



Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o.

Olbrachtova 1334/27, 710 00, Ostrava – Slezská Ostrava, IČ 60774665

Zapsaná v Obchodním rejstříku u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 6941.

ZNALCKÝ POSUDEK č. 4/2025

Zpracovaný v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na ocenění obchodních závodů:

Předmět ocenění či hodnocení znalce **Část obchodního závodu společnosti MARF s.r.o., se sídlem Tilschové 851/6, 709 00, Ostrava-Mariánské Hory, IČ: 285 87 669.**

Účel zpracování znaleckého posudku: Znalecký posudek by měl sloužit jako jeden z dokumentů, potřebných pro rozhodování osob odpovědných za organizaci a řádný průběh realizace procesu zpeněžení majetku dlužníka v souvislosti se záměrem insolvenčního správce uskutečnit prodej klíčové části majetkové podstaty dlužníka jedinou smlouvou ve smyslu § 290 a ve spojení s § 219 zákona č. 182/2006 Sb. Vlastní prodej části závodu by měl proběhnout formou prodeje nejvyšší nabídkce.

Zadavatel posudku: **Horizont ISPL, v.o.s. insolvenční správce společnosti MARF s.r.o.**

Sídlo: **Koněvova 177/61
PSČ: 710 00 Ostrava - Heřmanice**

IČ: **285 87 669**

Zpracovatel posudku: **Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o., znalecká kancelář v oboru ekonomika a zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.**

Datum směrodatného ocenění: **31.03.2025**

Datum vyhotovení: **25.04.2025**

Počet stran znaleckého posudku: **50**

Počet Oddílů: **1**

Počet výtisků: **4**

Výtisk číslo: **1**

Znalecký posudek zpracovali a mohou podat žádané vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb.:

