



ZNALECKÝ POSUDEK č. 002667/2026 (int. 468-02/2026)

ve věci navržení obvyklé ceny čistého jmění/obchodního
podílu na obchodní korporaci **ADPe stavební s.r.o.**, IČ 293 14 887

Předmět ocenění: Návrh obvyklé ceny čistého jmění obchodní korporace
ADPe stavební s.r.o., Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 130 00 Praha 3,
IČ: 293 14 887 k datu 31. 12. 2024

Obor: Ekonomika
Odvětví: Oceňování obchodních závodů

Zadavatel ocenění: Exekutorský úřad Přerov, soudní exekutor **JUDr. Lukáš Jícha**,
Komenského 38, 750 02 Přerov, Ex 203 Ex 03007/06

Posudek vypracoval: CENY+ ODHADY ZLÍN s.r.o.
Sídlo: Kvítková 4703, 760 01 Zlín
IČ: 607 11 485

Praha 18. května 2026

Výtisk / počet výtisků: 1 / 2

Počet stran posudku: 59 /90

Počet příloh: 6 / 31 stran

Obsah:

1. Úvod.....	4
1.1 Předmět ocenění	4
1.2 Zadavatel posudku.....	4
1.3 Zadání znaleckého posudku	4
1.4. Prohlášení znalce.....	8
2. Výčet a popis zdrojů dat	9
2.1. Popis postupu při tvorbě dat.....	9
2.2. Výčet a popis zdrojů dat.....	10
3. Nález.....	12
3.1. Postup při sběru a zpracování dat.....	12
3.2. Výčet sebraných dat.....	13
3.3. Zákonná úprava	17
3.4. Pojmy a terminologie.....	20
3.4.1. Trh.....	20
3.4.2. Cena.....	20
3.4.3. Hodnota.....	21
3.5. Metodologie oceňování podniků.....	24
3.5.1. Výnosové metody.....	24
3.5.2. Metody založené na analýze trhu	25
3.5.3. Majetkové (nákladové) metody.....	26
4. Posudek.....	27
4.1. Makroekonomická a odvětvová analýza tržního prostředí	28
4.2. Finanční analýza obchodní korporace.....	28
4.2.1. Finanční analýza rozvahy	28
4.2.2. Vývoj Výkazu zisků a ztrát	33
4.2.3. Finanční ukazatele v časové řadě.....	34
4.3. Metoda účetní hodnoty (Book value).....	37
4.4. Majetkové ocenění substanční metodou	40
4.4.1. Dlouhodobý hmotný majetek	41
4.4.2. Oběžná Aktiva	42
4.4.3. Cizí zdroje	46
4.4.4. Rekapitulace tržních hodnot po přecenění.....	48

5. Odůvodnění	50
5.1. Interpretace výsledků	50
5.2. Kontrola postupu Znalce	54
6. Závěr znaleckého posudku	55
7. Znalecká doložka	59
8. Přílohy.....	60

1. Úvod

1.1 Předmět ocenění

Obchodní korporace:	ADPe stavební s.r.o. (dále jen ADPe)
IČ:	293 14 887
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Spisová značka:	C 428785 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo:	Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 130 00 Praha 3

1.2 Zadavatel posudku

Exekutorský úřad Přerov, soudní exekutor **JUDr. Lukáš Jícha**, Komenského 38, 750 02 Přerov, Ex 203 Ex 03007/06, IČ 048 86 674 .

1.3 Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu obchodního podílu povinného pana **Davida Sendreje**, nar. 6. července 1970, bytem Masarykovo náměstí 108/1, Vyškov-Město, 682 01 Vyškov. Povinný má k datu vypracování posudku ve společnosti **ADPe stavební s.r.o.**, IČ **293 14 887**, 100% -ní obchodní podíl. V návaznosti na získané ekonomické podklady, které byly znalci předány, je ocenění obchodního podílu zpracováno k datu poslední známe účetní závěrky k datu **31.12.2024**.

Ocenění čistého obchodního jmění (totožné jako dle zadání „Ocenění obchodního podílu“), což je souhm majetku obchodní společnosti, tj. majetkových hodnot (věcí, pohledávek a jiných práv a penězi ocenitelných hodnot), které patří společnosti a slouží nebo jsou určeny k jejímu podnikání snížené o závazky, které vznikly v souvislosti s podnikatelskou činností, a to vše k datu 31.12.2024. Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů doložených zadavatelem a na základě Usnesení č.j. 203 Ex 03007/06-47 o jmenování znalce ze dne 8.1.2026 (příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku).

Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vypracován pro účely provedení exekuce prodejem obchodního podílu povinného ve společnosti ADPe stavební s.r.o., IČ 29314887, se sídlem Kubelíkova 1224/42, Praha 3- Žižkov, 130 00.

Skutečnosti sdělené zadavatelem/ omezující podmínky posudku

Zadavatel nesdělil vyjma výše uvedeného zadání omezující podmínky a skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Jednatel společnosti byl dne 12.1.2026 obeslán výzvou o vykonání součinnosti a doložení ekonomických podkladů pro ocenění (příloha č. 3).

Znalecké ocenění bylo provedeno za situace, kdy:

- oceňovaná společnost neposkytla požadovanou součinnost z důvodu absence účetních podkladů pro přesnější a aktuálnější datum ocenění
- nebyla předložena analytická evidence pohledávek,
- nebyly doloženy podklady ke struktuře závazků ani k soudním sporům.

Tato skutečnost zásadně omezuje přesnost ocenění a zvyšuje míru nejistoty. V souladu se zásadou opatrnosti byl proto zvolen konzervativní přístup. Oceňovaná společnost neposkytla znalci úplnou účetní a majetkovou dokumentaci, přičemž sama uvedla, že požadované podklady není objektivně schopna předložit z důvodu probíhajících sporů a omezeného přístupu k dokumentaci. Znalec proto provedl ocenění na základě dostupných podkladů, veřejně dostupných účetních výkazů a dalších zjistitelných informací, přičemž při ocenění aplikoval princip opatrnosti.

Šetření na místě nebylo provedeno. Za účelem dožádání podkladů pro zpracování znaleckého posudku byl kontaktován mailovou korespondencí Mgr. Pavel Ščučínský, exekutorský kandidát, který poskytl znalci výkazy za r. 2024 ve formě rozvahy, dále pak historickou řadu výkazů r. 2021-2023 a dále právní podklady k některým soudním sporům vedeným s oceňovanou společností.

V požadavku nebyl specificky stanoven standard hodnoty. Pro oceňování podniků a jejich majetku je jako obvyklý standard hodnoty používána v mezinárodní praxi tržní hodnota,

kteřá je obvykle synonymem v tuzemsku používaného standardu „ceny obvyklé“ v souladu s § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku.

Definice ceny obvyklé:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní cena je cena, která byla v daném místě a čase za konkrétní nemovitou věc skutečně zaplacená. Vlastní tržní cena se tvoří až při samotné transakci, proto ji nelze předem přesně vypočítat a lze ji pouze dodatečně zjistit například ze smlouvy.

Tržní hodnota („fair market value“) je nejvíce pravděpodobná cena, za kterou by mohl být majetek prodán, pokud by kupující a prodávající nebyli pod jakýmkoliv nátlakem s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech. Pro účely tohoto posudku je obvyklá cena považována jako synonymum tržní hodnoty. S ohledem na to, že znalec pro potřeby ocenění nepracoval s objekty porovnatelnými, tedy nepracoval s metodou porovnaní z důvodu neexistence adekvátně porovnatelných vzorků a uskutečněných transakcí, jedná se o tržní hodnotu.

Pro účely tohoto znaleckého posudku byl jako základ hodnoty použit koncept tržní hodnoty (angl. *Market Value*), která je pro účely tohoto ocenění považována za ekvivalent obvyklé ceny ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Znalec přistoupil k ocenění formou tržní hodnoty z důvodu absence dostatečně srovnatelných transakcí a neexistence adekvátních porovnatelných obchodních korporací se shodným či obdobným předmětem podnikání, velikostí, strukturou aktiv, pasiv a ekonomických

výsledků, které by umožňovaly spolehlivé použití porovnávací metody pro stanovení obvyklé ceny.

S ohledem na výše uvedené nebylo možné určit obvyklou cenu standardní metodou tržního porovnání. Stanovená tržní hodnota však dle názoru znalce poskytuje obsahově a ekonomicky srovnatelnou vypovídací schopnost o hodnotě oceňovaného podílu a představuje nejpravděpodobnější cenu dosažitelnou při prodeji mezi nezávislými a informovanými stranami za podmínek běžného obchodního styku, bez existence nátlaku či mimořádných okolností.

Definice tržní hodnoty je uvedena například v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS). Tržní hodnota podle Mezinárodních oceňovacích standardů dále vychází z konceptu Highest and Best Use Of Property (nejlepší možné využití majetku). Jedná se o „nejpravděpodobnější využití majetku, které je fyzicky možné, náležitě oprávněné, právně dovolené, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

Z definice tržní hodnoty v IVS vychází definice tržní hodnoty uvedená v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Tržní hodnota je teoretickým konceptem. Nelze vyloučit, že se odhadnutá tržní hodnota a skutečná tržní realizovaná cena budou lišit. Případný rozdíl může být způsoben řadou faktorů. Jedná se například o specifika motivace, strategie a schopnosti kupujícího a prodávajícího, likvidita předmětu prodeje, počet zájemců o koupi a obecné podmínky na trhu. Mezinárodní oceňovací standardy rozlišují tržní hodnotu od investiční hodnoty (investment value/worth), která odráží konkrétní vlastnosti aktiva, které mají hodnotu pouze pro určitého kupujícího či prodávajícího.

Proces odhadu tržní hodnoty nelze z podstaty věci považovat za vědecky přesný a objektivní. Odhady tržní hodnoty jsou proto nutně založeny na určité míře kvalifikovaného úsudku zpracovatele ocenění.

Datum ocenění, kterým je 31. 12. 2024, je datum poslední řádné účetní závěrky.

Jiné skutečnosti, které by mohly mít vliv na výstup znaleckého posudku nejsou znalci známy. Znalecký posudek bude vypracován na základě podkladů zaslaných zadavatelem posudku, které budou specifikovány kapitole č.2 a v přílohách posudku.

1.4. Prohlášení znalce

Tento posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami a znalec:

- nemá, ani v budoucnu nebude mít osobní zájem na majetku, který je předmětem tohoto ocenění
- je vyloučeno jakékoli personální propojení či jiné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost znalce
- předpokládá plný soulad se všemi zákony a předpisy České republiky a odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv
- podklady poskytnuté zadavatelem pro účel ocenění byly posuzovány na bázi kritického myšlení a obecných účetních souvislostí (rovnost aktiv a pasiv, HV výsledky v rozvaze se rovnají HV výsledovky apod.) Posuzování věrohodnosti dat je provedeno výběrovým způsobem. Nepřebíráme odpovědnost za nepravdivé, nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté Zadavatelem, nebo získané z jiných zdrojů, které i přes provedené výběrové posouzení věrohodnosti zdrojů dat nejsme schopni identifikovat. Zdroje dat a podklady, které se týkají skutečností mimo obor a odvětví, ve kterém je tento znalecký posudek podán, a které byly získány od veřejných institucí, statistických a odborných organizací, považujeme za věrohodné a dále jsme je nepřezkoumávali.
- veškeré změny informací nebo základních předpokladů, jež byly zdrojem pro toto ocenění a z nichž toto ocenění bylo zpracováno, by mohly mít vliv na výslednou hodnotu ocenění.
- znalecký posudek respektuje veškeré podstatné skutečnosti, které byly známy v době zpracovávaného ocenění, za případné změny v tržních podmínkách po předání znaleckého posudku nebude převzata žádná zodpovědnost.
- výsledná hodnota respektuje podmínky trhu k datu ocenění a výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a datu ocenění a nelze je použít za jiným účelem.
- Znalec tímto prohlašuje, že závěry znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které byly dostupné ve veřejně přístupné databázi Sbírka listin v Obchodním rejstříku, a dokumentů uvedených v přílohách posudku, které byly předány zadavatelem. Tyto dostupné dokumenty použil znalec jako celek, zkoumal je jednotlivě a ve vzájemné

souvislosti, přičemž žádný z doložených dokumentů neopomenul. V případě, že zadavatel nepředložil znalci dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku a jeho výsledek, nepřejímá znalec jakoukoliv zodpovědnost s touto skutečností související, zejména s ohledem na výslednou hodnotu ocenění.

