčastěji pomocí perpetuitního efektu. V podmínkách české ekonomiky je právě perpetuitní efekt nejvyšší složkou hodnoty společnosti, což ovšem plyne z celkového ekonomického klimatu České republiky včetně způsobů privatizace jednotlivých společností. Pokud společnost disponuje majetkem, který nepoužívá a používat nebude, hodnota tohoto majetku se k hodnotě společnosti připočítává.

Metoda kapitalizovaných zisků je obvykle používána v německy hovořící části Evropy. Stojí na předpokladu stabilní ekonomiky bez výkyvů a stabilních zisků firmy. Základem je časová řada zisků minulých let. Z této řady je pak odhadován zisk následujících období.

VI.1.3. Metody srovnávací

- Metoda srovnávací.
- Metoda nákladového přístupu.
- Metoda administrativní ceny.

Metody srovnávací se odvíjejí od ceny srovnatelných statků na trhu zboží. Ceny jsou korigovány z důvodů odlišných parametrů zboží. Podkladem srovnání jsou ve vyspělých ekonomikách burzovní ceny. V České republice se tímto způsobem obvykle oceňují hmotné statky pořízené finančním leasingem a jsou v účetnictví vedeny v ceně nižší než reálné. Při srovnávání je třeba vzít v úvahu fyzické a morální opotřebení, příp. i změnu technických parametrů.

Metoda nákladového přístupu je založena na nákladech, které musí kupující uhradit. Cena stanovená touto metodou je nejvyšší cena, kterou je investor za daný statek ještě ochoten zaplatit.

Metoda administrativní ceny se používá pro fiskální účely, např. výpočet ceny nemovitostí pro účely daně z převodu nemovitostí. Vychází z technických parametrů statku.

VII. Výběr metody – popis použité metody ocenění

VII.1. Teoretické předpoklady

Již Římané oceňovali majetek za účelem stanovení jeho hodnoty. Věci jako majetkoprávní objekt musí mít vždy nějakou cenu. Římané ji nejčastěji určovali odhadem (tzv. aestimatio), jen zcela výjimečně a na krátký čas byly ceny nařizovány úředně, státním orgánem (např. pověstným tarifem císaře Diokleciána).

Odhadnutá cena je buďto:

1. verum rei pretium – skutečná, opravdová cena, tj. cena, kterou má věc pro většinu lidí,
2. interesse, cena vyšší, určená zájmem jednotlivce podle jeho individuálních poměrů,
3. pretium affectionis – cena obliby, cena, která pro právo prakticky nemá význam, protože ji určuje víceméně náhodná okolnost: např. drobná mince, kterou dostal vlastník od umírající matky.

Není-li stanoveno jinak, určuje se věc podle své hodnoty obecné: Pretia rerum non ex affectu nec utilitate singulorum sed communiter funguntur (Ceny věcí jsou určovány ne podle citu nebo zájmu jednotlivců, ale podle obecného mínění).

Na definice římského práva v českých zemích navázal Všeobecný občanský zákoník rakouský v r. 1811 (946/1811 ř. z.), který byl na našem území zrušen až předpisem č. 65/1965 Sb. Zákoníkem práce, především v §§ 304 – 306.

§ 304 Měřítka soudního odhadu

Určitá hodnota věci slove její cena. Má-li býti nějaká věc soudem oceněna, musí se odklad státi podle určité sumy peněz.

§ 305 Řádná a mimořádná cena

Odhadne-li se věc podle užitku, který se zřetelem k době a místě obvyklé a všeobecné skýtá, stanoví se řádná a obecná cena; hledí-li se však ku zvláštním poměrům a ku zvláštní oblibě, založené na náhodných vlastnostech věci, kterou má ten, jemuž hodnota se musí nahraditi, vzniká cena mimořádná.

§ 306 Kterou jest vzíti při soudních odhadech za směrnici

Ve všech případech, kdy není nic jiného vymíněno ani zákonem neřízeno, musí býti při odhadu věci vzata za směrnici obecná cena.

Z výše zmíněných definic se postupem doby vyvinuly definice pro nejlepší a nejvyšší využití a pro stanovení tržní ceny. V předmětném případě se však nejedná o stanovení ceny věci nebo souboru věcí, ale o stanovení efektu, který tento soubor věcí spolu s příslušnými znalostmi, zkušenostmi a s vložením pracovní síly vytváří.

Ocenění tedy bude vycházet z principu nejlepšího a nejvyššího využití (Highest and Best Use), které je definováno takto: "Nejpravděpodobnější využití majetku, jež je fyzicky možné, náležitě ospravedlnitelné, právně přípustné, finančně přijatelné a které se projevuje v nejvyšší hodnotě oceňovaného majetku."

Výběr metody, kterou budou majetek a dluhy obchodního závodu oceněny se odvíjí z definice nejlepšího a nejvyššího využití (Highest and Best Use).

Při výběru metod ocenění za základ sloužily následující informace:

- posuzovaná společnost je funkční a vykazuje ekonomické aktivity, je schopna naplňovat své aktivity dané předmětem podnikání.
- posuzovaná společnost disponuje relativně značným objemem majetku užívaného k zajištění příjmů, vlastní kapitál vykazuje v řádu desítek miliónů Kč.
- posuzovaná společnost vykazuje v dlouhodobém časovém intervalu hospodářské výsledky kladných i záporných hodnot, tj. zisky i ztráty s relativně nevyrovnanými hodnotami v jednotlivých účetních obdobích, meziroční rozdíly vykazují značnou výši, i v řádu jednotek miliónů Kč.
- posuzovaná společnost nedisponuje předpokladem střednědobého vývoje hospodaření a majetkové pozice, tj. tzv. podnikatelským záměrem dostatečně rezistentním vůči náhlým změnám parametrů makroekonomického prostředí.

VII.2. Použité metody ocenění

Z výše uvedených důvodů jakož i s ohledem na účel zpracování posudku bude metodou ocenění metoda majetková, konkrétně metoda účetních cen v souladu s ustanovením § 24, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Dále pak bude z výše uvedených důvodů, jakož i s ohledem na účel zpracování posudku použita metoda majetková, konkrétně metoda čistých aktiv. Použití výnosových metod je v tomto případě problematické, ať již s ohledem na absenci podnikatelského plánu, tak i s ohledem na rozkolísanost hospodářských výsledků.

VIII. Datum ocenění

Rozhodujícím datem pro ocenění akcií je datum zpracování tohoto posudku, znalec měl k dispozici předběžné výsledky řádné účetní závěrky k datu 31. 12. 2017.

B) NÁLEZ**IX. Podklady pro zpracování posudku**

- Kopie výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1507, společnosti GEOSTAV CZECH a. s., datum zápisu 01. května 1992. Výpis proveden z webové adresy www.justice.cz dne 01. 01. 2018. Kopie uvedena v přílohové části tohoto posudku (2 listy).
- Informace čerpané prostřednictvím webové adresy www.geostav.com.
- Výkaz rozvaha Společnosti k datu 31. 12. 2017. Kopie uvedena v přílohové části tohoto posudku (5 listů).
- Výkaz zisku a ztráty Společnosti k datu 31. 12. 2017. Kopie uvedena v přílohové části tohoto posudku (2 listy).
- Výkaz rozvaha společnosti GEOSTAV PRAHA s. r. o. k datu 31. 12. 2016. Kopie uvedena v přílohové části tohoto posudku (1 list).
- Účetní závěrky posuzované společnosti za účetní období 2013 – 2016. Kopie výtahu uvedena v přílohové části tohoto posudku (6 listů).
- Další interní dokumenty společnosti GEOSTAV CZECH a. s.
- Informace poskytnuté pověřeným pracovníkem společnosti objednatele.
- Informativní konzultace poskytnuté předsedou představenstva společnosti GEOSTAV CZECH a. s. p. Ing. Břinčilem.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb.
- Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích.
- Miloš Mařík a kolektiv: Metody oceňování podniku (2. upravené a rozšířené vydání – Praha 2007, Ekopress s. r. o.).
- Mezinárodní oceňovací standardy IVS 1-4, C/P 1-8, 10, APG 1-3
- Tom Copeland, Tim Koller, Jack Murin: VALUATION, Measuring and Managing the Value of Companies (John Wiley & Sons, Inc., New York 1996).
- Broeckx, S., van den Panhuyzen, W., Blumberg, J.-P.: Oceňování podniku, GALILEO 1991.
- Lubomír Cyhelský: Úvod do teorie popisné statistiky, Praha 1974, ALFA/SNTL.
- Veřejně dostupné informace získané prostřednictvím webových adres www.cnb.cz, www.czso.cz, www.patria.cz a www.damodaran.com.
- Archiv znalce.

