

Základní porovnání výstupů ze znaleckých posudků společnosti SATT a.s.

Znalecké posudky zpracovávaly společnosti:

1. STAVEXIS s.r.o., Žižkova 63, 616 00 Brno
2. Ing. Jan Juráň, MBA, Pod Letištěm 31, 779 00 Olomouc (objednatel Město Žďár nad Sázavou)
3. Znalecký a oceňovací ústav s.r.o., Přemyslovka 3, 796 02 Prostějov (objednatel Město Velké Meziříčí)

Společnost SATT a.s. má dva hlavní směry své podnikatelské činnosti – výroba a rozvod/prodej tepla (cca 70% tržeb) a prodej služeb datových rozvodů (cca 26% tržeb).

Ekonomická situace společnosti byla vyhodnocena několika standardními poměrovými ukazateli. Průměrná rentabilita aktiv činila ve sledovaném období cca 2%.

Společnosti zpracující posudky byly seznámeny s majetkovou strukturou společnosti. K vypracování posudků byly společností SATT a.s. předloženy veškeré potřebné účetní podklady.

1) Metody ocenění společnosti SATT a.s.:

■ Účetní hodnota

vychází z rozvahy oceňované společnosti, kde se vykazuje na straně pasiv s označením vlastní kapitál. (rozvaha sestavená k 31.12.2016)

Název společnosti	Hodnota
STAVEXIS s.r.o.	229.000.000,- Kč
Ing. Jan Juráň, MBA	228.994.000,- Kč
Znalecký a oceňovací ústav s.r.o.	244.636.511,- Kč

■ Substanční metodou (tržní ocenění)

je založena na korektním ocenění majetku a závazků, přičemž výsledek je dán vztahem ocenění majetku celkem mínus ocenění závazků celkem. Jde tedy o ocenění statické, vycházející z účetních hodnot přeceňovaných na tržní, ovšem za předpokladu dalšího pokračování činnosti podniku. V této metodě je problematické ocenění nehmotného majetku, který nelze jednoznačně ocenit nákladovou metodou.

Název společnosti	Hodnota
STAVEXIS s.r.o.	298.062.000,- Kč
Ing. Jan Juráň, MBA	241.156.000,- Kč
Znalecký a oceňovací ústav s.r.o.	259.072.000,- Kč

■ Ocenění metodou výnosového přístupu

Pro ocenění metodou výnosového přístupu byla použita metoda kapitalizovaných čistých výnosů.

Výnosová metoda představuje postup určení potenciálu společnosti generovat investorovi příjmy. Společnost SATT a.s. a jeho management neměl zadání maximalizovat zisk společnosti. Převažoval zde spíše veřejný zájem, proto výsledky hospodaření společnosti v předcházejících letech zcela neodpovídají tržním podmínkám.

Název společnosti	Hodnota
STAVEXIS s.r.o.	76.000.000,- Kč
Ing. Jan Juráň, MBA	72 712.000,- Kč
Znalecký a oceňovací ústav s.r.o.	274.483.000,- Kč

Podstatný rozdíl ve výsledku ocenění výnosovou metodou společností Znalecký a oceňovací ústav s.r.o. tvoří zvolené časové období pro její výpočet. Společnost Stavexis s.r.o. a Ing. Jan Juráň, MBA použily při výpočtu minulé období oproti společnosti Znalecký a oceňovací ústav s.r.o., která vycházela z budoucího vývoje.

■ Ocenění akcií

Název společnosti	Hodnota akcií Nového města na Moravě
STAVEXIS s.r.o.	44.402.000,- Kč
Ing. Jan Juráň, BA	35.932.000,- Kč
Znalecký a oceňovací ústav s.r.o.	40.995.000,- Kč

2) Závěr:

Přestože se znalecké posudky, vypracované jednotlivými znalci, v jednom ze způsobu ocenění výrazně liší, obecně lze říci, že celková prodejní hodnota držených akcií se může pohybovat v rozmezí 35-44 mil. Kč.

11.10.2017

Ing. Jaroslav Kouník v.r.

Ing. Tomáš Vlček v.r.