- Znalec navrhl a odhadl uvedené hodnoty za výše uvedených vstupů a podmínek s ohledem na dostupné účetní podklady a informace použitelné k ocenění a za platné legislativy k datu ocenění.
- Dále jako zpracovatel tohoto ocenění prohlašuje, že :

1/ zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty,

2/ při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ocenění tak, jak jsou uvedeny v předchozích odstavcích,

3/ při své činnosti neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

2. Výčet a popis zdrojů dat

2.1. Popis postupu při tvorbě dat

Zadání znaleckého posudku je zpracováno především na základě podkladů a informací, které si znalec opatřil:

- požadavkem Zadavatele a následnou komunikací s ním a jím pověřenými osobami,
- z veřejně dostupných zdrojů, z informačních databází, které má znalec k dispozici,
- z dostupné odborné literatury

Podklady a informace poskytnuté Zadavatelem se týkaly oceňované obchodní korporace, a to zejména ekonomických informací (účetní výkazy-historická řada do r. 2024) Znalec dále získal zdroje dat a podklady z veřejně dostupných zdrojů a informačních databází, které má k dispozici. S ohledem na omezené informace od zadavatele, a neposkytnutí podkladů samotnou společností, absenci úplné účetní a majetkové dokumentace, přičemž jednatel společnosti uvedl, že požadované podklady není objektivně schopen předložit z důvodu probíhajících sporů a omezeného přístupu k dokumentaci.

Nelze tedy požadovat po znalci absolutní přesnost výstupů v situaci, kdy oceňovaná společnost sama deklaruje nemožnost předložení podkladů.

S ohledem na zadání znaleckého posudku byly jako primární zdroj dat zvoleny informace a podklady poskytnuté Zadavatelem. Jedná se zejména o ekonomické a účetní informace k podnikatelské činnosti společnosti let 2021-2023 ve formě rozvahy a výsledovky a dále za r. 2024 ve formě zkrácené rozvahy. Jedná se tak o nejvhodnější možný zdroj pro neveřejné podklady a informace, které jsou nezbytné pro splnění znaleckého úkolu. Tento zdroj dat byl dále doplněn o veřejně dostupné zdroje dat a informační databáze, které bývají v oceňovací praxi obvykle využívány, a které má Znalecká kancelář k dispozici. Nezbytným zdrojem pro zpracování znaleckého posudku je také odborná literatura, která vymezuje metodologický rámec oceňování příslušného majetku. Informace a podklady využité pro zpracování znaleckého posudku byly vybrány s ohledem na důvodně aplikované metody a postupy vedoucí ke splnění znaleckého úkolu.

Podklady vyhotovené znalcem osobně:

Finanční analýza, grafické výstupy a tabulky v analýze, samotné ocenění obchodní korporace.

2.2. Výčet a popis zdrojů dat

a) Vlastnické a ekonomické údaje k oceňované společnosti vycházejí z následujících doložených dokladů, předaných zadavatelem:

- Výpis z obchodního rejstříku – kopie – zdroj. Sbírká listin (příloha č. 1)
- Usnesení o jmenování znalce (příloha č. 2)
- Výzva k předání podkladů jednateli oceňované obchodní korporace a reakce (příloha č. 3)
- Rozvaha a výsledovka k datu ocenění 31.12.2021 a 31.12.2023- zdroj. zadavatel (příloha č.4)
- Zkrácená forma rozvahy za r. 2024 - zdroj. správce daně (příloha č. 5) - znalec předpokládá, že účetnictví dává pravdivý a poctivý obraz o oceňované obchodní korporaci,
- Výtah – vybrané soudní spory a rozsudek k pohledávce – zamítnutí žaloby o 12 mil. Kč z r. 2021 a další (příloha č. 6)
- Informace z webových stránek nebyly zjištěny
- Informace o podrozvahových závazcích a pohledávkách – nejsou k dispozici
- Informace o struktuře pohledávek a závazků k r. 2024 a 2025 nejsou k dispozici
- Informace o hospodaření za r. 2024 ve formě výsledovky není k dispozici a výkazy za r.2025 – byly vyžádány na správci daně - nejsou k dispozici

Ve znaleckém posudku jsou zohledněny pouze informace a podklady dostupné k datu ocenění.

b) informace veřejně dostupné, zejména na internetových stránkách:

- www.mpo.cz
- www.justice.cz
- www.csu
- www.cnb.cz
- www.mfcr.cz
- www.kurzy.cz
- Webové stránky zadavatele

Knižní zdroje a metodické pomůcky

- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů:
„ověření kupních cen majetku, podniku nebo jeho části pro daňové účely (§ 23 odst. 15)“,
„stanovení ceny obvyklé při prodeji mezi ekonomicky, nebo personálně spojenými osobami (§ 23 odst. 7)“
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění k datu ocenění
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.
- Vyhláška č.500 /2002 Sb.
- Daňový řád
- Zákon o rezervách
- Zákon o přeměnách obchodních společností a družstev č.125/ 2008 Sb.
- Zákon o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb

odborná literatura

- Mařík, M. Metody oceňování podniku – Proces ocenění, základní metody a postupy, vydání I., Praha: Ekopress, 2003.
- Mařík, M. Určování hodnoty firem. Praha: Ekopress, 1998.
- Mařík, M. Oceňování podniku. Praha: Ekopress, 1996.
- Poláček, B., Attl, J. Posudek znalce a podnik Praha 2006, C.H.Beck.
- Kislíngrová, E.,Oceňování podniku, C.H.Beck

- Mařík, M. - Diskontní míra pro výnosové oceňování podniku, Nakladatelství VŠE, 2007
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. *International valuation standards*. 2022. London: International Valuation Standards Council, 2021. ISBN 978-0-9931513-5-4.

2.3. Věrohodnost zdrojů dat

Informace a podklady obdržené od Zadavatele byly ověřovány z hlediska věrohodnosti výběrovým způsobem v oblastech umožňujících takové ověření věrohodnosti a v rozsahu přiměřeném znaleckému úkolu a oboru a odvětví, ve kterém je tento znalecký posudek zpracován. Využité účetní závěrky byly ověřeny z hlediska bilančního principu (rovnost aktiv a pasiv), provázanosti informací uvedených v rozvaze a výkazu zisku a ztráty (případně výkazu peněžních toků) a kontrole součtových položek. Za správnost předložených finančních údajů však vždy odpovídá účetní jednotka. Věrohodnost ostatních získaných informací a podkladů byla ověřena výběrovým způsobem, a to v případech, kdy bylo takovéto ověření informací a podkladů možné např. získaná informace je současně informací veřejně dostupnou apod. Zdroje dat získaná od institucí ČR (např. Česká národní banka, Český statistický úřad, Katastr nemovitostí, ISIR, Justice) jsou ze své podstaty považovány za věrohodné.

3. Nález

3.1. Postup při sběru a zpracování dat

Pro účely splnění zadání znaleckého posudku je nutné sebrat data, která použije znalec pro následující analýzy s cílem jejich vyhodnocení s následnou volbou metody ocenění:

Jednotlivé kroky při sběru dat:

- 1/ analýza činnosti, majetku a zdrojů financování, finanční analýza účetních výkazů
- 2/ analýza relevantního trhu z důvodu postupného útlumu činnosti není vypracována, chybějí relevantní podklady k vyhodnocení zakázkové náplně apod.
- 3/ vyhodnocení provedených analýz,
- 4/ volba metod ocenění a ocenění podle zvolených metod,
- 5/ shrnutí použitých metod.

1. Analýza činnosti, majetku a zdrojů financování

Finanční výkazy poskytnuté zadavatelem – historická řada, rozvaha k 31. 12. 2024 ve zkráceném rozsahu

Přehledy pohledávek a závazků – nebyly k dispozici, oceňovaný subjekt potvrdil, že nemá požadovaná data.

2. Analýza postupů ocenění

Pro stanovení hodnoty jmění Oceňované společnosti podle zvolených metod (viz Kapitoly 3- 4) byla získána zejména následující data:

- finanční výkazy ve formě rozvahy Oceňované společnosti v časové řadě do 31.12.2024 a výsledovky 2021 - 2023 a další doplňující data týkající se činnosti, majetku a závazků Oceňované společnosti, zejména pak soudních sporů.
- data použitá pro analýzu finančních výkazů a ekonomického vývoje v historii
- data z obdobné literatury

Oceňovaná společnost neposkytla znalci úplnou účetní a majetkovou dokumentaci, přičemž sama uvedla, že požadované podklady není objektivně schopna předložit z důvodu probíhajících sporů a omezeného přístupu k dokumentaci.

Znalec proto provedl ocenění na základě dostupných podkladů, veřejně dostupných účetních výkazů a dalších zjistitelných informací, přičemž při ocenění aplikoval princip opatrnosti.

3.2. Výčet sebraných dat

- Výpis z obchodního rejstříku

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 428785

Datum vzniku a zápisu:	6. dubna 2012
Spisová značka:	C 428785 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	ADPe stavební s.r.o.
Sídlo:	Kubelíkova 1224/42, Žižkov, 130 00 Praha 3
Identifikační číslo:	293 14 887
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v oborech činnosti: - Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných) - Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti - Zprostředkování obchodu a služeb - Velkoobchod a maloobchod - Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství - Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí - Pronájem a půjčování věcí movitých - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků - Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce - Testování, měření, analýzy a kontroly - Poskytování technických služeb
Statutární orgán:	
Jednatel:	DAVID SENDREJ , dat. nar. 6. července 1970 Masarykovo náměstí 108/1, Vyškov-Město, 682 01 Vyškov Den vzniku funkce: 30. dubna 2025
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Společnost zastupuje jednatel.
Společníci:	
Společník:	DAVID SENDREJ , dat. nar. 6. července 1970 Masarykovo náměstí 108/1, Vyškov-Město, 682 01 Vyškov Obchodní podíl postižen exekucí exekučním příkazem, který vydal soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov dne 21.8.2025, č.j. 203 EX 03007/06-38, na základě pověření k vedení exekuce které vydal Okresní soud ve Vyškově dne 22.3.2006, č.j. 10Nc1965/2006-10 Obchodní podíl postižen exekucí exekučním příkazem, který vydal soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov dne 21.8.2025, č.j. 203 EX 11228/08-19, na základě pověření k vedení exekuce které vydal Okresní soud ve Vyškově dne 10.7.2008, č.j. 25Nc1736/2008-7 Dne 6.1.2026 byl vydán exekuční příkaz č.j. 135 EX 1899/20-332 k provedení exekuce postižením podílu povinného ve společnosti. Provedením exekuce byl

oddíl C, vložka 428785

pověřen soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, Exekutorský úřad Chomutov, se sídlem Revoluční 48, Chomutov. Povinnému se zakazuje převádět jeho podíl nebo ho zatěžovat.

Podíl:	Vklad: 200 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní
Základní kapitál:	200 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

- **Obecné údaje o společnosti**

Činnosti

kompletní zemní práce včetně odvozu materiálu
výkopové práce pro inženýrské sítě (vodovody, plynovody, kanalizace)
demoliční práce včetně odvozu materiálu
bourací práce hydraulickými kladivý
přípravné práce pro stavby, likvidace sutí a odpadů
úpravy terénu
nakládání sypkých materiálů
přepravu sypkých hmot
zimní údržbu

Z veřejných zdrojů nelze posoudit, zda společnost vykazuje k datu zpracování posudku i nadále obchodní aktivity a v jakém rozsahu, poslední informace o aktivitách pocházejí z r. 2024, kdy byla vlastněna manželi Pavelkovými a provozovna, sídlo bylo evidováno v obci Napajedla.

- **Ekonomické informace**

Znalec vkládá celou časovou řadu výkazů, které mu poskytl zadavatel posudku. Pro účely ocenění a finanční analýzy budou použita data kratší historie, s ohledem na relevantnost k datu ocenění, tj. roky 2021–2024 dostupná ve formě rozvahy a 2021-2023 dostupná ve formě výsledovky.