Ing. Josef Pawlita

Odborný konzultant: Ing. Lumír Sovák

Obsah znaleckého posudku

ČÁST A – NÁLEZ.....	4
1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE A INFORMACE, POPIS VÝCHOZÍHO STAVU	4
1.1. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU A VYMEZENÍ VKLADU.....	4
1.2. VOLBA BÁZE HODNOTY	4
1.2.1. URČENÍ BÁZE HODNOTY	5
1.3. DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ	7
1.4. SMĚRODATNÉ DATUM OCENĚNÍ	9
1.5. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OCEŇOVANÉM MAJETKU, POSTUP PRÁCE ZNALCE A VÝČET OSOB, KTERÉ SE PODÍLELY NA VYPRACOVÁNÍ POSUDKU.....	9
1.6. PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČNOSTI, RESP. ČÁSTI ZÁVODU, A JEHO MAJETKOVÁ PODSTATA.....	9
1.6.1. MAJETKOVÁ PODSTATA ČÁSTI ZÁVODU	10
1.6.2. MIMOBILANČNÍ MAJETEK A ZÁVAZKY ČÁSTI ZÁVODU	14
1.7. POSTUPY PRÁCE ZNALCE A VÝČET OSOB, KTERÉ SE SPOLUPODÍLELY NA VYPRACOVÁNÍ POSUDKU.....	14
1.7.1. POSTUP PRÁCE ZNALCE	14
1.7.2. SEZNAM ZNALCŮ A SPOLUPRACUJÍCÍCH OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	15
1.8. ROZSAH PODKLADŮ POTŘEBNÝCH PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	15
1.8.1. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	16
1.9. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO URČENÍ HODNOTY MAJETKU	16
ČÁST B – POSUDEK.....	18
2. STRATEGICKÁ ANALÝZA ZÁVODU.....	18
2.1. VÝVOJ TRŽNÍHO PROSTŘEDÍ K DATU OCENĚNÍ.....	18
2.1.1. MAKROEKONOMICKÁ SITUACE K DATU OCENĚNÍ.....	18
2.1.2. MÍRA INFLACE	19
2.1.3. OČEKÁVANÉ TRENDY NÁRODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ.....	21
2.2. VYMEZENÍ ODVĚTVÍ PŮSOBNÉ A RELEVANTNÍHO TRHU ZÁVODU	22
2.2.1. EKOLOGICKÉ A KLIMATICKÉ FAKTORY	22
2.2.2. ANALÝZA RELEVANTNÍHO TRHU V ODVĚTVÍ	22
2.2.3. PROGNÓZA RELEVANTNÍHO TRHU	22
2.3. ANALÝZA VNITŘNÍHO POTENCIÁLU ZÁVODU	23
2.3.1. PŘÍČINY VZNIKU INSOLVENČNÍ SITUACE SPOLEČNOSTI.....	23
2.3.2. PRODUKT, INOVACE, VÝZKUM A VÝVOJ	23
2.3.3. ZÁKAZNÍCI.....	24
2.3.4. DODAVATELÉ	24
2.3.5. LIDSKÉ ZDROJE	24
2.3.6. TECHNOLOGIE A VYBAVENOST.....	24
2.3.7. MANAGEMENT A ŘÍZENÍ ZÁVODU, STRATEGIE.....	25
2.3.8. ANALÝZA FINANČNÍHO ZDRAVÍ ČÁSTI ZÁVODU.....	25
2.3.8.1. ROZVAHA	26
2.3.9. OČEKÁVANÝ VÝVOJ CHODU ZÁVODU.....	30
2.3.10. SWOT ANALÝZA.....	30
2.4. VYHODNOCENÍ STRATEGICKÉ ANALÝZY.....	31
3. ROZDĚLENÍ AKTIV NA PROVOZNĚ POTŘEBNÁ A NEPOTŘEBNÁ	32
3.1. PROVOZNÍ MAJETEK A ZÁVAZKY UVEDENÉ V ÚČETNÍ EVIDENCI (BILANČNÍ).....	32
3.2. NEPROVOZNÍ AKTIVA	35
3.3. MIMOBILANČNÍ MAJETEK A ZÁVAZKY	35
4. ANALÝZA GENERÁTORŮ HODNOTY SPOLEČNOSTI KONSTRUKCE FINANČNÍ PROGNÓZY	36
5. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....	37
5.1. PŘEHLED METOD OCENĚOVÁNÍ ZÁVODU.....	37
5.1.1. METODY ZALOŽENÉ NA ANALÝZE VÝNOSŮ (VÝNOSOVÉ METODY).....	37
5.1.2. METODY ZALOŽENÉ NA ANALÝZE CEN NA TRHU	37
5.1.3. METODY ANALYZUJÍCÍ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ MAJETKU (MAJETKOVÉ OCENĚNÍ)	38
5.2. VOLBA METODY OCENĚNÍ.....	38
6. OCENĚNÍ ZÁVODU SPOLEČNOSTI.....	40
6.1. POPIS MODELU OCENĚNÍ-METODA ČISTÉ HODNOTY AKTIV	40
6.1.1. RÁMCOVÝ POPIS OCENĚNÍ DÍLČÍCH KATEGORIÍ AKTIV ZÁVODU.....	40
6.1.1.1. METODOLOGIE OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU	40
6.1.1.1. METODOLOGIE OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU	41
6.1.1.2. METODOLOGIE OCENĚNÍ MOVITÝCH VĚCÍ	41
6.1.1.3. OCENĚNÍ ZÁSOB	41
6.1.1.4. OCENĚNÍ POHLEDÁVEK.....	41
6.1.1.5. OCENĚNÍ OSTATNÍCH POLOŽEK AKTIV A PŘECHOD ÚČTŮ AKTIV	42

6.1.2.	HODNOTA OBCHODNÍHO ZÁVODU BRUTTO A NETTO	42
6.2.	VLASTNÍ OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍ MAJETKU VE STAVU CHODU - ČISTÁ HODNOTA DÍLČÍCH AKTIV	42
6.2.1.	OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU	42
6.2.1.1.	OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU	42
6.2.1.2.	OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH MOVITÝCH VĚCÍ A SOUBORŮ MOVITÝCH VĚCÍ	42
6.2.2.	OCENĚNÍ OBĚŽNÝCH AKTIV A PŘECHODNÝCH ÚČTŮ	43
6.2.2.1.	OCENĚNÍ POHLEDÁVEK	43
6.2.3.	REKAPITULACE HODNOTY BRUTTO	45
6.2.4.	OCENĚNÍ CIZÍCH PASIV, PŘECHODNÝCH ÚČTŮ PASIV A MIMOBILANČNÍCH PASIV	46
6.2.5.	HODNOTA OBCHODNÍHO ZÁVODU SPOLEČNOSTI	48
7.	VÝROK ZNALCE	49
	ODDÍLY	50