Poznámka:

1. Objednatel poskytnuté informace nebyly dále přezkoumávány
2. Rozsah zpracování posudku je dán rozsahem vstupních informací.
3. Některé podklady byly poskytnuty v elektronické formě.

C) POSUDEK**X. Stručný popis makroekonomického prostředí v době zpracování posudku**

Znalec uvádí pro ilustraci problematiky základní charakteristiky makroekonomického prostředí České republiky, ve kterých probíhají ekonomické aktivity posuzované společností. Zdrojem dále uvedených skutečností je dokument Analýza vývoje ekonomiky ČR za 2. čtvrtletí 2017, zveřejněný Ministerstvem průmyslu a obchodu.

Česká ekonomika v roce 2017 překonává předchozí očekávání a těší se z robustního růstu. Vedle výrazného zrychlení hospodářského vývoje je potěšitelná také skutečnost, že dosažená výkonnost ekonomiky se opírá o pevné základy, postavené na rostoucí domácí, ale i zahraniční poptávce. V tuzemských podmínkách se příznivě projevuje především vliv stabilizovaného ekonomického prostředí, jehož podstatným rysem je převládající optimismus podnikatelského sektoru a domácností v očekávání budoucího vývoje. Zároveň oživení zahraniční poptávky vedlo ke zrychlení růstu obchodní výměny.

Zdárně se vyvíjí také evropské hospodářství. Jeho růstové tempo postupně akceleruje, především za podpory uvolněných měnových politik, příznivého sentimentu firem i domácností a posilující globální obchodní výměny. Ekonomika Evropské unie vzrostla ve 2. čtvrtletí 2017 meziročně o 2,4 %, a eurozóny, jejíž výkonnost je pro vývoj Unie určující, o 2,3 %. Rostly všechny ekonomiky Unie, nejlépe si vedla Malta (růst o 6,2 %), následovaná Rumunskem (5,9 %) a Irskem (5,8 %). Stabilní růst si drží hlavní odbytiště tuzemské produkce, v Německu se o meziroční růst o 1,7 % postarala vyšší domácí poptávka, když vnější sektor měl brzdící účinek. Slovenská ekonomika vzrostla o 3,1 %, zejména díky konečné spotřebě domácností, zatímco investice se meziročně snížily a tempo růstu vývozu a dovozu výrazně zpomalilo.

Růst výkonu domácí ekonomiky ve 2. čtvrtletí 2017 meziročně zrychlil na 4,7 % a tímto výsledkem uzavírala Česká republika první čtvrtinu nejrychleji rostoucích zemí evropské osmadvacítky. Na straně výdajů byla stejně jako v přechozím čtvrtletí hlavním zdrojem růstu hrubého domácího produktu stabilní spotřeba, nově se k ní přidaly investice. Obyvatelstvo zvyšuje své výdaje nepřetržitě od počátku roku 2013, ve 2. čtvrtletí 2017 jejich dynamika kulminovala na 4,4 %. Do vývoje spotřeby se promítá vysoká důvěra spotřebitelů, podložená rychlým růstem mezd, velmi nízkou mírou nezaměstnanosti a celkově rostoucí ekonomickou aktivitou. Vládní výdaje se zvýšily meziročně o 1,7 %. K akceleraci hospodářského růstu však nejvýznamněji přispěla tvorba hrubého fixního kapitálu, která se po jednorocím poklesu vrátila na dráhu růstu. Meziroční zvýšení kapitálových výdajů o 7,9 % bylo především podpořeno obnovením růstu investičních výdajů do ostatních budov a staveb.

Kladný vliv zahraničního obchodu na hospodářský růst proti 1. čtvrtletí 2017 mírně oslabil, protože se snížil předstih reálného růstu vývozu zboží a služeb před jejich dovozem. Vývoz, který vzrostl meziročně o 7,3 %, byl tradičně tažen obchodem s dopravními prostředky, stroji a elektrickými zařízeními. Na růstu dovozu o 6,2 % se významně podílely subdodávky pro automobilový průmysl, výrobu elektrických zařízení a obchod se základními kovy.

Dynamický ekonomický růst se významně promítal do vývoje trhu práce, jehož charakteristiky se sice dále zlepšily, současně však aktuální situace vede k obavám, že by se mohl stát úzkým hrdlem ekonomiky z hlediska jejího rychlejšího růstu. Ve 2. čtvrtletí 2017 vzrostla celková zaměstnanost meziročně o 1,3 %, tj. o 68,8 tis. osob, na 5 197,3 tis. osob. Počet zaměstnanců se zvýšil o 54,5 tis. osob (jejich podíl na celkové zaměstnanosti činil 82,7 %) a počet podnikatelů o 14,3 tis. osob. Obecná míra nezaměstnanosti se snížila na 3 %, tj. meziročně o 1 p. b. Příznivá finanční situace podniků, i sílící potřeba při hledání vhodných pracovníků do nových pracovních pozic, tlačily na zrychlení růstu mezd, nominálně na 7,6 % a reálně na 5,3 %.

Inflace ve 2. čtvrtletí 2017 zpomalila meziroční tempo růstu v průměru na 2,2 % (z 2,4 % v předchozím čtvrtletí) a udržela se tak v tolerančním pásmu nad dvouprocentním inflačním cílem

ČNB. Rostoucí inflační tlaky stimulované zejména prosperující tuzemskou ekonomikou byly tentokrát oslabeny nižším příspěvkem zahraničních vlivů, odrážejících zmírnění růstu cen ropy a posílení kurzu koruny vůči americkému dolaru. Hybnou silou inflace zůstaly ceny potravin a v souvislosti s realitním boomem rovněž náklady na bydlení.

Na nabídkové straně ekonomiky průmyslová produkce ve 2. čtvrtletí 2017 zpomalila tempo meziročního růstu na 3,2 %, což korespondovalo se zpomalením růstu nových průmyslových zakázek na 3,6 %. Tahounem růstu byl tradičně zpracovatelský průmysl s dynamikou 4,1 %, naproti tomu další segmenty průmyslu zůstaly pod úrovní předchozího roku, těžba a dobývání o 11,3 % a výroba a rozvod elektřiny, plynu tepla a klimatizovaného vzduchu o 0,6 %. Rozhodujícím odvětvím zpracovatelského průmyslu je dlouhodobě výroba motorových vozidel (podílí se na celkových tržbách průmyslu zhruba jednou třetinou) s meziročním tempem růstu o 4,9 %. Z dalších odvětví se nejvíce zvýšila produkce v chemickém průmyslu (o 20,7 %), ve výrobě počítačů, elektronických a optických přístrojů (o 15,9 %), ve výrobě základních farmaceutických výrobků a farmaceutických přípravků (o 12,2 %) a ve zpracování dřeva, výrobě dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků, kromě nábytku (o 9,1 %). Produkce nejvíce klesla v odvětví oprav a instalací strojů a zařízení (-11,2 %), pak ve výrobě ostatních dopravních prostředků a zařízení (-9 %) a v odvětví tisku a rozmnožování nahaných nosičů (-8,1 %).