Tabulka 1. Časová řada Rozvaha roky 2021 - 2024 (v tis. Kč)

Položka	2021	2022	2023	2024
Aktiva celkem	21 718	24 867	20 797	17 106
Dlouhodobý hmotný majetek	0	221	166	110
Oběžná aktiva a z toho:	20 950	24 368	20 526	16 845
1/ Zásoby	765	5 749	4 111	486
2/ Pohledávky	18 173	16 817	15 608	15 965
3/ Peněžní prostředky	2 012	1 802	807	394
Vlastní kapitál	986	5 303	3 052	4 791
Cizí zdroje a z toho:	20 492	18 082	17 725	12 256
1/ Krátkodobé závazky	19 100	15 119	14 409	9 062
2/ Dlouhodobé závazky	1 392	2 963	3 316	3 194

Zdroj. zadavatel

Tabulka 2. Časová řada Výsledovka 2021 – 2023 (v tis. Kč)

Položka	2021	2022	2023
Tržby	35 220	40 351	18 027
Výkonová spotřeba	27 837	28 624	15 278
Osobní náklady	5 010	6 500	4 475
Provozní VH	1 462	5 487	-2 117
Finanční VH	-26	-26	-45
VH před zdaněním	1 436	5 461	-2 162
VH po zdanění	651	4 328	-2 162
Čistý obrat	35 421	41 082	18 346

Zdroj. výkazy zadavatele

- Dlouhodobý hmotný movitý majetek k datu ocenění není prakticky vykazován, pouze v minimální výši 100 tis. Kč. Zřejmě šlo o automobily či běžné zařízení kanceláře. Majetková struktura společnosti je dlouhodobě tvořena téměř výhradně oběžnými aktivy, zejména pohledávkami.
- Detail o struktuře Pohledávek a závazků oceňované společnosti nebyl poskytnut.
- Účetní výkazy k 31.12.2025 nebyly k dispozici ani na vyžádání správce daně.

3.3. Zákonná úprava

- **Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění k datu ocenění.**

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

§ 24 Oceňování obchodního závodu

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy

majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

§ 24 Oceňování obchodního závodu

(1) Obchodní závod nebo jeho část (dále jen „závod“) se oceňuje součtem cen jednotlivých druhů majetků určených podle tohoto zákona sníženým o ceny dluhů.

(2) Stanoví-li tak vyhláška, oceňuje se závod výnosovým způsobem, popřípadě jeho kombinací s odst.1.

(3) Ocenění závodu výnosovým způsobem se určí jako součet diskontovaných budoucích čistých ročních výnosů závodu. Způsob zjištění těchto výnosů a diskontování stanoví vyhláška.

(4) Jestliže je při prodeji závodu sjednaná cena vyšší než cena podle odstavce 1 nebo 2, ocení se závod cenou sjednanou. Rozdíl mezi sjednanou cenou a cenou zjištěnou se považuje za cenu dobré pověsti závodu.

- **Občanský zákoník - č. 89/2012 Sb.**

Hlava IV – Věci a jejich rozdělení

§§ 489 – 503

§ 502 Obchodní závod

Obchodní závod (dále jen „závod“) je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.

Základními znaky závodu tedy jsou:

- a) soubor jmění,
- b) organizovanost,
- c) vůle podnikatele vytvořit závod,
- d) vůle podnikatele, aby soubor jmění sloužil k jeho činnosti.

Soubor jmění

Pojem jmění je definován § 495 NOZ, přičemž se **jedná o souhrn majetku a dluhů**. V případě definice závodu se ovšem jedná nikoliv o všechno jmění akciové společnosti, ale pouze o jmění, které náleží k danému obchodnímu závodu. Každá akciová společnost totiž může mít závodů více. Na rozdíl od definice podniku jsou tedy dluhy imanentní součástí závodu, a pokud dochází k převodu či přechodu vlastnického práva k závodu, dochází spolu s ním k přechodu i jeho dluhů. Dřívější právní úprava nedovolovala, aby z podniku byla při jeho převodu odejmuta byť jedna pohledávka (situace se musela řešit zpětným převodem – k tomu Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR **sp. zn. 21 Cdo 1323/2000 ze dne 25. 5. 2001**). Závod však není mrtvou věcí, ale je fungujícím ekonomickým organizmem, kde jedna položka může být závislá na položce jiné a vyjmutím jedné položky může dojít ke ztrátě vlastnosti závodu. Nyní je již možné vyloučit z podniku jednotlivou položku, jejím vyjmutím však nesmí **celek ztratit vlastnosti závodu** (§ 2175 NOZ). Zákon dokonce v § 2177 NOZ stanoví, že se nabyvatel závodu nemusí stát dlužníkem ze všech dluhů, které k závodu náležely (přejímá jen ty, o jejichž existenci věděl).

3.4. Pojmy a terminologie

3.4.1. Trh

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží a/nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží a/nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání. Pokud existuje trh, na kterém vystupuje více kupujících a více prodávajících, jsou vytvořeny podmínky pro vznik tržní ceny. Toto platí pro všechny trhy, ať už se jedná o trh komoditní, trh s podniky, s podíly na vlastním kapitálu podniků, případně trh jiný. Předmětem odhadu je tedy potenciální tržní cena, která se označuje jako tržní hodnota.

Definice jednotlivých základních pojmů zpracovaných v Mezinárodních standardech pro oceňování (IVSC) jsou následující:

3.4.2. Cena

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecně údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Podle zákona č.526/1990 Sb., o cenách, rozeznáváme následující druhy cen: sjednanou a zjištěnou.

Cena sjednaná

Strany transakce mají svobodu při sjednávání cen (volné ceny), pokud právní, resp. daňové předpisy nestanoví jinak (regulované ceny).

Tržní cena

„Tržní cena je pojem ekonomicky konkrétní – je to cena dosažená v určitém čase, konkrétním kupcem a za konkrétní majetek. Tržní cenu nemůže znalec stanovit, jeto věcí dohody mezi kupujícím a prodávajícím.“

Cena pořizovací

„Pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“

Cena reprodukční pořizovací

„Reprodukční pořizovací cenou je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.“

Cena administrativní

Cena zjištěná dle cenového předpisu, tedy dle vyhlášky Ministerstva financí k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), tj. zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění, který upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, stanoví li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou li se tak strany. Majetek a služby se podle tohoto zákona oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

3.4.3. Hodnota

Hodnota v ekonomickém smyslu má dvě základní stránky:

Užitnou – schopnost určitého statku uspokojovat lidské potřeby, závisí na možnostech využití, preferencích a úmyslech vlastníka tohoto statku.

Směnnou – pokud má statek užitnou hodnotu, je k dispozici v omezeném množství, může se stát předmětem směny. Směnná hodnota v peněžním vyjádření v podstatě vede k tržní hodnotě.

Hodnota není objektivní vlastností podniku- je zpravidla založena na predikci budoucího vývoje a jde tedy pouze o odhad, tím, že hodnota není objektivní vlastností podniku

, nelze sestavit algoritmus, který by umožňoval hodnotu podniku jednoznačně určit a v poslední řadě hledaná hodnota závisí na účelu ocenění a na subjektu, z jehož hlediska či pohledu je určována.

I. OBJEKTIVIZOVANÁ HODNOTA – Známe mnoho druhů objektivizovaných hodnot, např. tržní, substanční (věcnou, reprodukční, nákladovou), užitnou (popř. výnosovou), směnnou, účetní, likvidační apod.

V praxi převládá její použití zejména tam, kde je nutno vyloučit jakýkoliv subjektivní vliv, včetně subjektivního vlivu znalce. Objektivizace se zejména dosahuje tím, že se použijí údaje, které jsou nesporné (tj. historické údaje) nebo metody ocenění, které jsou invariantní (viz. příslušné ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů). Cílem použití této hodnoty je její reprodukovatelnost.

II. SUBJEKTIVNÍ HODNOTA (Investiční) - Investiční hodnota je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo třídu investorů pro stanovení investičního cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem, skupinou investorů nebo jednotou s určitými investičními cíli anebo kritérii. Investiční hodnota majetkového aktiva může být vyšší nebo nižší než tržní hodnota tohoto majetkového aktiva. Termín investiční hodnota by neměl být zaměňován s tržní hodnotou investičního majetku. Vzhledem k tomu, že se jedná o vztah konkrétního subjektu k danému majetku, s ohledem na zohlednění jejich představ a názorů, nebude tato hodnota použita k ocenění, neboť by mohla být z výše uvedených důvodů zavádějící.

III. TRŽNÍ HODNOTA-Tržní hodnota aktiva je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti, spíše než jeho čistě fyzického stavu. Použitelnost aktiva pro daný podnik se může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo konkrétní obchod. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuální a tržní hodnotou.

Definice tržní hodnoty

Tržní hodnota je definována pro účely International Valuation Standards 2000 – následovně:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím mezi samostatnými a

nezávislími partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku“.

Podrobnější komentář k devíti základním pravidlům určených v definici tržní hodnoty

- *odhadnutá částka* – která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislími partnery. Je to nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako jsou atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen.
- *by měl být majetek směněn* – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění po splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.
- *k datu ocenění* – vyžaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena. Protože se trhy a tržní podmínky mohou měnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná.
- *mezi dobrovolným kupujícím* – tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří „trh“. Oceňovatel nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek, ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.
- *dobrovolným prodávajícím* – je to prodávající, který není ani příliš dychtivý, ani není nucen k prodeji za jakoukoliv cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoliv. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože „dobrovolný prodávající“ je hypotetický vlastník.
- *při transakci samostatných a nezávislých partnerů* – vyžaduje transakci mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická, nebo

byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

- *po náležitém marketingu* – znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících. Období vystavení předchází datu ocenění.
- *ve které by obě strany jednaly informovaně a rozumně* – kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a o stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každá strana jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění, a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena.
- *a bez nátlaku* – stanovuje, že každá strana je motivována k uskutečnění transakce, ale není ani nucena, ani nepatříčně tlačena do její realizace.

Existuje samozřejmě více definic pojmu tržní hodnota (např. ve Standardu 4 v Evropských oceňovacích standardech 2000 zpracované The European Group of Fixed Assets (TEGoVA). Všechny definice se však shodují v tom, že tržní hodnota se týká směny mezi dvěma dobře informovanými subjekty, které jednají dobrovolně. Pojem tržní hodnoty dále předpokládá cenu sjednanou na volném a konkurenčním trhu.

3.5. Metodologie oceňování podniků

3.5.1. Výnosové metody

Obchodní korporaci je nutno oceňovat především na základě předpokládané dlouhodobé výnosnosti, základní metody oceňování, která mají i určitý teoretický fundament. Tyto metody se nazývají metodami výnosovými. Jinak řečeno, hodnota podniku je v současné době chápána primárně jako hodnota podniku z pohledu vlastníka. Základem této hodnoty je dlouhodobý užitek pro vlastníka. Tento užitek může mít celou řadu aspektů, například se v něm může odrážet možnost seberealizace, možnost dosáhnout určitého společenského postavení. Převládající koncept oceňování podniku je však z důvodu praktické proveditelnosti

postaven pouze na měřitelných veličinách, což jsou především dosažitelné příjmy z podniku. Z účetního pohledu se pak jedná o volné peněžní toky, tedy peníze, které mohou být v průběhu života podniku vyplaceny jeho vlastníkům. Samozřejmě mimo velikost vyplácených částek zde hraje úlohu i doba, kdy tyto částky lze získat, tedy tzv. časová hodnota peněz. Budoucí příjmy tedy převádíme na jejich peněžní hodnotu k datu ocenění, což označujeme pojmem současná hodnota budoucích příjmů. Ocenění je postaveno na odhadu budoucích peněžních toků k rozdělení od data ocenění teoreticky až do nekonečna, z praktického hlediska se bude spíše jednat o odhad na několik let. Je však obtížné odhadnout i ve stabilizovanějších dobách budoucí vývoj podniku a jeho financí na delší časové období.

Mezi výnosové metody patří:

- 1/ metody diskontovaných peněžních toků (DCF)
- 2/ metody kapitalizovaných zisků (analytická a paušální)
- 3/ kombinované výnosové metody
- 4/ metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA)

3.5.2. Metody založené na analýze trhu

Výnosové metody samozřejmě nejsou jedinými metodami pro ocenění podniku. Druhá skupina metod je založena na analýze trhu. Sem zahrnujeme jednak ocenění, které je dáno přímo trhem, samozřejmě pouze u podniků, jejichž akcie jsou obchodovány na kapitálovém trhu. V našich podmínkách se však jedná o velmi omezený okruh podniků a navíc jde jen o tzv. minoritní ocenění, tzn. ocenění z pohledu minoritních akcionářů, kteří na chod společnosti mají jen velmi malý vliv.