ČÁST A – NÁLEZ

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE A INFORMACE, POPIS VÝCHOZÍHO STAVU

1.1. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU A VYMEZENÍ VKLADU

Znalecká kancelář Kvita, Pawlita a Partneri, s.r.o. byla objednatelem posudku, společností Horizont ISPL, v.o.s., Koněvova 177/61, 710 00, Ostrava-Heřmanice, která byla ustanovena insolvenčním správcem společnosti MARF s.r.o. v konkurzu“, IČO: 285 87 669, pověřena vypracováním znaleckého posudku s následujícím zadáním:

Určit hodnotu části obchodního závodu společnosti MARF s.r.o., se sídlem Tilschové 851/6, 709 00, Ostrava-Mariánské Hory, IČ: 285 87 669, (dále rovněž Společnost nebo Dlužník či Úpadce). Dále bylo znalci uloženo, aby rovněž ohodnotil ten majetek z majetkové podstaty, na kterém vázne zástavní právo, jež umožní věřitelům, kteří měli zástavní právo sjednáno, oddělené uspokojení. Proto by měl znalec odvodit podíl z celkové hodnoty Dlužníkovy závodu, který bude připadat na konkrétního zajištěného věřitele a pro nezajištěné věřitele. Pozn. Není-li možné odvození provést s ohledem na strukturu zajištěných věřitelů, znalec zjistí hodnoty jednotlivých předmětů zajištění.

Znalecký posudek by měl sloužit jako jeden z dokumentů, potřebných pro rozhodování osob odpovědných za organizaci a řádný průběh realizace procesu zpeněžení majetku dlužníka v souvislosti se záměrem insolvenčního správce uskutečnit prodej klíčové části majetkové podstaty dlužníka jedinou smlouvou ve smyslu § 290 a ve spojení s § 219 zákona č. 182/2006 Sb. Vlastní prodej části závodu by měl proběhnout formou veřejné dražby.

Uložené zadání ukládá znalci, aby provedl příslušná šetření a analýzy s cílem posoudit a vyhodnotit podstatné skutečnosti, které ovlivňují hodnotu dále specifikované části závodu Společnosti ve stavu going concern, tj. ve stavu, v jakém se část závodu nacházela ke směrodatnému datu ocenění a následně závod ocenit na tržních principech.

Proces jakéhokoliv ocenění majetku vyžaduje, aby znalec zvolil příslušnou bázi hodnoty, kterou bude v rámci ohodnocení majetku aplikovat. Volba bude prováděna s přihlédnutím k charakteru a výkonnosti hodnoceného majetku, dále rovněž k tržnímu prostředí jeho působení, a zejména k účelu, pro který se hodnocení vyžaduje. Definice možné aplikovanýchází hodnot a samotná volba je uvedena v následující kapitole tohoto posudku.

1.2. VOLBA BÁZE HODNOTY

Nejčastějšími příčinami, pro které se ocenění znalcem vyžaduje, jsou převody či přechody majetku na jinou osobu. Pokud to zadání či specifické parametry majetku nevyklučují, tak se ocenění zpravidla provádí na tržních principech, tj. např. cestou porovnání s realizovanými transakcemi uskutečněnými na trhu mezi nezávislými osobami, či individuálně podle relevantních tržních dat. Pokud zadání, charakter oceňovaného majetku a podmínky na trhu nedovolují provést ocenění výhradně na základě tržních dat, pak je znalec povinen použít postupy a metodiku ohodnocení, jež budou vycházet z parametrů a výkonnosti předmětného majetku, tržního prostředí a dále s přihlédnutím k účelu požadovaného ocenění a záměrům jednání osob odpovědných za příslušná rozhodnutí.