Průměrný evidenční počet zaměstnanců v průmyslu vzrostl meziročně o 1,5 %, což představovalo zvýšení o 18,1 tis. osob. Průměrná nominální měsíční mzda se zvýšila o 7,9 % na 29 922 Kč, když v odvětví těžby a dobývání činila 33 148 Kč (meziroční růst o 6,9 %), ve zpracovatelském průmyslu 29 535 (růst o 8,1 %) a ve výrobě elektřiny, plynu, tepla a klimatizovaného vzduchu 41 735 Kč (růst o 5,5 %).

Stavební produkce obrátila ve 2. čtvrtletí 2017 trend a po pěti čtvrtletích poklesů se meziročním růstem o 5,4 % vrátila na dráhu růstu. Výsledek byl ovlivněn zejména nízkou srovnávací základnou (ve 2. čtvrtletí 2016 produkce klesla o 8,9 %), ale i tím, že nové stavební zakázky zpočátku rostly, nicméně ke konci období jejich hodnota klesala. Vývoj v obou segmentech stavebnictví byl opět nerovnoměrný. Zatímco pozemní stavitelství pokračovalo v růstu, ve 2. čtvrtletí 2017 meziročně o 10,8 %, aktivita v inženýrském stavitelství zůstala pod úrovní předchozího roku o 6,1 %, zejména vlivem nepřipravenosti projektů a s tím souvisejícím pomalým náběhem čerpání dotací z EU. Ve stavebních podnicích pokračoval dlouhodobý trend snižování počtu zaměstnanců, ve 2. čtvrtletí 2017 se zaměstnanost v podnicích s 50 a více zaměstnanci snížila o 2,5 %. Průměrná nominální mzda se zvýšila o 5,4 % na 34 481 Kč.

V zahraničním obchodě se zbožím (v b. c.) pokračoval trend rychlejšího meziročního růstu dovozu než vývozu. Při zpomalení dynamiky vývozu na 4 % (podle metodiky národního pojetí) a jejího zrychlení u dovozu na 6,4 %, klesl přebytek obchodní bilance proti stejnému období roku 2016 o 17,1 mld. Kč a činil 44,6 mld. Celkově vyšší obchodní výměna těžila z příznivého vývoje zahraniční poptávky, včetně přetrvávajícího boomu na evropských automobilových trzích, a optimistických očekávání dalšího oživení hospodářské aktivity. Nicméně strana dovozu byla současně zatěžována jak vysokou dovozní náročností českého vývozu, tak i silným růstem domácí poptávky. Výsledky zahraničního obchodu mohly být rovněž ovlivněny ukončením kurzového závazku ČNB a následným, zatím jen mírným, posilováním koruny. Na celkovém obratu tuzemského zahraničního obchodu se 82,6 % podílel obchod s vyspělými tržními ekonomikami, jeho podíl však meziročně klesl o 1,2 p. b. Tradičně nejvíce obchodovaná komodita, stroje a dopravní prostředky, snížila svůj dominantní podíl na celkovém zahraničním obchodě meziročně o 0,2 p. b. na 51,5 %, z toho silniční vozidla o 0,3 p. b. a jejich podíl na obratu zahraničního obchodu klesl na 16,9 %.

Příznivé podmínky na trhu práce, umocněné spotřebitelským optimismem, stimulovaly poptávku domácností, které vydaly za nákupy opět více než před rokem. Maloobchodní tržby ve 2. čtvrtletí 2017 vzrostly meziročně o 3,6 %, když je tentokrát táhl vzhůru samotný maloobchod a nikoliv motoristický segment, který byl hlavním růstovým faktorem po více než čtyři předchozí roky.

Tržby obchodu bez motoristického segmentu stouply o 5,4 %, zatímco včetně motoristického segmentu a prodeje pohonných hmot zvolnily na 3,6 %, což byla nejnižší dynamika od 3. čtvrtletí 2013. Naopak nepolevil zájem spotřebitelů o nákupy on-line, prodej prostřednictvím internetu nebo zásilkových služeb se zvýšil o 21,7 %.

Česká ekonomika ve 2. čtvrtletí 2017 výrazně zrychlila růst a má nakročeno k velmi solidnímu výsledku. Očekáváme, že za celý rok meziroční zvýšení hrubého domácího produktu s jistotou přesáhne 4 %, a to zejména za podpory domácí poptávky. Daří se také vnějšímu sektoru, nicméně předpokládáme, že vlivem dovozně náročné domácí poptávky kladný vliv zahraničního obchodu se zbožím a službami na celkový hospodářský růst ve srovnání minulým rokem oslabí.

Zdroj: MPO – odbor ekonomických analýz

Tabulka č. 1:

Vybrané makroekonomické ukazatele (v mld. Kč, změna v %)

Ukazatel	2015	2016	1. – 2. Q 2017
HDP*) (objem ve stálých cenách**)	4 597,9	4 770,9	2 481,8
změna ve stálých cenách)	5,4	2,5	3,8
Spotřeba domácností	2 125,6	2 213,3	1 159,5
	3,8	3,6	3,7
Spotřeba vlády	883,1	917,1	477,1
	1,9	2,0	2,1
Spotřeba neziskových institucí	27,1	27,8	14,8
	-3,0	1,6	5,2
Hrubý fixní kapitál	1 217,4	1 190,7	623,0
	10,4	-2,5	3,7
Změna zásob a cenností	68,3	65,2	19,4
Vývoz zboží a služeb	3 729,5	3 792,8	2 025,1
	6,2	4,3	6,1
Dovoz zboží a služeb	3 453,2	3 463,3	1 837,1
	7,0	3,1	4,4
Bilance zahraničního obchodu	276,4	356,5	188,0
Průměrná měsíční mzda***) – meziroční změna v %			
nominální	3,2	3,7	6,5
reálná	2,9	3,0	4,1

Zdroj: ČSÚ

*) očištěno o sezónní a kalendářní vlivy

**) vlivem zaokrouhlování dochází na desetinných místech v některých součtových údajích k nepřesnostem

***) za celé hospodářství, na přepočtené počty zaměstnanců

XI. Stanovení hodnoty jmění společnosti**XI.1. Metoda účetních cen**

Jak již bylo uvedeno, bude pro stanovení hodnoty jmění obchodního závodu použita majtková metoda, konkrétně metoda účetních cen.

Tato metoda je použita v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. V § 24, odst. 1 tohoto zákona je ocenění definováno jako součet cen jednotlivých druhů majetků zjištěných podle tohoto zákona snížený o ceny dluhů. Ve srovnání s výnosovou metodou se jedná o statický pohled na cenu obchodního závodu, který eliminuje působení objektivně existujících makroekonomických faktorů. Z hlediska účelu tohoto ocenění se metoda jeví jako vhodná, především pro stálost způsobu vyjádření cen a jejich srovnatelnosti s jinými účetními obdobími.

Znalec se seznámil s výsledky řádné účetní závěrky k 31. 12. 2017 a nepovažoval za nutné provádět korekci (objektivizaci) některých položek majetku vykazovaných v základních výkazech společnosti. K tomuto závěru dospěl na základě skutečnosti, že předmětná účetní závěrka prokazuje řádné odpisování dlouhodobého majetku, tvorba opravných položek k některým položkám aktiv není vykazována.

XI.1.2. Hodnota jmění společnosti GEOSTAV CZECH a. s.