V daleko větším měřítku se v rámci této skupiny používá tzv. metoda tržního porovnání. Její podstata je velmi jednoduchá. Hodnota podniku se odhaduje z hodnoty obdobných podniků, které buď byly jako celek předmětem transakce, anebo jsou akciovými společnostmi, jejichž akcie jsou obchodovány na kapitálovém trhu. Je tedy k dispozici na trhu ocenění akcií obdobných podniků, z nichž lze odhadnout přibližné ocenění akcií oceňovaného podniku, které samy nejsou předmětem obchodování na kapitálovém trhu. Na základě porovnání se můžeme pokusit ocenit akcie oceňované společnosti a z toho opět vyvodit orientační ocenění jejího podniku jako celku.

Tato metoda je obvykle základní metodou pro oceňování v zemích s rozvinutým kapitálovým trhem. Její použití je však do značné míry závislé na tom, aby byly nalezeny dostatečně srovnatelné podniky. Jelikož podnik je zpravidla velmi individuální statek, je nalezení srovnatelných podniků nesnadné a zejména v našich podmínkách velmi obtížné. Srovnatelné podniky je třeba hledat v placených databázích, přičemž většinou je nutno použít data o podnicích ze zahraničí. Není třeba zvlášť vysvětlovat, že zahraniční podniky přece jen pracují v jiných podmínkách, mají poněkud jiná pravidla pro účetnictví, a proto mohou sloužit jen pro velmi orientační srovnání. Výsledky metody tržního porovnání jsou proto u nás používány ve většině případů jen jako doplňková metoda k metodám výnosovým.

- 1/ ocenění na základě tržní kapitalizace
- 2/ ocenění na bázi srovnatelných podniků
- 3/ ocenění na bázi srovnatelných transakcí
- 4/ ocenění na základě tržních multiplikátorů

3.5.3. Majetkové (nákladové) metody

Jako poslední zmiňuji metody, které se na první pohled nabízejí nejdříve, a to jsou tzv. metody majetkové. Při použití těchto metod oceňujeme jednotlivé položky majetku a závazků a výsledná hodnota vlastního kapitálu je pak dána součtem ocenění jednotlivých majetkových položek snížených o závazky. Výsledek majetkových metod se liší podle toho, jak přistupujeme k ocenění jednotlivých majetkových položek.

Ocenění na principu reprodukčních cen – předpoklad dlouhodobé existence podniku.

Pokud vycházíme z ocenění, které se opírá o účetní pravidla (v našich podmínkách vycházející ve značné míře z historických cen), dospíváme více méně k účetnímu ocenění uváděnému v rozvaze.

Druhou možností je ocenit podnik v případě, že by měl být vybudován znovu a kolik by bylo nutno investovat k jeho znovuvybudování, případně pořídit alespoň ty majetkové položky, které jsou identifikovatelné a nákladově ocenitelné. Tak dospíváme k tzv. substanční hodnotě v užším slova smyslu. Uvedené ocenění je ovšem použitelné v případech, že smyslem podnikatelské činnosti je držení a správa hodnotných aktiv, které však nemusí tvořit funkční celek.

Nákladový způsob ocenění poskytuje spolehlivý ukazatel hodnoty ve stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde náklady na pořízení majetku odpovídají výnosům, které je majetek schopen produkovat. Na rozdíl od výnosové metody lze touto cestou zjistit hodnotu společnosti bez ohledu na situaci na kapitálových trzích a není zde třeba stanovit diskontní sazbu. Metoda je založena na znalosti situace na trhu s reálnými aktivy. Jedná se potom o ocenění na principu tržních hodnot, zejména u holdingových společností.

4. Posudek

Předmětem ocenění je návrh **tržní hodnoty čistého obchodního jmění** (obchodního podílu) povinného na obchodní korporaci **ADPe** v souladu se zadáním ocenění. S ohledem na závěry analýzy nebude vedle majetkové metody účetní hodnoty a neúplné, vypracováno k návržení odhadu tržní hodnoty obchodního jmění k datu 31.12.2024 reprezentovaného 100 % obchodním podílem, výnosové ocenění.

A) majetkové metody

I. Majetkové ocenění s využitím metody účetní hodnoty a neúplného substančního ocenění

B) výnosová metoda – nebude vypracována.

Omezení pro aplikaci výnosové metody

Výnosové ocenění společnosti je založeno na předpokladu:

- stabilizovaného podnikání,
- predikovatelnosti budoucích výnosů,
- a naplnění principu „going concern“ (pokračování podniku).

Tyto předpoklady však v posuzovaném případě nejsou naplněny.

Významné pochybnosti o naplnění principu going concern s ohledem na:

- výrazný pokles likvidity,
- kriticky nízkou okamžitou likviditu,
- vysoký podíl obtížně likvidních pohledávek,
- soudní spory,
- podrozvahové závazky,

- pokles peněžních prostředků,
- ztrátovost hlavní činnosti.

Tyto skutečnosti významně zpochybňují schopnost společnosti pokračovat ve své činnosti ve střednědobém horizontu.

Při vlastním odhadu hodnoty obchodního jmění obchodní korporace znalec vychází z následujících skutečností:

- veškeré ekonomické údaje jsou přebírány z dostupných z účetních podkladů oceňované společnosti a informací získané od zadavatele znaleckého posudku
- informace z jiných zdrojů – internet, Justice.cz, považujeme za věrohodné a pravdivé
- Odhad aktuální tržní hodnoty obchodního jmění je zpracován na základě analýzy majetku pomocí **majetkové metody ocenění – účetní a neúplné substanční.**

4.1. Makroekonomická a odvětvová analýza tržního prostředí

S ohledem na výstupy z účetních výkazů a nenaplněnosti základních principů pro ocenění výnosovou metodou, nebude vypracována ani makroekonomická a odvětvová analýza. Z majetkové struktury k 31. 12. 2024 vyplývá, že hodnota společnosti reprezentovaná Aktivy spočívá především v pohledávkách (15,9 mil. Kč) a v minimální hotovosti (394 tis. Kč). Reálné ocenění je proto možné pouze majetkovým způsobem, a to na základě tržní hodnoty aktiv snížených o cizí zdroje.

4.2. Finanční analýza obchodní korporace

4.2.1. Finanční analýza rozvahy

V této kapitole zpracovatel vypracoval analýzu a informace týkající se hospodářských výsledků obchodní korporace k datu ocenění, kterým je datum 31. 12. 2024.

Tabulka č. 3. Rozvaha – vybrané položky

Položka	2021	2022	2023	2024
Aktiva celkem	21 718	24 867	20 797	17 106
Dlouhodobý hmotný majetek	0	221	166	110
Oběžná aktiva a z toho:	20 950	24 368	20 526	16 845
1/ Zásoby	765	5 749	4 111	486
2/ Pohledávky	18 173	16 817	15 608	15 965
3/ Peněžní prostředky	2 012	1 802	807	394
Vlastní kapitál	986	5 303	3 052	4 791
Cizí zdroje a z toho:	20 492	18 082	17 725	12 256
1/ Krátkodobé závazky	19 100	15 119	14 409	9 062
2/ Dlouhodobé závazky	1 392	2 963	3 316	3 194

Zdroj. Výkazy

Aktiva

1) Majetková struktura společnosti je dlouhodobě tvořena téměř výhradně oběžnými aktivy, zejména pohledávkami. Pohledávky se po celé sledované období pohybují na úrovni cca 15–18 mil. Kč, přičemž v roce 2024 představují přibližně 94 % oběžných aktiv společnosti.

- Analýza likvidity a inkasa pohledávek

Poměr pohledávek k peněžním prostředkům:

- 2021: cca 9×
- 2024: cca 41×

Společnost drží násobně více pohledávek než peněžních prostředků, přičemž tento nepoměr se výrazně zhoršuje.

Závěr:

Výnosy společnosti nejsou realizovány v peněžních tocích, ale zůstávají vázány v pohledávkách, jejichž vymahatelnost je nejistá.

2) Současně dochází k výraznému poklesu peněžních prostředků

- 2021: 2,0 mil. Kč
- 2024: 0,4 mil. Kč , tj. pokles o cca 80 %.

Tento vývoj indikuje, že společnost není schopna transformovat vykazované výnosy do peněžních toků a její aktiva jsou převážně tvořena obtížně likvidními položkami.

3) Zásoby výrazně poklesly (z cca 5,7 mil. Kč /2022 → 0,5 mil. Kč/ 2024)

Struktura aktiv je dlouhodobě dominována pohledávkami, zatímco likvidní složky majetku (peněžní prostředky) výrazně klesají.

Struktura Aktiv je tvořena Oběžnými aktivy.**1 Účetní data (prokázaná z předaných podkladů)**

- Pohledávky 2024: **15 965 tis. Kč netto**
- Pohledávky 2023: **15 608 tis. Kč netto**

Celková aktiva 2024: **17 106 tis. Kč**

Závazky 2024: **12 256 tis. Kč**

Pohledávky tvoří **cca 93 % aktiv**, což s sebou nese extrémní koncentraci rizika.

2 Prokazatelné skutečnosti

Společnost neposkytla součinnost a nepředala strukturu pohledávek a tvrdí, že „nemá podklady“. Neexistence analytiky s sebou přináší zásadní riziko, kterým je **zvýšené nadhodnocení aktiv**.

Znalec s ohledem na prokazatelnou strukturu Aktiv, která je tvořena zásadním způsobem pohledávkami, jejichž časová struktura není známá a společnost je nemá k dispozici, se však musí zabývat zejména těmito aktivy, kde z probíhajících soudních sporů lze objektivně dovodit jejich strukturu minimálně ve výši žalované pohledávky v r. 2021, která činila 12 mil. Kč. S ohledem na to, že k datu ocenění nebylo stále o pohledávce rozhodnuto, ale její splatnost byla před více nežli 3 lety, tedy časové hledisko více nežli 1000 dnů po splatnosti, kdy na základě obecně platných principů oceňování je její tržní hodnota diskontována ve výši 100% na nulovou hodnotu.

Obecně lze popsat strukturu pohledávek stavebních firem následovně:

STRUKTURA POHLEDÁVEK – STAVEBNÍ FIRMY (odvětví)

Globální/odvětvová realita:

Typická struktura:

- 40–60 %: běžné obchodní pohledávky (0–90 dní)
- 20–30 %: po splatnosti (90–360 dní)

- 10–30 %: sporné / retence / vícepráce / soudy

Rizika ve stavebnictví:

- dlouhé splatnosti (60–180 dní)
- zádržné (retence)
- časté spory o vícepráce
- vysoká míra nevymahatelnosti

Z toho vyplývá nutnost tvorby Běžných opravných položek:

- 90–180 dní: 20–50 %
- 180–360 dní: 50–100 %
- 360 dní: **100 %**

Oceňovaná obchodní korporace ADPe vykazuje dlouholetý soudní spor - žalobu o uhrazení pohledávky ve výši 12 096 230 Kč z r. 2021 (zamítnuta v plném rozsahu v r. 2026), pro datum ocenění obchodního podílu 31.12.2024 musela být tedy pohledávka zanesena v účetnictví a již cca 3 roky evidována jako nedobytná, či vysoce riziková.

Tato pohledávka je:

- dlouhodobě sporná (min. 5 let),
- soudně komplikovaně vymahatelná (de facto nulová tržní hodnota)

Pokud společnost aktivně žalovala pohledávku 12,096 mil. Kč, musela ji evidovat v účetnictví jako pohledávku, která byla:

- aktivně soudně vymáhána,
- spor trval dlouhodobě,
- **účetnictví mělo reflektovat riziko její nedobytnosti.**

Z dostupných soudních rozhodnutí a procesních dokumentů vyplývá, že společnost aktivně soudně uplatňovala pohledávku ve výši cca 12,1 mil. Kč, přičemž soudní spor byl veden dlouhodobě, minimálně od roku 2021.

Pokud byla tato pohledávka společností uplatňována jako existující majetkové právo, musela být současně evidována v účetnictví společnosti jako pohledávka.

S ohledem na délku soudního sporu, nejistotu vymahatelnosti a absenci doloženého inkasa bylo již v průběhu účetních období 2021–2024 zjevné významné riziko její nedobytnosti.

Za těchto okolností bylo nezbytné minimálně zohlednit rizikovost pohledávky prostřednictvím opravných položek, resp. zohledněním její reálné vymahatelnosti.