V zájmu odůvodnění příčin, které vedly znalce k rozhodnutí aplikovat bázi hodnoty, jež je znalcem zvolena v závěru této kapitoly, je vhodné nejprve osvětlit obvykle používané pojmy při ocenění, jako jsou např. hodnota a cena, a také uvedené účely ocenění, podle kterých

se obvykle báze hodnoty volí. Podle obecné definice představuje pojem hodnota ekonomický prospěch, který lze od majetku očekávat na základě teoretického ocenění založeného na užítkovosti a klasifikaci, kterou si provádí investor, majitel nebo hodnotitel k ostatním disponibilním statkům. Na pojem hodnoty úzce navazuje velmi často frekventovaný pojem cena. Podle §492 občanského zákoníku lze-li hodnotu věci vyjádřit v penězích, je to současně její cenou. Z hlediska oceňovací praxe při ohodnocení majetku je za tržní hodnotu vnímaná finanční částka, která odhaduje výše peněžního protiplnění předpokládané směny, kdežto následně sjednaná cena je již realizovanou částkou směny věci a vyjadřuje tržní cenu. Aby platil ideální předpoklad, kdy tržní hodnota je velmi blízká (totožná) sjednané tržní ceně, pak by měla taková transakce proběhnout v souladu s definicí Evropské asociace pro oceňování TEGOVA. Podle této definice je za tržní hodnotu považována částka, za kterou by byl v den ocenění majetek směněn mezi dobrovolně prodávající osobou a dobrovolně kupující osobou v rámci transakce samostatných a nezávislých partnerů po řádném marketingu, při kterém obě strany byly náležitě informovány a jednaly rozvážně a bez nátlaku.

Oceňovací předpis zákon č. 151/97 Sb., podle kterého se postupuje v zákonem definovaných specifických případech, se v souvislosti oceněním různých aktiv používá pojem „cena obvyklá“. Obvyklou cenou se pro používání zákona o oceňování 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit apod.

Z porovnání obou definic (tržní hodnoty a ceny obvyklé) je zřejmé, že obě definice z hlediska předpokladů a nutných navazujících postupů při určení velikosti hodnoty nebo ceny jsou blízké. Zpravidla se vylučuje zohlednění zvláštních faktorů nebo okolností prodeje jako např. zvláštní hlediska nebo výhody poskytované třetí osobou, která je s prodejem spojena, předkupní práva apod. Při určení tržní hodnoty je brán na zřetel předpoklad nejlepšího možného využití majetku, jenž lze stručně charakterizovat jako nejpravděpodobnější způsob jeho použití, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek, že tímto způsobem využití bude dosahovaná nejvyšší a nejpravděpodobnější hodnota hodnoceného majetku.

1.2.1. URČENÍ BÁZE HODNOTY

V praxi se nejčastěji používá standard hodnoty tržní, který ve znalecké praxi je možné aplikovat jen v případech, kdy dochází k ocenění zejména široce obchodovaných standardizovaných aktiv, a že zaměřený účel ocenění (transakce) probíhá za do jisté míry standardizovaných tržních podmínek (viz definice tržní hodnoty). Jelikož zadání posudku ukládá určit hodnotu souboru majetku, které je jedinečný, obchod s těmito a obdobnými aktivy jsou transakčně náročné a pokud se s nimi na volném trhu obchoduje, pak zpravidla velmi omezeně a obvykle neveřejně.

V situacích, kdy relevantní trh s příslušnou kategorií hodnoceného majetku, např. podílů, souboru movitých a nemovitých věcí není standardizován, tj. je cenově netransparentní či obchodované skupiny majetku a transakce s nimi jsou obsahově atypické, pak se v praxi v takovýchto případech při zadání ocenění majetku na tržních principech aplikuje báze hodnoty, která se nazývá objektivizovaná hodnota. Podle definice uvedené prof. Maříkem v literatuře Metody oceňování závodu za objektivizovanou lze považovat hodnotu, která bude odvozena tak, aby v co největší míře byla postavena na tržních datech, aby při jejím odvození a výpočtech byly dodrženy zásady co největší reprodukovatelnosti takto provedeného ocenění. Jinými slovy znalec musí v co největší míře využívat tržní data, avšak pokud potřebná data z objektivních příčin nelze získat nebo neexistují, pak musí část vstupních údajů pro ocenění např. nepřímou

odvozovat, odůvodněně adjustovat (korigovat na dané prostředí), resp. odbornými odhady nahrazovat simulací a různými propočty.