Použitá majtková metoda odpovídá ustanovení § 24, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, hodnota společnosti bude vyjádřena jak rozdílem mezi hodnotou netto aktiv a dluhů, tak i na úrovni ukazatele *vlastní kapitál*. Výsledek ocenění je uveden v tabulce č. 2:

Tabulka č. 2:

Jednotlivé druhy majetku a dluhy společnosti GEOSTAV CZECH a. s. k 31. 12. 2017

Položka majetku	Brutto (v tis. Kč)	Korekce (v tis. Kč)	Netto (v tis. Kč)
Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	0	0	0
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	15.552	-11.247	4.305
Dlouhodobý finanční majetek	100	0	100
Zásoby	430	0	430
Dlouhodobé pohledávky	1.731	0	1.731
Krátkodobé pohledávky	26.293	0	26.293
Krátkodobý finanční majetek	0	0	0
Peněžní prostředky	3.045	0	3.045
Časové rozlišení	291	0	291
<i>Aktiva celkem</i>	<i>47.442</i>	<i>-11.247</i>	<i>36.195</i>
Rezervy	0	0	0
Dlouhodobé závazky	340	0	340
z toho závazky k úvěrovým institucím	0	0	0
Krátkodobé závazky	15.581	0	15.581
z toho závazky k úvěrovým institucím	0	0	0
<i>Cizí zdroje celkem</i>	<i>15.921</i>	<i>0</i>	<i>15.921</i>
Časové rozlišení pasivní	0	0	0
<i>Cizí zdroje + časové rozlišení pasivní</i>	<i>15.921</i>	<i>0</i>	<i>15.921</i>
Hodnota společnosti	x	x	20.274

Zdroj: Výkazy GEOSTAV CZECH a. s.

Hodnota posuzované společnosti je pak pomocí metody účetních cen vyjádřena na úrovni vlastního kapitálu částkou **Kč 20.274.000**.

Poznámka:

Hodnota společnosti na úrovni vlastního kapitálu je tedy vypočítána jako rozdíl hodnoty netto aktiv a dluhů, zvýšených o hodnotu časového rozlišení na straně pasiv. Z hlediska konstrukce ukazatele „*vlastní kapitál*“ neodpovídá tento postup metodice účetnictví, je však plně funkční. Pro úplnost je uvedena i definice tohoto ukazatele, jež je určena vzorovým účtovým rozvrhem, který rozpracovává směrné účtové osnovy a další ustanovení vyhlášky č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví. Vzorový účtový rozvrh uvádí zcela jednoznačně, z jakých dílčích hodnot se ukazatel VLASTNÍ KAPITÁL skládá. Jedná se následující položky pasiv:

- * Základní kapitál.
- * Kapitálové fondy.
- * Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku.
- * Výsledek hospodaření minulých let.
- * Výsledek hospodaření běžného účetního období.

XI.2. Metoda čistých aktiv

Jak již bylo uvedeno v obecném popisu oceňovacích meto, výsledkem ocenění touto metodou je korektní ocenění majetku a dluhů při respektování vybraných auditorských postupů s ohledem na zásadu obezřetného podnikání a tvorby opravných položek. Obvykle je používán termín „*přeceněné čisté obchodní jmění*“, majetek je oceňován s ohledem na aktuální tržní ceny majetku a jeho případnou prodejnost.

X.2.1. Pohledávky za upsaný základní kapitál

Tato rozvahová položka není posuzovanou společností vykazována

X.2.2. Dlouhodobý majetek

X.2.2.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Tato rozvahová položka není posuzovanou společností vykazována

X.2.2.2. Dlouhodobý hmotný majetek

U této skupiny aktiv byla respektována skutečnost řádného odpisování, zůstatkové hodnoty předmětného majetku, dle provedeného šetření, oscilují okolo hodnot tržních. V případě nemovitého majetku byl znalec informován, že v průběhu roku 2018 dojde k likvidaci dočasného zařízení staveniště v obci Voznice. V majetkové evidenci Společnosti je vedeno pod inventárním číslem A77042 v zůstatkové účetní ceně Kč 958.368,70. Ve srovnatelných případech je uvažován výnos z likvidace obvykle na úrovni 3 % - 5 % z pořizovací hodnoty nemovitosti (upotřebitelný materiál z likvidace), která činila Kč 1.543.141,70. Znalec tento výnos však neuplatnil, neboť lze předpokládat, že bude kompenzovat veškeré náklady likvidace. Hodnota nemovitého majetku bude korigována o zůstatkovou hodnotu předmětného zařízení staveniště, po zaokrouhlení na celé tisíce dle matematických metod zaokrouhlování Kč 958.000.

Dále je třeba vzít v úvahu hodnotu dlouhodobého drobného majetku (dříve DKP), jehož hodnotu vede Společnost v majetkové evidenci. Tento druh hmotného majetku může být odpisován i 100 % odpisem při jeho zařazení do používání, případně způsobem stanoveným interním předpisem.

Společnost vykazuje tento druh majetku, ve valné většině je jeho zůstatková hodnota nulová, nicméně pro svého vlastníka má jistou užitnou hodnotu. Jedná se o majetek vyjmenovaný níže uvedenou tabulkou.

Tabulka č. 3:

Dlouhodobý drobný majetek s nulovou zůstatkovou cenou (v Kč)

Inv. číslo	Název	Pořizovací hodnota
689288	Srovnávací lopata na ZRH14	16 321,20
689292	Podvozek s navijákem	17 300,00
689346	Vanový kontejner	20 948,00
683372	Zařízení kanceláře - sestava	18 000,00
603268	Kopírka Minolta Dimage 2011	39 990,00
603271	Rotační laser	33 915,00
603273	Ponorný vibrátor WACKER	30 000,00
603274	Koš na beton	25 000,00
603275	Koš na beton	25 000,00
603276	Elektrocentrála Honda	18 000,00
603277	Čerpadlo JUNG	10 000,00
603284	Kombi kladivo HILTI 70	34 970,00
603286	Electrocentrála HONDA ECT 7000F	35 475,00
603287	Kombi kladivo HILTI TE-60	20 140,00
603288	Vibrátor Wacker IRFU 57	33 480,00
603289	Badie na beton 1,5 m3 CT 150	39 900,00
603291	Kladivo HILTI TE-60-ATC	26 150,00
603292	Vibrátor příložený ARFU	25 340,00
603293	Vibrátor příložený ARFU	25 340,00
603294	Vrtací stroj HILTI DD160	38 480,00
603295	Rotační laser TOPCON	39 700,00
	Celkem	573 449,20

Zdroj: Majetková evidence Společnosti

S ohledem na stáří a stupeň opotřebení předmětného majetku bude uvažována jeho užitná hodnota na úrovni 20 % z pořizovací hodnoty:

$$\text{Kč } 573.449,20 * 0,20 \approx \text{Kč } 114.690,00$$

Hodnota položek, jejich zůstatková cena je nenulová, nebyla dále upravována, do výpočtů byla převzata jejich zůstatková cena. Hodnota dlouhodobého majetku vykazovaného ve výkazu rozvaha Společnosti k 31. 12. 2017 tak bude korigována o částku (zaokrouhлено na celé tisíce podle matematických zásad zaokrouhlování):

$$\text{Kč } 115.000 - \text{Kč } 958.000 = \text{Kč } -843.000.$$

X.2.2.3 Dlouhodobý finanční majetek

Tato rozvahová položka je vykazována částkou Kč 100.000. Jedná se o 100 % podíl na společnosti GEOSTAV PRAHA s. r. o., IČ 45313661, jejíž základní kapitál je zapsán v obchodním rejstříku ve výši Kč 100.000. Vlastní kapitál této společnosti, potažmo hodnota 100 % podílu na společnosti, byl ve výkazu rozvaha k 31. 12. 2016 Vykazován částkou Kč 870.000. Položka Dlouhodobého finančního majetku Společnosti tak bude korigována o částku **Kč 770.000**.