Následné pravomocné zamítnutí žaloby pak fakticky potvrzuje, že pohledávka nebyla ekonomicky realizovatelná.

Pro účely znaleckého ocenění proto znalec považuje reálnou bonitu této pohledávky za nulovou i k datu ocenění, tj. 31.12.2024, neboť v té době byla již zažalována od r. 2021, bez soudního rozhodnutí, tedy více nežli 360 dnů po splatnosti a v souladu s obecnými zásadami a odbornými postupy oceňování pohledávek, kdy hodnotíme reálnou ekonomickou hodnotu obdobných pohledávek jako nulovou.

Tento závěr, který učinil znalec na základě soudních podkladů je:

- plně v souladu se zásadou opatrnosti (§ 25 ZÚ)
- v souladu s IAS 36 / impairment logikou (i pro znalecké účely)

Závěr:

Pokud účetní výkazy nadále vykazovaly tuto pohledávku v nominální hodnotě bez odpovídající korekce, vedlo to k nadhodnocení aktiv společnosti. Z ekonomického pohledu představovala předmětná pohledávka již v průběhu soudního sporu vysoce rizikové až fakticky nedobytné aktivum.

Pasiva

- Závazky společnosti vykazují pokles:

Z částky cca 20,5 mil. Kč (2021) → cca 12,2 mil. Kč (2024), ale v tomto případě se nejedná o zlepšení finanční situace, neboť celý vývoj je nezbytné posuzovat v kontextu:

- peněžní prostředky výrazně klesají
- pohledávky nejsou inkasovány
- existují soudní spory indikující neplnění závazků
- část závazků není zachycena v účetnictví (podrozvahové položky)

Skutečné splácení závazků by muselo být kryto peněžními toky, které však z dostupných dat nevyplývají.

Závěr:

Pokud by společnost závazky skutečně splácela standardním způsobem, muselo by docházet k odpovídajícímu odtoku peněžních prostředků, který by byl kryt inkasem pohledávek nebo jinými příjmy.

Z dostupných údajů však vyplývá, že peněžní prostředky klesají a pohledávky zůstávají neinkasované, absolutní výše neklesá.

Za těchto okolností nelze pokles závazků interpretovat jako důsledek jejich systematického splácení, ale spíše jako důsledek omezení činnosti, selektivního plnění závazků nebo jejich neúplného zachycení v účetnictví.

Finanční analýza ukazuje, že společnost vykazuje výrazné zhoršení likvidity, vysoký podíl obtížně vymahatelných pohledávek a nesoulad mezi účetními výsledky a peněžními toky. Pokles závazků nelze interpretovat jako zlepšení finanční situace, ale spíše jako důsledek strukturálních problémů společnosti a útlum aktivit.

4.2.2. Vývoj Výkazu zisků a ztrát

V této kapitole je vložena výsledovka v časové řadě, dostupná data jsou jen do 31.12.2023.

Tabulka č. 4. Výsledovka v tis. Kč

Položka	2021	2022	2023
Tržby	35 220	40 351	18 027
Výkonová spotřeba	27 837	28 624	15 278
Osobní náklady	5 010	6 500	4 475
Provozní VH	1 462	5 487	-2 117
Finanční VH	-26	-26	-45
VH před zdaněním	1 436	5 461	-2 162
VH po zdanění	651	4 328	-2 162
Čistý obrát	35 421	41 082	18 346

zdroj. Výkazy

Posouzení historického vývoje společnosti

Z předložených účetních výkazů za období 2021–2024 vyplývá významné zhoršení ekonomické situace společnosti.

Ve sledovaném období byl identifikován zejména:

- výrazný pokles obratu společnosti,
- pokles likvidity,
- vysoký podíl pohledávek na aktivech,
- pokles peněžních prostředků,
- ztrátové hospodaření z provozní činnosti,
- a existence významných soudních sporů.

Z výsledků společnosti vyplývá, že:

- a) v roce 2022 společnost dosáhla tržeb cca 40 mil. Kč,
- b) v roce 2023 došlo k poklesu tržeb na cca 18 mil. Kč, tedy k propadu o cca 55 %.

Současně byl v roce 2023 vykázán záporný provozní výsledek hospodaření, což indikuje ztrátovost na úrovni hlavní činnosti společnosti. Tato skutečnost indikuje, že společnost není schopna generovat stabilní ekonomický výkon ani před započtením mimořádných či finančních operací. Výrazný propad obratu současně ukazuje na oslabení podnikatelské činnosti společnosti a snížení její schopnosti generovat budoucí ekonomický prospěch.

- Vztah mezi ziskem a peněžními toky

Ačkoliv společnost v roce 2022 vykázala významný zisk, tento se neprojevil v růstu peněžních prostředků:

- a) peněžní prostředky naopak klesají
- b) pohledávky zůstávají vysoké

Závěr:

Zisk společnosti má převážně účetní charakter a není transformován do peněžních toků.

4.2.3. Finanční ukazatele v časové řadě

V této kapitole zpracovatel vkládá vývojovou řadu vybraných finančních ukazatelů.

- **Pracovní kapitál (Working Capital).** Tento ukazatel zobrazuje schopnost firmy financovat běžný provoz

Výpočet: Oběžná aktiva – krátkodobé závazky

Oběžná aktiva = hlavně pohledávky (cca 90 %), proto pracovní kapitál může vycházet „pozitivně“, ale je nekvalitní, jeho výše je zkreslena nebonitními pohledávkami, které jsou v časové řadě vykazovány v účetnictví bez tvorby rezerv.

Pracovní kapitál společnosti je tvořen převážně pohledávkami, jejichž vymahatelnost je sporná, a proto nevypovídá o skutečné likviditě.

- **Ukazatele likvidity**

Tabulka č. 5. Vývoj likvidity v čase

Ukazatel	2021	2022	2023	2024
Běžná likvidita	1,10	1,61	1,42	1,86
Pohotová likvidita	1,06	1,23	1,14	1,81
Okamžitá likvidita	0,11	0,12	0,06	0,04

Zdroj. Výpočet znalce

Interpretace

Na první pohled působí běžná likvidita relativně přijatelně. Tento ukazatel je však zásadně zkreslen vysokým objemem pohledávek.

Klíčovým ukazatelem je okamžitá likvidita, která dlouhodobě vykazuje kriticky nízké hodnoty:

- **2024: cca 0,04**

To znamená, že společnost disponuje pouze cca 4 % peněžních prostředků vůči krátkodobým závazkům.

Okamžitá likvidita obchodní korporace je dána poměrem finančního majetku a krátkodobého cizího kapitálu. Jedná se o schopnost podniku splácet své splatné závazky

pouze z finančního majetku. Optimálně by se měla pohybovat kolem 20–50 %. Ve stavebnictví je indikována nižší likvidita, běžně 10-30%. Ve sledovaném období r. 2024 je vykazována ve výši cca 0,04, tj. 4%. Tzn. společnost disponovala pouze cca 4% peněžních prostředků na pokrytí krátkodobých závazků, což je výrazně pod obvyklou úrovní i pro stavební sektor.

- **Ukazatele zadluženosti**

Tabulka č. 6. Vývoj zadluženosti v čase

Ukazatel	2021	2022	2023	2024
Zadluženost (cizí zdroje/ aktiva)	94 %	73 %	85 %	72 %
Vlastní kapitál / aktiva	5 %	21 %	15 %	28 %

Zdroj. výpočet znalce

Interpretace

Společnost vykazuje dlouhodobě vysokou míru zadlužení. Přestože účetně dochází k poklesu závazků, tento vývoj není doprovázen odpovídajícím růstem peněžních prostředků ani inkasem pohledávek. Pokles zadlužení proto nelze automaticky interpretovat jako stabilizaci společnosti.

Závěr:

Společnost nedisponuje dostatečnými peněžními prostředky pro úhradu svých krátkodobých závazků.

Okamžitá likvidita společnosti dosahuje velmi nízkých hodnot, což indikuje nedostatek peněžních prostředků k úhradě krátkodobých závazků.

Současně je pracovní kapitál tvořen převážně pohledávkami, jejichž reálná vymahatelnost je sporná.

Z těchto důvodů nelze finanční situaci společnosti hodnotit jako stabilní, a to i přes klesající objem účetních závazků. Tato skutečnost indikuje nedostatek peněžních prostředků k úhradě krátkodobých závazků a zvýšené riziko platební neschopnosti.

Závěr finanční analýzy

Na základě dostupných účetních výkazů a dalších zjištěných skutečností existují významné indicie zpochybňující naplnění principu „going concern“, tj. schopnosti společnosti pokračovat ve své činnosti v dohledné budoucnosti.

Bylo zjištěno:

- výrazné zhoršení likvidity,
- dlouhodobě vysoký objem pohledávek,
- nízký objem peněžních prostředků,
- vysoká závislost na obtížně likvidních aktivech,
- významné soudní spory a podrozvahové závazky,
- propad tržeb a přechod do ztráty v roce 2023,
- absence dostatečných podkladů od společnosti.

Finanční situace společnosti vykazuje znaky významné ekonomické nestability. Účetní výkazy indikují vysokou závislost společnosti na pohledávkách, jejichž reálná vymahatelnost je nejistá. Současně dochází k výraznému poklesu likvidity a peněžních prostředků. Přestože účetně dochází ke snižování závazků, z dostupných dat nevyplývá existence odpovídajících peněžních toků, které by systematické splácení závazků potvrzovaly.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti lze princip pokračování podniku („going concern“) považovat za významně oslabený, spolu s absencí účetních dat nelze společnost ocenit výnosovou metodou.

Ocenění společnosti proto bude provedeno výhradně **majetkovými metodami**, a to zejména **metodou účetní hodnoty a substanční metodou (neúplnou)**.

4.3. Metoda účetní hodnoty (Book value)

Jedná se o tradiční, rychlou a jednoduchou metodu. Je nesporně dobrým vodítkem pro stanovení orientační ceny a jiným pohledem na hodnotu společnosti oproti výnosovým metodám. V tomto posudku bylo při oceňování čistého jmění vycházeno z účetních hodnot majetku, uvedených k datu ocenění v účetní rozvaze obchodní korporace k datu 31.12.2024.

Zpracovatel přejal k ocenění data, která mu poskytl zadavatel a považuje je za věrohodná a správná.

Tabulka č. 7. Rozvaha ADPe

Účetní položka k 31.12.2024	Hodnota v tis. CZK
Dlouhodobý nehmotný majetek	0
Dlouhodobý hmotný majetek	110
+ Dlouhodobý finanční majetek	0
Oběžná aktiva	16 845

Z toho: Zásoby	486
Pohledávky	15 965
Peněžní prostředky	394
+ Časové rozlišení	151
Celkem Aktiva	17 106
- Cizí zdroje	12.315
= Vlastní kapitál (obchodní jmění)	4.791

Zdroj. výkazy

Celkem Aktiva z účetních výkazů k datu 31.12.2024 – Celkem Cizí zdroje z účetních výkazů k datu 31.12.2024 = čisté obchodní jmění k datu 31.12.2024.

(účetní hodnota reprezentující obchodní jmění)

Hodnoty, jež byly navrženy na základě majetkové metody Book value jsou uvedeny pro přehlednost v následující tabulce odhad obvyklé ceny dle metody Book value.

Tabulka č.8. Rekapitulace odhadu dle metody Book value

Účetní položka k 31.12.2024	Hodnota v tis. CZK
C e l k e m aktiva	17 106
C e l k e m cizí zdroje	12 315
Vlastní kapitál / čisté obchodní jmění *	4 791

zdroj. výkazy

ad / Čisté obchodní jmění je tvořeno pouze bonitou pohledávek.*

Závěr:

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že hodnota čistého obchodního při použití metody BOOK VALUE k datu 31.12.2024 se navrhuje a odhaduje v úrovni **4.791 tis. Kč.**

Účetní hodnota vlastního kapitálu společnosti byla stanovena na základě údajů z účetní závěrky k datu 31. 12. 2024 jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiv a cizích zdrojů společnosti.

Účetní hodnota vlastního kapitálu (čisté obchodní jmění) však představuje pouze účetní vyjádření vlastního kapitálu společnosti a nelze ji bez dalšího považovat za hodnotu tržní či

ekonomickou. Znaleckým posouzením byly identifikovány významné skutečnosti, které zásadním způsobem snižují vypovídací schopnost účetní hodnoty vlastního kapitálu. Jedná se o níže specifikované skutečnosti.