Alternativou k používané bázi hodnoty tržní, objektivizované hodnoty či ceny obvyklé jsou netržní báze hodnoty. Týká se to případů, kdy účastníci transakce a hodnotitelé při svém hodnocení majetku, investice vycházejí ze subjektivních pohledů a z pohledu svých záměrů a k účelům, které jako budoucí vlastníci sledují. Jedná se např. o případy, kdy je potřebné určit hodnotu majetku jako podklad pro vyjednávání o kupní ceně a kdy situace na relevantním trhu ukazuje, že se s daným majetkem téměř neobchoduje, nebo kde dosud proti jiným lokalitám není trh rozvinut nebo se jedná o převod atypických či nestandardizovaných aktiv. Pokud by měl znalec (hodnotitel) majetek ohodnotit při nestandardních a případně netransparentních podmínkách, pak jak nemůže aplikovat bázi hodnoty tržní či ceny obvyklé, ale hodnotové báze založené na subjektivních pohledech hodnotitele majetku a s přihlédnutím k účelům, pro který má být majetek využíván, resp. zohlednit postavení osob v transakci apod. Pro takové případy, je vhodné, aby hodnotitel aplikoval bázi férové hodnoty nebo hodnoty investiční. Spravedlivá „férová“ hodnota (fair value) - zde se jedná o odhad ceny, která by byla férovým řešením pro rozhodnutí sporu dvou stran, přičemž kritériem nemusí být jen čistě ekonomická hlediska. (Zdroj: Metody oceňování podniku, autor Miloš Mařík a kolektiv, nakladatelství Ekopress, s.r.o. – Praha 2007).

V případě běžně neobchodovaných aktiv, atypických svým charakterem, parametry, účelem využití nebo, když zájemce o koupi má s předmětným majetkem konkrétní záměry a očekává jisté přínosy z jeho užívání, pak sjednaná cena by měla odrážet hodnotu pro konkrétní osobu zúčastněnou v dané transakci. V Mezinárodním oceňovacím standardu 2 je tato hodnota označována jako hodnota investiční. Podle obecné známé definice je Investiční hodnota představuje hodnotu majetku pro konkrétního investora nebo třídu investorů pro jimi stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem nebo skupinou investorů, kteří mají určité investiční cíle a/nebo kritéria. Investiční hodnota majetkového aktiva může být vyšší nebo nižší než tržní hodnota sledovaného majetku.

Mezi další subjektivní báze hodnoty patří hodnota likvidační. Tuto kategorii hodnoty by měl znalec aplikovat, pokud by bylo jeho zadáním zjistit zpeněžitelnou hodnotu dále specifikovaného majetku, např. z důvodu ukončení podnikatelské činnosti či na základě rozhodnutí o nucené likvidaci podnikajícího subjektu. Likvidační hodnota patří do kategorie netržních hodnot, vychází z definice hodnoty tržní a představuje hodnotu, kdy do jisté míry není splněn požadavek dostatečného marketingu a doby vystavení aktiva na trhu, případně může transakce obsahovat prvek nátlaku. V části GN 6 Mezinárodních oceňovacích standardů je upřesněno, že při likvidaci závodu se hodnota závodu snižuje o související náklady, tj. prodejní poplatky, související administrativní náklady, o vznikající daňové povinnosti apod.

V méně četných případech hodnocení se používá hodnotová báze speciální hodnoty. Speciální hodnota (special value) je částka, která odráží konkrétní vlastnosti aktiv, jež mají užitnou hodnotu pouze pro speciálního kupujícího. Tato hodnota vzniká, když má aktivum vlastnosti, které jej činí pro konkrétního kupujícího přitažlivějším než pro ostatní kupující na trhu. Tyto individuálně sledované vlastnosti aktiva mohou zahrnovat fyzické, geografické, ekonomické nebo právní charakteristiky. Jedná se v zásadě o odhad hodnoty majetku pro specifické případy ocenění, zejména při ocenění majetku zvláštního určení, či osobního vnímání (např. sběratele), nebo v souvislosti např. s výpočtem specifických plnění, či náhrady majetkové újmy.

Z důvodu specifických parametrů a jedinečnosti každého obchodního závodu či jeho části v zásadě nelze aplikovat bázi hodnoty tržní, viz definice tržní hodnoty uvedená výše. Hlavní příčinou je skutečnost, že trh s obchodními závody není rozvinut do transparentní podoby, aby bylo možné provést jejich ocenění výhradně s užitím tržních dat. (Výjimkou jsou obchodní závody akciových společností, jejichž akcie jsou kótovány na veřejných trzích).