Celková hodnota dlouhodobého majetku pak bude vykazována částkou, uváděnou v součtu následující tabulky.

Tabulka č. 4:

Hodnota dlouhodobého majetku (v tis. Kč)

Položka	Zůstatková hodnota	Korekce	Korigovaná ZH
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	4.305	115	4.420
Dlouhodobý finanční majetek	100	770	870
Celkem	4.405	885	5.290

Zdroj: Výkazy Společnosti, vlastní výpočet

X.2.2.4. Zásoby

Společnost vykazuje tuto rozvahovou položku částkou Kč 430.000, opravné položky nejsou vytvářeny. Ve znalecké praxi je hodnota zásob při přecenění na tržní hodnotu obvykle korigována v rozsahu {5 %; 15 %}, což představuje hodnotu bezobrátkových zásob (tzv. ležáků), jejich použití jakož i případný prodej mohou být značně problematické. Znale pro hodnocení reálné hodnoty zásob použil dolní hranici shora uváděného intervalu, tj. 5 %.

$$\text{Kč } 430.000 * 0,05 = \text{Kč } 21.500 \approx \text{Kč } 22.000$$

Hodnota rozvahové položky Zásoby tedy bude korigována o částku Kč -22.000.

X.2.2.5. Pohledávky

Pohledávky jsou vykazovány jejich jmenovitou hodnotou, je však třeba si uvědomit, že se jedná o aktivum, které není pohotově likvidní, u nějž hrozí riziko pozdního splacení, případně i nesplacení. Toto riziko se týká především pohledávek z obchodních vztahů, jejich celková hodnota představuje částku Kč 26.225.000, přičemž v případě dlouhodobých pohledávek je to Kč 1.731.000, v případě krátkodobých pohledávek Kč 24.494. Společnost nevytváří opravné položky k těmto pohledávkám. Zmiňovaná rizika jsou pak řešena redukcí hodnoty pohledávek z obchodních vztahů v rozsahu intervalu {5 %; 15 %} z jejich jmenovité hodnoty. S ohledem na průměrnou dobytost pohledávek srovnatelných obchodních společností a rizikovosti oboru podnikání stanovil znalec hodnotu redukce střední hodnotou uváděného intervalu, tj. 15 %.

$$\text{Kč } 26.225.000 * 0,15 = \text{Kč } 3.933,75 \approx \text{Kč } 3.934.000$$

Hodnota rozvahové položky Pohledávky (dlouhodobé a krátkodobé) bude korigována o částku **Kč -3.934.000.**

X.2.2.6. Krátkodobý finanční majetek

Tato rozvahová položka není společností vykazována.

X.2.2.7. Peněžní prostředky

Tato majetková kategorie se zásadně vykazuje její jmenovitou hodnotou, korekce prováděna nebude, bude použita vykazovaná částka Kč 3.045.000.

X.2.2.8. Časové rozlišení aktiv

Bude použita jmenovitá hodnota Kč 291.000. Jedná se o již vynaložené náklady, které se však týkají budoucích účetních období, tzn., v budoucnu již nebudou muset být vynakládány.

X.2.2.9. Závazky

Hodnota závazků je vždy vykazována jejich jmenovitou hodnotou (pokud není určeno soudním rozhodnutím jinak), což je logické, neboť dlužník by vždy měl dostát všem svým závazkům v plné výši. Korekce tedy prováděna nebude, bude použita vykazovaná částka Kč 15.921.000.

X.2.2.10. Časové rozlišení pasiv

Tato položka není Společností vykazována

X.2.2.11. Sumarizace

Celkové vyčíslení hodnoty společnosti je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka č. 5:

Jednotlivé druhy majetku a dluhy společnosti GEOSTAV CZECH a. s. k 31. 12. 2017
metoda čistých aktiv

Položka majetku	Brutto (v tis. Kč)	Korekce (v tis. Kč)	Netto (v tis. Kč)
Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	0	0	0
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	4.305	-843	3.462
Dlouhodobý finanční majetek	100	770	870
Zásoby	430	-22	408
Dlouhodobé pohledávky	1.731	0	1.731
Krátkodobé pohledávky	26.293	-3.934	22.359
Krátkodobý finanční majetek	0	0	0
Peněžní prostředky	3.045	0	3.045
Časové rozlišení	291	0	291
<i>Aktiva celkem</i>	<i>36.195</i>	<i>-4029</i>	<i>32.166</i>
Rezervy	0	0	0
Dlouhodobé závazky	340	0	340
z toho závazky k úvěrovým institucím	0	0	0
Krátkodobé závazky	15.581	0	15.581
z toho závazky k úvěrovým institucím	0	0	0
<i>Cizí zdroje celkem</i>	<i>15.921</i>	<i>0</i>	<i>15.921</i>
Časové rozlišení pasivní	0	0	0
<i>Cizí zdroje + časové rozlišení pasivní</i>	<i>15.921</i>	<i>0</i>	<i>15.921</i>
Hodnota společnosti	20.274	x	16.245

Zdroj: Výkazy GEOSTAV CZECH a. s.

Hodnota posuzované společnosti je pak pomocí metody čistých aktiv vyjádřena na úrovni vlastního kapitálu částkou **Kč 16.245.000**.

XI. Shrnutí

Jak je z předešlých postupů patrné, vedou různé oceňovací metody k rozdílným výsledkům, které však nejsou řádového charakteru. Ocenění Společnosti a jejího jmění pomocí metody účetních cen vede k vyšší hodnotě, která je reálně podložena majetkovou podstatou obchodního závodu, zachycenou v účetních cenách. Z hlediska dlouhodobé srovnatelnosti jsou účetní ceny výhodným měřítkem, je však nezbytné upozornit, že z hlediska dlouhodobého použití účetních cen dochází k deformaci reálných hodnot majetku, který je popsán účetními cenami, neboť tyto ceny nejsou schopny zachytit pohyby tržních trendů a změny užitných hodnot konkrétních druhů majetku. Velmi zjednodušeně tak lze tento oceňovací postup přirovnat k hodnocení obchodního závodu jako správce majetku, aniž by však byla hodnocena efektivnost této správy.

Metoda čistých aktiv přibližuje ocenění společnosti reálným podmínkám trhu. Je však třeba poznamenat, že pouze trh může ověřit správnost naznačených úvah a přecenění některých majetkových položek. Přesto se však znalec domnívá, že tato metoda je pro výsledné ocenění jmění společnosti a následné stanovení hodnoty akcií vhodnější, než metoda účetních cen.

Výnosové metody nebyly použity, a to jak vzhledem k neexistenci dlouhodobého podnikatelského plánu, tak i vzhledem ke skutečnosti, že hospodářské výsledky minulých účetních období nevykazují vyrovnanou úroveň, naopak vykazují značné kolísání hodnot se skokovými hodnotami meziročních rozdílů.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se pak metoda čistých aktiv jeví jako metoda vhodná a přiměřená a znalec se k jejímu výsledku přiklonil jako k metodě rozhodující.

Znalec uvádí již dříve zmíněné skutečnosti, které mohou být zdrojem rizik ohrožujících hodnotu Společnosti:

- Relativně vysoká odepsanost dlouhodobého hmotného majetku, kdy účetní zůstatková hodnota představuje 30,0 % z hodnoty pořizovací.
- Cca 68,6 % majetku je tvořeno pohledávkami, které ze své podstaty nejsou rychle likvidní a obsahují v sobě rizika buď pozdního splacení nebo nesplacení, přičemž Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám po splatnosti.
- Pokud nebude zastavena tendence k relativně vysokým ročním ztrátám, bude hodnota jmění Společnosti postupně klesat z důvodů nutnosti pokrytí případných ztrát. Společnost tak žije na úkor vlastního jmění a dohnáno „ad absurdum“, po určité době vyčerpá vlastní zdroje a zanikne.