(1) Významné zastoupení pohledávek v aktivech

Rozhodující část aktiv společnosti tvoří pohledávky: cca 15,97 mil. Kč tj. přibližně 93 % aktiv společnosti.

Současně bylo zjištěno, že společnost vedla dlouhodobé soudní spory o významné pohledávky, jedna z významných pohledávek ve výši cca 12,1 mil. Kč (spor od r. 2021) byla následně pravomocně zamítnuta (2026) a společnost vykazovala ve sledovaném období výrazný pokles likvidity a peněžních prostředků.

Tyto skutečnosti indikují významné riziko nadhodnocení účetní hodnoty pohledávek a jejich omezenou ekonomickou realizovatelnost, neboť nebyly tvořeny opravné položky k rizikovým pohledávkám (nebylo zohledňováno jejich časové hledisko a stav doby po splatnosti).

Pokud byly pohledávky v účetnictví vykazovány v nominální hodnotě bez odpovídající korekce jejich bonity, vedlo to k nadhodnocení aktiv společnosti a následně i účetního vlastního kapitálu.

(2) Omezená vypovídací schopnost závazků

Současně bylo zjištěno, že účetní evidence závazků nemusí zachycovat veškeré ekonomické závazky společnosti. Byly identifikovány zejména:

- probíhající soudní spory,
- pravomocně přiznané sankce,
- úroky z prodlení,
- a další potenciální podrozvahové závazky.

Tyto skutečnosti mohou vést k dalšímu zvýšení skutečné míry zadlužení společnosti oproti účetnímu stavu vykázanému v rozvaze.

Metoda účetní hodnoty (Book Value) byla použita pouze jako výchozí informační metoda zachycující účetní stav společnosti.

S ohledem na identifikovaná rizika, zejména vysoký podíl sporných pohledávek, omezenou likviditu společnosti a existenci potenciálních podrozvahových závazků, nelze účetní hodnotu vlastního kapitálu považovat za hodnotu ekonomickou ani tržní.

Pro účely znaleckého ocenění bylo proto nezbytné provést korekce jednotlivých položek aktiv a závazků s cílem stanovit jejich reálnou ekonomickou hodnotu, což bude realizováno v následující kapitole substanční metody ocenění.

Vypovídací schopnost tohoto účetního způsobu ocenění je značně omezená, protože finanční účetnictví vychází ze zásady oceňování v historických (pořizovacích) cenách, a tudíž hodnoty založené na metodě Book value nedávají pro daný oceňovaný subjekt nejlepší obraz o aktuální tržní hodnotě obchodního majetku. Tento přístup k oceňování sice odpovídá účetní zásadě opatrnosti, je však v rozporu se zásadou reálného zobrazení požadujícího věrné zobrazení majetku v tržním prostředí.

4.4. Majetkové ocenění substanční metodou

Tato hodnota je zjišťována za předpokladu, že majetek podniku bude určitým způsobem rozdělen, rozprodán, popřípadě zlikvidován. Výhodou je zachycení reálného stavu majetkové struktury.

Majetkové ocenění můžeme definovat jako soubor individuálně oceněných položek majetku, od kterého odečteme veškeré závazky obchodní korporace. Toto pojetí používáme vždy v případech, kdy podnik nesplňuje princip going concern a nelze z dlouhodobého hlediska očekávat výnosový potenciál podniku (podnik netvoří hodnotu). Alternativně je možné některé majetkové metody použít v případě, kdy je nutné použít k ocenění více metod.

Majetkové ocenění na bázi tržních hodnot je metoda oceňování, při které se hodnota podniku určuje jako součet tržních hodnot jednotlivých složek majetku (aktiv) snížený o tržní hodnotu závazků (dluhů). Výsledkem je tzv. čistá tržní hodnota vlastního kapitálu (Equity Value), která odpovídá částce, již by mohl vlastník podniku získat při jeho prodeji po přecenění všech aktiv a závazků na jejich aktuální reálnou (tržní) hodnotu.

Vycházíme z hodnot uvedených v rozvaze k datu ocenění, kterým je 31.12.2024 a upravujeme je o prodejní koeficienty, které vyjadřují kvalifikovaný odhad znalce, za kolik by bylo možné v současné době prodat jednotlivé složky majetku, tedy navrhuje jejich tržní hodnotu.

Postup výpočtu majetkové hodnoty obchodní korporace ADPe

Majetkovou hodnotu podniku bude tvořit součet individuálně oceněných jednotlivých

položek rozvahy k datu 31.12.2024 na bázi tržních cen, jsou použity standardní, odbornou literaturou uznávané metody ocenění, a to ve vazbě na konkrétní oceňovaný majetek. Použité metody jsou u každého oceňovaného souboru majetku popsány.

V úvodu znalec uvádí souhrnnou tabulku účetních výkazů k datu ocenění, tj. 31. 12. 2024, po jednotlivých položkách.

Tabulka č.9. Rozvaha k datu ocenění

Účetní položka k 31.12.2024	Hodnota v tis. CZK
Dlouhodobý nehmotný majetek	0
Dlouhodobý hmotný majetek	110
+ Dlouhodobý finanční majetek	0
Oběžná aktiva	16 845
Z toho: Zásoby	486
Pohledávky	15 965
Peněžní prostředky	394
+ Časové rozlišení	151
Celkem Aktiva	17 106
- Cizí zdroje	12.315
= Vlastní kapitál (obchodní jmění)	4.791

Zdroj: účetní výkazy

Následně budou vykazované položky majetku přeceněny na tržní hodnoty, ovšem pouze na bázi dostupných informací. Znalecké ocenění bylo současně limitováno absencí detailních účetních a analytických podkladů, které společnost znalci neposkytla.

4.4.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Z dostupných podkladů bylo v majetku společnosti evidováno níže uvedené vozidlo, bez detailnějších informací. K datu ocenění by se jeho tržní hodnota mohla v obecné rovině pohybovat mezi 50 - 70 tis. Kč, v závislosti na nájezdu a technickém stavu vozidla. Informace o dalším movitém majetku nejsou známy.

Centrální registr vozidel		Archiv změn >	
RZ (archiv):	5Z45235, vydána dne: 09.12.2014	Stav vozidla:	Provozované
Tovární značka:	ŠKODA	Barva:	Šedá
Obchodní označení:	OCTAVIA	Typ, varianta, verze:	1U, SEALHX01, FM5
Druh:	Osobní automobil - Ac kombi	Rok výroby:	2004
VIN:	TMBJG41UX48750327	Číslo motoru:	UBK466994, vydáno dne: 24.02.2025
Číslo TP (archiv):		Číslo ORV (archiv):	
Datum reg. kontr.:	24.02.2025	Datum 1. registrace:	19.05.2004
Registrační místo:	Otrokovice	Datum 1. registrace v ČR:	09.12.2014
Typ vozidla		Seznam TP >	
Kategorie:	M1 - Vozidla, která mají nejvýše 8 míst k přepravě osob, kromě místa řidiče nebo víceúčelová vozidla		
Počet náprav:	2, z toho poháněné: - 1 přední	Motor - typ:	ALH
ZTP schválen - čj.:	2766/03-150, číslo typu: 3460-445-02	Objem, výkon:	1896 cm3, 66 kW
Provozovatel - Právnícká osoba		Palivo:	NM
Název:	ADPe dopravní s.r.o.	Místa - sezení / stání / lůžka:	5 / 0 / 0
IČ:	29314526	Archiv >	
Ulice:	Sadová 721		
Obec:	Napajedla		
PSČ:	763 61		

Závěr:

Znalec odborným odhadem navrhuje tržní hodnotu v úrovni 60 tis. Kč.

4.4.2. Oběžná Aktiva

V rozvaze ke dni 31.12.2024 jsou oběžná aktiva tvořena zásobami ve výši 486 tis. Kč, pohledávkami ve výši 15,9 mil. Kč a peněžními prostředky ve výši 394 tis. Kč.

1) Zásoby

Komentář: významný pokles zásob v čase

- 2022: cca 5,7 mil. Kč
- 2023: cca 4,1 mil. Kč
- 2024: cca 0,5 mil. Kč pokles o více než 90 %

Zásoby společnosti byly k datu ocenění vykázány ve výši cca 486 tis. Kč.

Ve srovnání s předchozími účetními obdobími došlo k výraznému poklesu jejich účetního objemu, když v roce 2022 činily cca 5,7 mil. Kč. Společnost však neposkytla detailní skladovou evidenci, inventarizaci ani strukturu zásob, a proto nebylo možné samostatně ověřit

jejich skutečný stav, stáří ani obchodovatelnost. Nelze vyloučit, že reálná hodnota zásob může být nižší než účetní, nicméně vzhledem k absenci podkladů nebylo možné rozsah případné korekce objektivně stanovit.

Závěr:

S ohledem na relativně nízký objem této položky vůči celkovým aktivům společnosti a absenci konkrétních důkazů o jejich znehodnocení ponechal znalec účetní hodnotu zásob pro účely ocenění v nominální výši, tj. 486 tis. Kč

2) Pohledávky

Nejprve je nezbytné zopakovat, že Společnost odmítla poskytnout strukturu pohledávek a tvrdí, že „nemá podklady“

K datu 31. 12. 2024 vykazovala společnost krátkodobé pohledávky ve výši 15 965 tis. Kč

Pohledávky představovaly dominantní složku aktiv společnosti a tvořily přibližně **93 % z celkových aktiv společnosti.**

Znalecké posouzení se proto soustředilo zejména na reálnou ekonomickou hodnotu této položky.

Jak již bylo i uvedeno v nálezku posudku, z předložených soudních rozhodnutí a procesních dokumentů bylo zjištěno, že společnost dlouhodobě uplatňovala pohledávku ve výši cca 12,096 mil. Kč.

Soudní spor byl veden dlouhodobě, minimálně od roku 2021, přičemž následně došlo k pravomocnému zamítnutí žaloby (2026).

Pokud společnost tuto pohledávku aktivně soudně vymáhala, musela být současně evidována v účetnictví společnosti jako majetková položka.

Posouzení ekonomické realizovatelnosti pohledávky ve výši 12,09 mil. Kč

Při tržním posouzení bylo přihlédnuto zejména k následujícím skutečnostem:

- dlouhodobá soudní vymahatelnost pohledávky (od r. 2021-2024)
- významná doba po splatnosti k datu ocenění
- vysoká procesní nejistota (doloženo pak jako následné pravomocné zamítnutí žaloby)
- výrazné zhoršení likvidity společnosti v časové řadě 2021-2024,
- pokles peněžních prostředků,
- absence analytické evidence pohledávek.

Tyto skutečnosti dle názoru znalce jednoznačně indikují, že ekonomická realizovatelnost pohledávky byla již v průběhu sledovaného období zásadně narušena. **Dlouhodobě nevyzpytené a soudně sporné pohledávky jsou v oceňovací praxi standardně posuzovány jako vysoce riziková až nedobytná aktiva.**

U pohledávek:

- dlouhodobě po splatnosti,
- soudně vymáhaných,
- bez doloženého inkasa,
- a s negativním výsledkem soudního řízení,

odpovídá aplikace 100 % diskontu v běžné oceňovací a ekonomické praxi

Dopady do tržní hodnoty pohledávek

S ohledem na výše uvedené skutečnosti znalec dospěl k závěru, že pohledávka ve výši cca 12,096 mil. Kč nevykazovala ke dni ocenění reálnou ekonomickou hodnotu. Pro účely majetkového ocenění byla proto její bonita stanovena jako nulová, a účetní hodnota této pohledávky byla korigována prostřednictvím 100% diskontu.

Současně je třeba uvést, že:

- společnost neposkytla analytickou evidenci pohledávek,
- nebyla doložena jejich věková struktura,
- ani individuální bonita jednotlivých dlužníků.

Znalec nemohl detailně posoudit zbývající část pohledávek, které byly v účetní hodnotě ve výši cca 3,9 mil. Kč k datu 31.12.2024

S ohledem na:

- nízkou likviditu společnosti,
- historické problémy s inkasem,
- a charakter podnikání ve stavebnictví,
- vysoký poměr pohledávek k cash,
- pokles tržeb,
- soudní spory,
- dlouhé inkaso,
- absence analytiky,
- neposkytnutí podkladů.