XI.1. Stanovení hodnoty akcií

Společnost je emitentem 1 emise akcií, a to 23.125 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě, ve jmenovité hodnotě Kč 1.000.

Celková hodnota zapsaného základního kapitálu je Kč 23.125.000.

Pro stanovení hodnoty akcií dle znaleckého úkolu byl použit postup vyplývající z ustanovení § 20, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, jenž definuje cenu akcií následovně:

Citace:

Kótované cenné papíry, které nejsou obchodovány na evropském regulovaném trhu ani na zahraničním trhu obdobněm regulovanému trhu, a cenné papíry, které nebyly přijaty k obchodování na těchto trzích, se oceňují takto:

- a) *Akcie a podílové listy uzavřených podílových fondů podílem, v jehož čitateli je vlastní jmění akciové společnosti nebo uzavřeného podílového fondu podle účetní závěrky za předchozí*

účetní období, pokud není prokázána jiná hodnota vlastního jmění, a ve jmenovateli počet vydaných akcií nebo podílových listů převedený na shodnou emisní hodnotu.

Konec citace.

S ohledem na existenci pouze jedné emise akcií je možné přistoupit přímo k výpočtu hodnoty každé jednotlivé akcie.

Hodnota vlastního kapitálu zjištěná výše uvedeným výpočtem: **Kč 16.245.000**
Počet emitovaných akcií: 23.125 kusů shodné emisní hodnoty

Hodnota jedné akcie emisní hodnoty Kč 1.000 potom je

$$H = \frac{\text{Kč } 16.245.000}{23.125 \text{ ks}} = \text{Kč } 702,49$$

X.2. Upozornění objednateli

Máme-li stanovit reálnou tržní cenu jedné akcie, bývá hodnota určená shora uvedeným postupem ještě upravena, neboť reálná tržní hodnota jedné akcie může být, a obvykle bývá, ovlivněna i dalšími faktory. Zde hrají významnou cenotvornou roli především dvě hlediska:

- 1) Objem obchodovaných cenných papírů.
- 2) Cenová vyjednávání.

Cena akcií je samozřejmě ovlivněna především objemem obchodovaných akcií. Zjednodušeně lze tuto skutečnost vysvětlit tak, že čím nižší objem akcií je obchodován, tím více může růst hodnota redukční sazby, stejně tak cena akcií může reagovat i na zhoršující se makroekonomické podmínky nebo hospodářskou situaci emitenta. V následující tabulce je uveden informativní přehled hodnot výše redukce ceny akcií s ohledem na objem obchodu tak, jak bývá obvykle užíván znaleckou praxí.

Tabulka č. 10:

Výše srážky za vlastnický podíl

Podíl na celkové hodnotě akcií	Srážka ze základní hodnoty akcie	
	Neexistuje majoritář	Existuje majoritář
0 – 9,9 %	30 %	50 %
10 – 24,9 %	25 %	35 %
25 – 49,9 %	15 %	-
50 – 74,9 %	10 %	-
75 – 94,5 %	5 %	-
95 – 100 %	0 %	-

Zdroj: Znalecká praxe

Velmi jednoduše lze vysvětlit redukci zjištěné ceny tak, že u malého objemu akcií v žádném případě nezanikají práva akcionáře a může je plně uplatňovat, avšak není schopen uplatnit svůj vliv vůči vlivu majoritního vlastníka vzhledem k „síle“ shromážděných hlasů. Pro minoritního akcionáře tak akcie v jeho držení ztrácí na významu a hodnotě, stejně tak se mohou majoritnímu akcionáři jevit jako bezvýznamné a jeho zájem o ně může klesat.

Případnému zájemci o problematiku redukce cen akcií (diskont za minoritu) doporučuje znalec zdroj informací:

- <https://www.bvresources.com> – např. studii MERGERSTAT: CONTROL PREMIUM STUDY 4TH QUARTER 2014 (diskont za minoritu v USA).
- www.rsm.global/tags/rsm-bird-cameron – např. studii Control Premium Study 2013 (diskont za minoritu v Australii).

Dotazem u předsedy představenstva Společnosti bylo zjištěno, že existuje majoritní akcionář, a že předmětem případné dražby dle ustanovení § 539 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích mají být akcie, představující cca 2 % objemu zapsaného základního kapitálu. S ohledem na shora uvedené skutečnosti byl u dříve zjištěné ceny uplatněn diskont za minoritu, a to ve výši 50 % zjištěné hodnoty, tj.:

$$\text{Kč } 702,49 \cdot 0,50 = \text{Kč } 351,25$$

XIII. Závěr

S ohledem na shora uvedené skutečnosti a výpočetní postupy stanovuje znalec hodnotu kmenových akcií emitenta GEOSTAV CZECH a. s., IČ 45273588, se sídlem Praha 5, Elišky Přemyslovny 380, PSČ 150 00, znějících na jméno, takto:

1 kus kmenové akcie na jméno v listinné podobě, ve jmenovité hodnotě Kč 1.000, částkou (po zaokrouhlení na celé haléře dle matematických metod zaokrouhlování)

Kč 351,25
(slovy Třistapadesátjedna25/100).

V souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích znalec uvádí:

- a) Jméno společnosti GEOSTAV CZECH a. s. je popsáno v předchozím textu a v dokumentech uváděných v přílohové části tohoto posudku.
- b) Pro ocenění byla zvolena a použita metoda kapitalizace zisků ze skupiny metod výnosových, což jest v souladu s ustanovením § 24 odst. 2 a 3 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Dále pak byla použita metoda účetních cen, spadající do skupiny metod majetkových, což jest ve shodě s ustanovením § 24, odst. 1 výše jmenovaného zákona. Při oceňování se nevyskytly žádné zvláštní obtíže.
- c) Hodnota posuzovaných akcií emitenta GEOSTAV CZECH a. s., IČ 45273588, se oceňuje výše uvedenou částkou Kč 351,25 za každou jednotlivou akcii.

V Liberci dne 19. března 2018



Ing. Otto Šmída

D) ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 14. 4. 1997, č. j. Spr. 2273/97 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace ocenění nehmotných aktiv a práv, tržní odhady podniků.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 1695/05/18 znaleckého deníku.

Vyúčtování znalečného je přiloženo.

podpis a otisk znalecké pečeti



E) SEZNAM PŘÍLOH:

1. Kopie výpisu z obchodního rejstříku	2 listy
2. Kopie výkazu rozvaha GEOSTAV CZECH a. s. k 31. 12. 2017	5 listů
3. Kopie výkazu zisku a ztráty GEOSTAV CZECH a. s. k 31. 12. 2017	2 listy
4. Kopie výkazu rozvaha společnosti GEOSTAV PRAHA s. r. o. k 31. 12. 2016	1 list
5. Kopie výtahu z účetních závěrek Společnosti za období 2013 – 2016	6 listů