Nelze vyloučit, že i zbývající pohledávky nesou zvýšené riziko nedobytnosti. V návaznosti na výše uvedené znalec navrhnul zbývající pohledávky diskontovat rizikovým faktorem 50 % a to z důvodu absence podkladů k nim, neznámého stáří, dlouhodobých problémů s inkasem (stav pohledávek neklesá, ale tržby razantně ano) a likvidita je významně nízká. U zbývající části pohledávek ve výši cca 3,9 mil. Kč nebylo možné vzhledem k absenci analytické evidence, stáří pohledávek ani bonity jednotlivých dlužníků objektivně ověřit jejich reálnou vymahatelnost.

Současně byly identifikovány skutečnosti indikující zvýšené systémové riziko pohledávek společnosti.

S ohledem na princip opatrnosti a běžnou oceňovací praxi znalec aplikoval na zbývající pohledávky dodatečný rizikový diskont ve výši 50 %.

Tabulka č.10. Výsledná Tržní hodnota pohledávek

Položka	Hodnota
Pohledávky účetní hodnota	15,965 mil.
Nedobytná pohledávka	-12,096 mil.
Zbytek	3,869 mil.
Diskont 50 %	-1,934 mil.
Tržní hodnota	1,935 mil.

Zdroj. účetnictví a výpočty znalce

Závěr:

Na základě výše odůvodněného postupu navrhuje tržní hodnotu pohledávek ve výši 1,93 mil. Kč.

3) Peněžní prostředky jsou pro účely ocenění převzaty nominální hodnotě, což je běžná praxe při jejich oceňování. Nominální hodnota peněžních prostředků činí 394 tis. Kč.

4.4.3. Cizí zdroje

Cizí zdroje vykazují následující účetní zůstatek 12.315 tis. Kč k datu ocenění.

Tyto závazky jsou pro účely ocenění převzaty v jejich nominálních hodnotách, což je běžná oceňovací praxe.

S ohledem na absenci detailní analytické evidence závazků nebylo možné samostatně ověřit:

- jejich splatnost,
- strukturu,
- zajištění,
- ani případné sankční příslušenství.

Společnost neposkytlá:

- 1) analytickou evidenci závazků,
- 2) smluvní dokumentaci,
- 3) přehled soudních sporů,
- 4) ani přehled sankčních a podmíněných závazků.

Znalec tak vychází pouze z:

- 1) účetních výkazů,
- 2) vybraných soudních rozhodnutí,
- 3) a dalších dostupných listinných podkladů.

K dispozici mu byly poskytnuty informace z vedených soudních sporů.

I. Podrozvahové závazky ze soudních sporů**Spor: bezdůvodné obohacení (užívání nemovitostí)**

Datum rozhodnutí	Typ plnění	Částka (Kč)	Úrok / sankce	Poznámka
2023/2024 (rozsudek)	Jistina	2 645 657	úrok z prodlení 15 % p.a. z 2 267 706 Kč od 27.10.2023 do zaplacení	pravomocné plnění
2023/2024	Náklady řízení	263 488,76	bez úroku	splatné po PM
2023–dosud	Úrok z prodlení	dynamický	15 % p.a.	není v účetnictví → významný nárůst

Zdroj. rozsudek OS Zlín, č.j. 10 C 127/2023

Závěr:

Znalec odhaduje a navrhuje k datu 31.12.2024 podrozvahový závazek ve výši :

Jistina + náklady:

2 645 657 Kč + 263 489 Kč = 2 909 146 Kč + úroky 15 % p. a. z 2 267 706 Kč od 27.10.2023, ročně odhadem cca 340 000 Kč , tj celkem 3.250 tis. Kč k datu 31.12.2024

II. Částečně zastavené, ale relevantní (rizikový indikátor)- jedná se o podmíněný závazek

Položka	Částka
Zastavená část řízení	598 820,92 Kč
Úroky (historické)	z částek 2,27 mil. a 507 tis.

III. Podíl na zisku (rizikový indikátor- není rozhodnuto) – jedná se o podmíněný závazek

Žaloba: 2,92 mil. Kč + 4,37 mil. Kč = cca 7,3 mil. Kč

Společnost je účastníkem soudního řízení o výplatu podílu na zisku ve výši cca 7,3 mil. Kč. Toto řízení nebylo ke dni ocenění pravomocně ukončeno, a proto nelze uvedený nárok zahrnout mezi závazky společnosti. Nicméně s ohledem na výši nároku a charakter sporu představuje tato skutečnost významné riziko, které může v budoucnu zásadně ovlivnit majetkovou situaci společnosti.

Komentář:

Společnost eviduje významné závazky ze soudních sporů, které nejsou zachyceny v účetnictví, resp. nejsou vykázány v rozvaze. Jedná se minimálně o závazek ve výši cca 2,9 mil. Kč jistiny a nákladů řízení, dále navýšený o zákonné úroky z prodlení, které k datu ocenění dosahují cca 0,34 mil. Kč. Tyto závazky mají charakter podrozvahových položek a musí být zohledněny při stanovení tržní hodnoty společnosti.

Závěr pro tržní hodnotu cizích zdrojů

Tržní hodnota závazků je navržena v jejich nominální hodnotě 12,315 mil. Kč a dále pak je kalkulováno s podrozvahovým závazkem z bodu I. výše (rozsudek) ve výši 3,25 mil. Kč. Celkový závazek tak činí 15,565 mil. Kč. Z probíhajících soudních sporů existuje riziko vzniku dalších podrozvahových závazků, ale pokud nebylo rozhodnuto, jedná se pouze o podmíněné závazky, které nevstupují do účetnictví.

4.4.4. Rekapitulace tržních hodnot po přecenění*Tabulka č. 11. Rekapitulace hodnot*

Účetní položka k 31.12.2024	Účetní hodnota v tis. CZK	Přecenění znalcem/ tržní hodnota v tis. Kč
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	110	60
+ Dlouhodobý finanční majetek	0	0
Oběžná aktiva	16 845	2 815
Z toho: Zásoby	486	486
Pohledávky	15 965	1 935
Peněžní prostředky	394	394
+ Časové rozlišení	151	151
Celkem Aktiva	17 106	3 026
- Cizí zdroje	12.315	15 565
= Vlastní kapitál (obchodní jmění)	4.791	-12 539

Zdroj. výkazy a výpočty znalce

Závěr:

Hodnota čistého obchodního jmění přeceněných položek rozvahy v souladu se zadáním navrhovaná substanční (majetkovou) metodou činí **minus 12.539 tis. Kč, společnost vykazuje známky ekonomického předlužení, substanční hodnota je záporná. Záporná ekonomická hodnota společnosti nevyklučuje existenci kladné realizační hodnoty podílu, která může být dána zejména možností převzetí kontroly nad společností, jejím portfoliem zakázek nebo potenciálem restrukturalizace.**

Realizační a opční hodnota podílu

Obchodní podíl představuje převoditelnou majetkovou účast ve společnosti a může vykazovat omezenou realizační hodnotu i v případě ekonomicky oslabené či předlužené společnosti.

Tato hodnota může být založena zejména na:

- možnosti převzetí kontroly nad společností,
- využití existující podnikatelské struktury,
- pokračování podnikatelské činnosti,
- případném portfoliu obchodních vztahů,
- historické existenci společnosti,
- nebo potenciálu budoucí restrukturalizace.

Přechod na dražební hodnotu

Záporná ekonomická hodnota společnosti sama o sobě nevyklučuje existenci omezené realizační hodnoty obchodního podílu.

Obchodní podíl představuje převoditelné majetkové právo, jehož hodnota může být v konkrétních případech odvozena i od jiných faktorů než od aktuální ekonomické hodnoty vlastního kapitálu společnosti, zejména:

- možnosti převzetí kontroly nad společností,
- využití existující podnikatelské struktury,
- existence obchodních vztahů,
- případného pokračování podnikatelské činnosti,
- nebo potenciálu budoucí restrukturalizace.

Pro účely exekuční dražby proto nelze prakticky vycházet ze záporné hodnoty čistého obchodního jmění, neboť předmětem dražby je převoditelný obchodní podíl jako majetkové právo způsobilé být předmětem tržní soutěže.

Znalec proto považuje za odůvodněné navrhnout pro účely dražby symbolickou iniciační hodnotu obchodního podílu ve výši 10.000 Kč.

Tato částka nepředstavuje tržní, účetní ani ekonomickou hodnotu společnosti, ale pouze technickou vyvolávací hodnotu umožňující realizaci dražby, přičemž výsledná cena bude určena tržní soutěží účastníků dražby.

Jedná se výhradně o technickou iniciační hodnotu pro účely realizace dražby, přičemž konečná realizační cena bude určena až výsledkem tržní soutěže účastníků dražby. Navržená vyvolávací cena reflektuje skutečnost, že i ekonomicky oslabený či předlužený obchodní podíl může vykazovat omezenou realizační hodnotu vyplývající z jeho převoditelnosti a potenciální využitelnosti pro třetí osoby.

Vyvolávací cena 10 000 Kč neodráží hodnotu společnosti, ale pouze umožňuje, aby trh v dražbě stanovil její reálnou cenu.

5. Odůvodnění

5.1. Interpretace výsledků

V této kapitole znalec uvádí a zdůvodňuje navrhované postupy a odhadnuté hodnoty čistého jmění na obchodní korporaci **k datu 31.12.2024** v souladu se zadáním znalecké otázky. Znalecký posudek byl zpracován v podmínkách omezené součinnosti oceňované společnosti. Použitá metodika odpovídá standardům znalecké praxe pro případy nedostatečné dokumentace a je založena na principu opatrnosti. Veškeré závěry jsou logicky odvozeny z dostupných dat a podloženy konkrétními zjištěními, zejména soudními rozhodnutími. Protistrana sama uvedla, že nemá k dispozici podklady pro ocenění společnosti. Ocenění bylo zpracováno výhradně na základě podkladů dostupných znalci ke dni ocenění. Případné dodatečně předložené podklady mohou mít vliv na výsledné závěry znaleckého posudku.

Znalecká kancelář má vypracované vnitřní postupy, na jejichž základě byly provedeny kontroly znaleckého posudku. Kontrolu našeho postupu jsme provedli podle § 52 písm. a) až e) Vyhlášky, dle kterého znalec při zpracování znaleckého posudku:

- a) vybere zdroj dat,
- b) sebere nebo vytvoří data,
- c) zpracuje data,
- d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat.

Realizovanou analýzou ocenění znalce bylo zjištěno, že ekonomická situace společnosti vykazuje významné znaky nestability a ekonomického oslabení. V rámci ocenění byly identifikovány zejména následující skutečnosti:

- vysoký podíl obtížně realizovatelných pohledávek,
- dlouhodobě soudně vymáhané pohledávky,
- pravomocně zamítnutá pohledávka ve výši cca 12,096 mil. Kč,
- nízká úroveň likvidity,
- výrazný pokles peněžních prostředků,
- pokles obratu společnosti o více než 50 %,
- provozní ztráta ze základní činnosti,
- existence soudních sporů,
- riziko podrozvahových závazků,
- a absence úplné účetní a analytické evidence.

Současně společnost sama deklarovala:

- nepříznivou ekonomickou situaci,
- nízkou likviditu,
- a objektivní neschopnost uhradit soudní poplatky.

Pro splnění zadání tohoto znaleckého posudku jsme vybrali zdroje dat, které jsou blíže popsány v Kapitole 2 tohoto znaleckého posudku. Z těchto zdrojů jsme sebrali a zpracovali data dle postupu blíže popsaného v Kapitole 3 tohoto znaleckého posudku. Následně jsme provedli analýzy dat a zformulovali jejich výsledky. V části č. 4 Posudek uvádíme interpretaci výsledků dat jednotlivých analýz. Provedená analýza dat zahrnovala analýzu účetních výkazů,

analýzu finanční situace a perspektivu udržitelnosti podnikání. Cílem je vypracovat následné tržní ocenění metodou, která nejlépe odpovídá výsledkům analýzy a zadání posudku. Byly provedeny všechny analýzy doporučené odbornými standardy a literaturou, které jsou relevantní pro ocenění společnosti.

S ohledem na:

- absenci relevantních podkladů,
- nemožnost spolehlivě predikovat budoucí výnosy,
- a významné pochybnosti o naplnění principu going concern,

nebylo možné objektivně aplikovat výnosové ocenění společnosti.