CELKEM

16 listů

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 1507

Datum vzniku a zápisu:	1. května 1992
Spisová značka:	B 1507 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	GEOSTAV CZECH a.s.
Sídlo:	Praha 5, Elišky Přemyslovny 380, PSČ 15600
Identifikační číslo:	452 73 588
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování. Výroba stavebních hmot. Opravy motorových vozidel. veřejná nákladní vnitrostátní silniční motorová doprava podzemní práce prováděné hornickým způsobem - hloubení jam a šachtic do 15 m hloubky, ražení štol do 12 m2 profilu koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej Realitní agentura-správa nemovitostí. poradenská a konzultační činnost ve stavebnictví zprostředkovatelská činnost ve stavebnictví pronájem stavebních strojů a zařízení pronájem motorových vozidel hornická činnost skladování zboží a manipulace s nákladem
Statutární orgán - představenstvo:	
předseda představenstva:	Ing. JIŘÍ BŘINČIL, dat. nar. 20. června 1951 Ke Kamínce 1292, Zbraslav, 156 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 12. června 2013 Den vzniku členství: 12. června 2013
Člen představenstva:	Ing. PETRA JEAN, dat. nar. 24. dubna 1981 Šestajovická 184/21, Hloubětín, 198 00 Praha 9 Den vzniku členství: 12. června 2013
Člen představenstva:	Ing. MAREK BŘINČIL, dat. nar. 24. července 1981 Koněvova 1066/78, Žižkov, 130 00 Praha 3 Den vzniku členství: 12. června 2013
Způsob jednání:	Jménem společnosti jedná předseda představenstva.
Dozorčí rada:	
Člen dozorčí rady:	PETR LACINA, dat. nar. 18. června 1975 Ke Kateřinkám 1392/12, Chodov, 149 00 Praha 4 Den vzniku členství: 12. června 2013
Člen dozorčí rady:	MARKÉTA HÜTTEROVÁ, dat. nar. 18. května 1957 Pod Stárkou 1474/31, Michle, 140 00 Praha 4

Den vzniku členství: 12. června 2013

Den dozorčí rady:

JAROSLAV KULHÁNEK, dat. nar. 10. května 1973

Katovická 404/18, Bohnice, 181 00 Praha 8

Den vzniku členství: 12. června 2013

Kapitál:

23 125 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Zakladní kapitál:

23 125 000,- Kč

Statutární skutečnosti:

Založení společnosti:

Akciová společnost byla založena podle §172 Obchodního zákoníku.

Jediným zakladatelem společnosti je Fond národního majetku

České republiky se sídlem v Praze 1, Gorkého náměstí 32, na kte-

rý přešel majetek státního podniku ve smyslu § 11 odst. 3 zák.

č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.

V zakladatelské listině učiněné ve formě notářského zápisu ze

dne 22.4.1992 bylo rozhodnuto o schválení jejich stanov a jmeno-

vání členů představenstva a dozorčí rady.

Změna stanov dle notářského zápisu ke dni 28.10.1993.

Změna stanov ze dne 14.12.1994.

Počet členů statutárního orgánu: 3

Počet členů dozorčí rady: 3

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

(v celých tisících Kč)

IČO

4 5 2 7 3 5 8 8

Název a sídlo účetní jednotky
GEOSTAV Czech a.s.

Elišky Přemyslovny 380
Praha 5
156 00

Seznameno dne: 2.2.2018

Právní forma účetní jednotky:

Právní podnikání účetní jednotky: Stavební činnost

Číslo řádku	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	47 442	11 247	36 195	0
	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	03	15 652	11 247	4 405	0
	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.5.2.)	04	0	0	0	0
	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	05	0	0	0	0
	Ocenitelná práva	06	0	0	0	0
	Software	07	0	0	0	0
	Ostatní ocenitelná práva	08	0	0	0	0
	Goodwill	09	0	0	0	0
	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	15 552	11 247	4 305	0
	Pozemky a stavby	15	1 611	614	997	0
	Pozemky	16	0	0	0	0
	Stavby	17	1 611	614	997	0
	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	13 941	10 633	3 308	0
	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	0	0	0	0
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	0

Standard a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
008	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	27	100	0	100	0
10	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	100	0	100	0
20	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
30	Podíly – podstatný vliv	30	0	0	0	0
40	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31	0	0	0	0
50	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
60	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
70	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0
71	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
72	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
80	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	31 499	0	31 499	0
801	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	430	0	430	0
10	Materiál	39	0	0	0	0
20	Nedokončená výroba a polotovary	40	430	0	430	0
30	Výrobky a zboží	41	0	0	0	0
301	Výrobky	42	0	0	0	0
302	Zboží	43	0	0	0	0
40	MLadá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
50	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
808	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)	46	28 024	0	28 024	0
10	Dlouhodobé pohledávky	47	1 731	0	1 731	0
101	Pohledávky z obchodních vztahů	48	1 731	0	1 731	0
102	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
103	Pohledávky – podstatný vliv	50	0	0	0	0
104	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
105	Pohledávky - ostatní	52	0	0	0	0
1051	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
1052	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
1053	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
1054	Jiné pohledávky	56	0	0	0	0

Číslo řádku	b	c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2.	Krátkodobé pohledávky	57	26 293	0	26 293	0
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	24 494	0	24 494	0
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	6	0	6	0
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	1 793	0	1 793	0
4.1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	1 775	0	1 775	0
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0	0
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
4.6.	Jiné pohledávky	67	18	0	18	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)	68	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	71	3 045	0	3 045	0
1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	174	0	174	0
2.	Peněžní prostředky na účtech	73	2 871	0	2 871	0
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	74	291	0	291	0
1.	Náklady příštích období	75	291	0	291	0
2.	Komplexní náklady příštích období	76	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	77	0	0	0	0

Číslo řádku	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	36 195	0
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	20 274	0
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	23 125	0
A.I.1.	Základní kapitál	04	23 125	0
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	05	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	06	0	0
A.II.	Ažio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	07	- 3 420	0
A.II.1.	Ažio	08	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	09	- 3 420	0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	- 3 420	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	0	0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14	0	0
A.III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	15	1 038	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	16	1 019	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	17	19	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2. + A.IV.3.)	18	- 1 697	0
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	19	0	0
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	20	- 1 697	0
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	21	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	1 228	0
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	23	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	24	15 921	0
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	25	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	26	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	27	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	28	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	29	0	0

Číslo řádku	Číslo řádku	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
a	b	c	5	6
C	Závazky (C.I. + C.II.)	30	15 921	0
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	31	340	0
1	Vydané dluhopisy	32	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	33	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	34	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	35	0	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	36	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	37	340	0
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	38	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	39	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	40	0	0
8	Odložený daňový závazek	41	0	0
9	Závazky - ostatní	42	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům	43	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	44	0	0
9.3.	Jiné závazky	45	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	46	15 581	0
1	Vydané dluhopisy	47	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	48	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	49	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	50	0	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	51	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	52	12 559	0
5	Krátkodobé směnky k úhradě	53	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	55	0	0
8	Závazky ostatní	56	3 022	0
8.1.	Závazky ke společníkům	57	600	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	58	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	59	122	0
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	60	287	0
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	61	74	0
8.6.	Dohadné účty pasivní	62	0	0
8.7.	Jiné závazky	63	1 939	0
D	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.1.)	64	0	0
1	Výdaje příštích období	65	0	0
2	Výnosy příštích období	66	0	0

Průběhový záznam:

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

(v celých tisících Kč)

IČO
4 5 2 7 3 5 8 8

Název a sídlo účetní jednotky

GEOSTAV Czech a.s.

Elišky Přemyslovny 380
Praha 5

156 00

Sestaveno dne: 2.2.2018

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky: Stavební činnost

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	68 934	0
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	48 555	0
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	26 443	0
3.	Služby	06	22 112	0
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	4 577	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	10 629	0
D. 1.	Mzdové náklady	10	7 844	0
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 785	0
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 631	0
2.2.	Ostatní náklady	13	154	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	3 426	0
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 305	0
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 305	0
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	2 121	0
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	133	0
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	12	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	121	0
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	563	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	218	0
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	345	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	1 317	0

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31	0	0
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	0	0
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	4 9	0
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	4 9	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	4 0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	- 8 9	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	1 2 2 8	0
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	0	0
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	1 2 2 8	0
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	1 2 2 8	0
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	6 9 0 6 7	0

Podpisový záznam:

Upozornění: Opis pouze pro potřebu poplatníka ke kontrole elektronicky odeslaných údajů, nelze jej použít jako součást účetní závěrky, bude-li přiznání podáváno v listinné podobě.