Ocenění bylo proto provedeno majetkovou (substanční) metodou, založenou na přecenění jednotlivých složek majetku a závazků společnosti na jejich reálnou ekonomickou hodnotu. Na základě provedených korekcí aktiv a závazků byla stanovena hodnota čistého obchodního jmění společnosti ve výši minus 12 539 tis. Kč. Společnost tak dle výsledků znaleckého ocenění vykazuje známky ekonomického předlužení.

Znalecká otázka byla definována jako ocenění čistého obchodního jmění pro účely interního využití zadavatele k datu 31.12.2024. Znalec vypracoval ocenění na základě majetkových metod, první je účetní hodnota čistého obchodního jmění, která je shodná s účetní hodnotou vlastního kapitálu oceňované obchodní korporace. Výnosová metoda s ohledem na výstupy finanční analýzy a obchodního modelu nebyla vypracována, neboť společnost nenaplnuje kritéria pro dlouhodobě udržitelné podnikání a nepředala znalci podklady pro ocenění. Druhou metodou je ocenění majetkové na základě neúplné substanční hodnoty, kde se provádí tržní ocenění jednotlivých položek aktiv snížených následně o tržní hodnoty cizích zdrojů.

Jedná se o odbornou literaturou doporučené a praxí využívané metody, které navazují na závěry provedených analýz. **Závěr posudku obsahuje dvě vypracované varianty ocenění.**

Na základě výše uvedených doporučení odborné literatury a po zvážení všech relevantních skutečností volíme výslednou hodnotu na úrovni hodnoty stanovené

metodou neúplného substančního majetkové ocenění, neboť tato nejlépe vyjadřuje tržní hodnotu obchodního podílu a tržní potenciál oceňované obchodní korporace k datu ocenění s tím, že není prokázán princip fungování „on going concern“.

Přechod na dražební hodnotu

Záporná ekonomická hodnota společnosti sama o sobě nevyklučuje existenci omezené realizační hodnoty obchodního podílu.

Obchodní podíl představuje převoditelné majetkové právo, jehož hodnota může být v konkrétních případech odvozena i od jiných faktorů než od aktuální ekonomické hodnoty vlastního kapitálu společnosti, zejména:

- možnosti převzetí kontroly nad společností,
- využití existující podnikatelské struktury,
- existence obchodních vztahů,
- případného pokračování podnikatelské činnosti,
- nebo potenciálu budoucí restrukturalizace.

Pro účely exekuční dražby proto nelze prakticky vycházet ze záporné hodnoty čistého obchodního jmění, neboť předmětem dražby je převoditelný obchodní podíl jako majetkové právo způsobilé být předmětem tržní soutěže.

Znalec proto považuje za odůvodněné navrhnout pro účely dražby symbolickou iniciační hodnotu obchodního podílu ve výši 10.000 Kč.

Tato částka nepředstavuje tržní ani ekonomickou hodnotu společnosti, ale pouze technickou vyvolávací hodnotu umožňující realizaci dražby, přičemž výsledná cena bude určena tržní soutěží účastníků dražby.

Tabulka č. 12. Rekapitulace návrhu hodnot čistého obchodního jmění v tis. Kč

1. METODA BOOK VALUE	4.791
3. METODA MAJETKOVÁ substanční neúplná	-12.539

zdroj. výpočet znalce

S ohledem na to, že dle názoru znalce neúplná substanční majetková metoda za současného stavu nejlépe vystihuje tržní potenciál obchodní korporace, je jako navržená i jako výsledná tržní hodnota čistého obchodního jmění ve výši 100% na obchodní korporaci.

5.2. Kontrola postupu Znalce

Pro zodpovězení odborné otázky Zadavatele (splnění znaleckého úkolu) bylo postupováno s obecně doporučovanými postupy a standardy daného oboru a odvětví a také v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb.:

- Znalec ověřil, zda zadaná odborná otázka Zadavatele není v rozporu s rozsahem jeho znaleckého oprávnění, které vychází ze stavu zapsaného Ministerstvem spravedlnosti ČR v seznamu znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů k datu zpracování znaleckého posudku.
- Znalec ověřil, zda není podjatý ve smyslu ust. § 18 odst. 1 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. v platném znění a zda je nezávislý na předmětu tohoto znaleckého posudku.
- Znalec vybral zdroje dat potřebné k odpovědi na Zadavatelem zadanou odbornou otázku. Ověření věrohodnosti získaných informací provedl výběrovým způsobem v rozsahu přiměřeném znaleckému úkolu a oboru a odvětví, ve kterém je znalecký posudek podán.
- Znalec v kapitole Nález prezentoval získaná a zpracovaná data, přičemž kompletní výčet podkladů a zdrojů uvedl v kapitole Výčet podkladů. Vzhledem k provázanosti jednotlivých kroků a na sebe navazujících analýz obvykle tvořící znalecké posudky v daném oboru a odvětví nelze vzhledem k požadavku na přehlednost posudku v některých oblastech jednoznačně rozdělit nálezovou a posudkovou část. Prezentace zpracovaných informací, které souvisejí s následnými analýzami, proto Znalec uvedl až v posudkové části.
- Znalec v kapitole Posudek provedl analýzy získaných a zpracovaných dat a aplikoval obecně doporučované postupy a metody daného oboru a odvětví, jejichž použití odůvodnil, a to s cílem odpovědět na Zadavatelem zadanou znaleckou otázku.

- Znalec v kapitole Odůvodnění interpretoval výsledky provedených analýz a aplikovaných metod, které směřují k odpovědi na Zadavatelem zadanou odbornou otázku (splnění znaleckého úkolu).
- V kapitole Závěr Znalec bude citovat zadanou odbornou otázku Zadavatele a uveďte odpověď, ke které dospěl na základě uvedeného postupu.

6. Závěr znaleckého posudku

- **Znalecká otázka zadavatele:**

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu obchodního podílu povinného pana **Davida Sendreje**, nar. 6. července 1970, bytem Masarykovo náměstí 108/1, Vyškov-Město, 682 01 Vyškov. Povinný má k datu vypracování posudku ve společnosti **ADPe stavební s.r.o.**, IČ 293 14 887 , 100 % podíl. V návaznosti na získané ekonomické podklady, které byly znalci předány, je ocenění obchodního podílu zpracováno k datu poslední známe účetní závěrky k datu **31.12.2024**.

Skutečnosti sdělené zadavatelem/ omezující podmínky posudku

Zadavatel nesdělil vyjma výše uvedeného zadání omezující podmínky a skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Jednatel společnosti byl dne 12.1.2026 obeslán k výzvu o vykonání součinnosti a doložení ekonomických podkladů pro ocenění (příloha č. 3)

Znalecké ocenění bylo provedeno za situace, kdy:

- oceňovaná společnost neposkytla požadovanou součinnost z důvodu absence účetních podkladů pro přesnější a aktuálnější datum ocenění
- nebyla předložena analytická evidence pohledávek,
- nebyly doloženy podklady ke struktuře závazků ani k soudním sporům.

Tato skutečnost zásadně omezuje přesnost ocenění a zvyšuje míru nejistoty. V souladu se zásadou opatrnosti byl proto zvolen konzervativní přístup. Oceňovaná společnost neposkytla znalci úplnou účetní a majetkovou dokumentaci, přičemž sama uvedla, že

požadované podklady není objektivně schopna předložit z důvodu probíhajících sporů a omezeného přístupu k dokumentaci. Znalec proto provedl ocenění na základě dostupných podkladů, veřejně dostupných účetních výkazů a dalších zjistitelných informací, přičemž při ocenění aplikoval princip opatrnosti

- **Odpověď na znaleckou otázku:**

Na základě provedené finanční a majetkové analýzy, při zohlednění dostupných účetních podkladů, identifikovaných rizik a provedených korekcí aktiv a závazků, činí hodnota čistého obchodního jmění společnosti ADPe stavební s.r.o. stanovená majetkovou (substanční) metodou k datu 31. 12. 2024 po zaokrouhlení:

= - 12.500.000,- Kč

(slovy: minus dvanáctmiliónůpětsettisíc korun českých

Tato tržní hodnota představuje ekonomickou hodnotu čistého obchodního jmění představovaného 100 % obchodním podílem povinného na obchodní **datu 31.12.2024**

Tržní hodnota je hodnota současná, k datu ocenění a může doznat změn s vývojem ekonomiky, legislativy či účetnictví. Návrh tržní hodnoty v tomto ocenění vychází z údajů o předmětu ocenění k datu ocenění známých a z předložených podkladů uvedených v příloze tohoto posudku a z předpokladů uvedených v posudku. Pokud dojde po datu zpracování tohoto posudku ke skutečnostem či podmínkám v ekonomickém či právním prostředí České republiky, které budou mít vliv na změnu navrhované ceny, nepřejímá za to znalec jakoukoliv odpovědnost. Měnící se podmínky trhu a ekonomiky jsou a mohou být v dané situaci rychle proměnlivé a těžko předvídatelné, a to jak v kladném, tak i záporném smyslu.

Záporná ekonomická hodnota společnosti nevyklučuje existenci kladné realizační hodnoty podílu, která může být dána zejména možností převzetí kontroly nad společnostmi, jejím portfoliem zakázek nebo potenciálem restrukturalizace.

Realizační a opční hodnota podílu

Obchodní podíl představuje převoditelnou majetkovou účast ve společnosti a může vykazovat omezenou realizační hodnotu i v případě ekonomicky oslabené či předlužené společnosti.

Tato hodnota může být založena zejména na:

- možnosti převzetí kontroly nad společností,
- využití existující podnikatelské struktury,
- pokračování podnikatelské činnosti,
- případném portfoliu obchodních vztahů,
- historické existenci společnosti,
- nebo potenciálu budoucí restrukturalizace.

Přechod na dražební hodnotu

Pro účely exekuční dražby nelze prakticky vycházet ze záporné hodnoty společnosti, neboť předmětem dražby je obchodní podíl jako převoditelná majetková hodnota.

Vyvolávací cena v dražbě proto nepředstavuje:

- ekonomickou hodnotu společnosti,
- ani hodnotu čistého obchodního jmění,

ale pouze iniciační realizační hodnotu umožňující tržní soutěž účastníků dražby.

Závěr znalce k vyvolávací ceně

S ohledem na:

- zápornou ekonomickou hodnotu společnosti,
- vysokou míru rizika,
- nejistotu budoucího vývoje,
- absenci relevantních podkladů,
- a současně existenci minimální realizační/opční hodnoty obchodního podílu,

znalec navrhuje pro účely dražby stanovit vyvolávací cenu ve výši 10 000 Kč.

Navržená vyvolávací cena:

- nepředstavuje tržní hodnotu společnosti,
- nereprezentuje ekonomickou hodnotu vlastního kapitálu,
- ani nevyjadřuje účetní hodnotu společnosti.

Jedná se výhradně o technickou iniciační hodnotu pro účely realizace dražby, přičemž konečná realizační cena bude určena až výsledkem tržní soutěže účastníků dražby. Navržená vyvolávací cena reflektuje skutečnost, že i ekonomicky oslabený či předlužený obchodní podíl může vykazovat omezenou realizační hodnotu vyplývající z jeho převoditelnosti a potenciální využitelnosti pro třetí osoby.

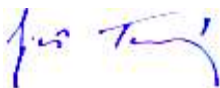
Vyvolávací cena 10 000 Kč neodráží hodnotu společnosti, ale pouze umožňuje, aby trh v dražbě stanovil její reálnou cenu.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího souhlasu znalecké kanceláře CENY + ODHADY ZLÍN s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1.3


7. Znalecká doložka

V Praze, dne 18. května 2026




Mgr. Jiří Trnavský
jednatel a ředitel společnosti
CENY + ODHADY ZLÍN, s.r.o.
Znalecká kancelář

Sídlo: Kvítková 4703
Zlín, 760 01
IČ: 607 11 485

Znalecká doložka:	<p>Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří se sídlem Kvítková 4703, Zlín, PSČ 760 01, IČ: 607 11 485, zapsanou Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j.: 2/97-OOD ze dne 30. 7. 1997 podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zejména § 47. odst. 2 zák. č. 254/2019 Sb. prvním oddíle seznamu znaleckých kanceláří kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniků a jejich aktiv, nepeněžitých vkladů do obchodních společností, nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Ing. Simona Servusová Mgr. Jiří Trnavský</p> <p>CENY + ODHADY ZLÍN, s.r.o (§ 28 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech)</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. **002667/2026** (468-02/2026) do znaleckého deníku.
Byla sjednána smluvní odměna.
Nebyl přivzat konzultant.