Daňový subjekt:	GEOSTAV PRAHA s.r.o.
IČ / DIČ:	45313661 / CZ45313661
Sídlo účetní jednotky:	SEIFERTOVA 455/17, 13000 PRAHA 3

Vybrané údaje z Rozvahy pro podnikatele, ve zkráceném rozsahu pro mikro účetní jednotku, která nemá povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem
ke dni 31.12.2016
(v celých tisících Kč)

	A K T I V A	brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	4039	1210	2829	1210
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	1210	1210	0	1210
C.	Oběžná aktiva	2829		2829	
D.	Časové rozlišení aktiv				

	P A S I V A	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	2829	1210
A.	Vlastní kapitál	870	-240
B.+C.	Cizí zdroje	1959	1450
B.	Rezervy		
C.	Závazky	1959	
D.	Časové rozlišení pasiv		

Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce:	Marek Brincil
---	---------------

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
4 5 2 7 3 5 8 8

BILANCE ALFA s.r.o.
auditorská společnost
oprávnění KAČR č. 413
DIČ: CZ25589865

Název a sídlo účetní jednotky
GEOSTAV Czech a.s.

Elišky Přemyslovny 380
Praha 5
156 00

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	44 747	48 110
II	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	38 780	37 063
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	16 001	12 350
3	Služby	06	22 779	24 713
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-1 495	883
C	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	8 533	7 459
D. 1.	Mzdové náklady	10	6 297	5 555
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 236	1 904
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 089	1 805
2.2	Ostatní náklady	13	147	99
E.	Upravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	1 191	1 189
E. 1.	Upravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 191	1 189
1.1.	Upravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 191	1 189
1.2.	Upravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Upravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Upravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	235	589
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	71	155
2	Tržby z prodaného materiálu	22	92	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	72	434
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	467	1 632
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
3	Dané a poplatky	27	203	204
4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	-5 921
5	Jiné provozní náklady	29	264	7 349
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-2 494	473

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31	0	0
1.	Výnosy z podílu – ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2	Ostatní výnosy z podílu	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	0	1
1	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	1
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)	43	43	67
J 1	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	43	67
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	36	66
"	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	- 79	- 132
"	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	- 2 573	341
L.	Daň z příjmu (součet L. 1 + L.2.)	50	0	0
L 1	Daň z příjmu splatná	51	0	0
2	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
"	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	- 2 573	341
M	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
"	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	- 2 573	341
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.:	56	44 982	48 700

Sestaveno dne: 16.6.2017

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky: Stavební činnost

Podpisový záznam



GEOSTAV CZECH a.s.

Elitzky-Přemyslovny 380

156 00-Praha 5

DIČ: CZ45273588

②

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2015

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

GEOSTAV Czech a.s.

Elišky Přemyslovny 380

Praha 5

156 00

IČ
4 5 2 7 3 5 8 8

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	0	0
+	Obchodní marže (I. - A.)	03	0	0
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	04	46 866	58 022
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	47 640	62 307
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	-774	-4 285
3.	Aktivace	07	0	0
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	08	37 098	50 734
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	12 371	26 855
2.	Služby	10	24 727	23 879
+	Přidaná hodnota (I. - A. + II. - B.)	11	9 768	7 288
C.	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	12	7 476	7 054
C. 1.	Mzdové náklady	13	5 540	5 218
2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	14	0	8
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	1 805	1 709
4.	Sociální náklady	16	131	119
D.	Daně a poplatky	17	204	234
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1 259	1 049
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (III.1. + III.2.)	19	625	1 850
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	155	1 850
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	470	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodob. majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	22	0	218
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	0	218
2.	Prodávý materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	-5 921	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	445	249
H.	Ostatní provozní náklady	27	7 353	295
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
.	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+), až V.)	30	467	537

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžnem 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	33	0	0
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	1	2
N.	Nákladové úroky	43	67	62
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	66	71
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	48	-132	-131
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	0	0
Q. 1.	- splatná	50	0	0
2.	- odložená	51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	335	406
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1 + S.2)	55	0	0
S. 1.	- splatná	56	0	0
2.	- odložená	57	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	58	0	0
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.)	60	335	406
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	61	335	406

Sestaveno dne: 14.6.2016

Právní forma účetní jednotky: a. s.

Předmět podnikání účetní jednotky: Stavební činnost

Podpisový záznam:



GEOSTAV CZECH a.s.

Elšísky, Přemyslova 380

156 00 Praha 5

DIČ: CZ45273588

②

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2014

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

GEOSTAV Czech a.s.

Elišky Přemyslovny 380

Praha 5

156 00

IČ
4 5 2 7 3 5 8 8

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžným 1	minulým 2
I	Tržby za prodej zboží	01	0	0
A	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	0	0
+	Obchodní marže (I. - A.)	03	0	0
II	Výkony (II.1. až II.3.)	04	58 022	53 142
II.1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	62 307	50 000
2	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	-4 285	3 142
3	Aktivace	07	0	0
B	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	08	50 734	45 747
B.1	Spotřeba materiálu a energie	09	26 855	16 804
2	Služby	10	23 879	28 943
+	Přidaná hodnota (I. - A. + II. - B.)	11	7 288	7 395
C	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	12	7 054	7 020
C.1	Mzdové náklady	13	5 218	5 184
2	Odměny členům orgánů obchodní korporace	14	8	0
3	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	1 709	1 714
4	Sociální náklady	16	119	122
D	Daně a poplatky	17	234	245
E	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1 049	960
III	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (III.1. + III.2.)	19	1 850	54
III.1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	1 850	24
2	Tržby z prodeje materiálu	21		30
F	Zůstatková cena prodaného dlouhodob. majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	22	218	0
F.1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	218	0
2	Prodány materiál	24	0	0
G	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV	Ostatní provozní výnosy	26	249	116
H	Ostatní provozní náklady	27	295	332
V	Převod provozních výnosů	28	0	0
I	Převod provozních nákladů	29	0	0
+	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+), až V.)	30	537	-992

BILANCE ALFA s.r.o.
auditorská společnost
oprávnění KAČR č. 413
DIČ: CZ 25589865

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	33	0	0
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K	Naklady z finančního majetku	38	0	0
IX	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L	Naklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X	Výnosové úroky	42	2	6
N	Nákladové úroky	43	62	95
XI	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O	Ostatní finanční náklady	45	71	80
XII	Převod finančních výnosů	46	0	0
P	Převod finančních nákladů	47	0	0
.	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	48	-131	-169
Q	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	0	0
Q 1	- splatná	50	0	0
2.	- odložená	51	0	0
..	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (průvazní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	406	-1 161
XIII	Mimořádné výnosy	53	0	0
R	Mimořádné náklady	54	0	0
S	Daň z příjmu z mimořádné činnosti (S.1 + S.2)	55	0	0
S 1.	- splatná	56	0	0
2	- odložená	57	0	0
-	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	58	0	0
T	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
---	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.)	60	406	-1 161
----	Výsledek hospodaření před zdaněním (průvazní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	61	406	-1 161

Sestaveno dne: 2.6.2015

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: Stavební činnost

Podpisový záznam:



GEOTAV CZECH a.s.

Elšísky Přemyslovny 380

156 00 Praha 5

DIČ: CZ45273588

②

BILANCE ALFA s.r.o.
auditorská společnost
oprávnění KAČR č. 413
DIČ: CZ 25589865