Zadáním znaleckého posudku je ohodnotit část závodu Dlužníka, který se nachází v úpadku, kdy bylo krajským soudem rozhodnuto, že insolvence dlužníka se bude řešit konkurzem

majetku dlužníka. Jmenovaný insolvenční správce navrhl, aby se část majetku dlužníka zpeněžila individuálním prodejem majetku, ale podstatná část majetkové podstaty, která umožňuje pokračovat v dosud prováděné podnikatelské činnosti Společnosti, bude zpeněžena prodejem části závodu Dlužníka jednou smlouvou. Z důvodu specifické situace, v jaké se část závodu nachází (vlastník prochází insolvencí), tak s odkazem na předchozí výklad týkající se volby báze hodnoty a s ohledem na absenci relevantních tržních dat spojených s prodejem závodů obdobného typu a zaměření, bude znalec při ocenění aplikovat bázi **objektivizované hodnoty**. Definice báze této hodnoty je uvedena v předchozích odstavcích této kapitoly posudku. Znalcem zvolená báze hodnoty není v rozporu se záměry zákonodárců, tj. z pohledu účelu, pro který se ocenění vyžaduje.

České právní předpisy z oblasti obchodního práva nedefinují, v jaké podobě by měl výstup z ocenění znalce či odhadce být prezentován. V minulosti se v zásadě vyžadovalo, aby výstupy z odhadů hodnoty majetku byly uváděné ve formě bodových hodnot, tj. ve formě jednoho číselného údaje uvedeného v závěru hodnocení. Během soudní praxe se postupně dospělo k závěru, že pokud to zadání ocenění přímo vyžaduje, např. v případech ocenění nepeněžitých vkladů nebo např. při určení směnných poměrů při přeměnách obchodních společností, by měl být výsledek ocenění prezentován ve formě bodové hodnoty. V ostatních případech, pokud to objednatel v zadání nevyločil, se uvádí zjištěný výsledek ve formě hodnotového intervalu. Prezentovaný výsledek v této formě umožňuje příjemcům, aby v rámci vymezeného rozpětí mohli v souvislosti s přijímanými investičními či finančními rozhodnutími rovněž promítnout své poznatky a názory, zejména kdy další možné faktory, které mohou ovlivňovat sjednanou cenu, překračují rámec kvantifikovatelných vlivů. Znalcem vymezené hodnotové rozmezí lze považovat za stejné spolehlivé, tj. že každá zjištěná hodnota z intervalu odpovídá sledovanému výsledku ocenění, např. ceně obvyklé. V daném případě s ohledem na zadání a účel ocenění bude výsledek ohodnocení majetku uveden ve **formě bodové hodnoty**.

Definování obecných a specifických podmínek ocenění a uskutečněná dílčí šetření znalců o stavu, struktuře majetku jsou zaměřeny na ty oblasti, které mají z hlediska ocenění největší vliv na velikost hledané hodnoty majetku. Tyto rozhodující vlivy a parametry ocenění jsou definovány v kapitolách 2. až 4. tohoto posudku.

1.3. DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ

VĚC – § 489 a §490 Nového občanského zákoníku (dále rovněž NOZ). Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí, věc určená k obecnému užívání je veřejný statek.

HODNOTA VĚCI – § 492 NOZ. Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako **cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

MIMOŘÁDNÁ CENA VĚCI – (§ 492 NOZ) se stanoví, má-li se její hodnota nahradit s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo k zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

MAJETEK – § 495 NOZ. Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek.

MOVITÁ VĚC – (§ 498 odst. 2 NOZ). Veškeré další věci, (viz předchozí odstavec) at' je jejich podstata hmotná či nehmotná, jsou věci movité.

NEMOVITÁ VĚC – (§ 498 odst. 1 NOZ). Jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

JMĚNÍ OSOBY – (§ 495 NOZ). Je tvořeno souhrnem jejího majetku a dluhů. Soubor majetku

a závazků vzniklých Podnikateli, který je fyzickou osobou, v souvislosti s podnikáním se označuje jako jmění. Jměním podnikatele, který je právnickou osobou, je soubor jeho veškerého majetku a závazků.

HMOTNÁ VĚC – (§ 496 odst. 1 NOZ). Je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu.

NEHMOTNÁ VĚC – (§ 496 odst. 2 NOZ). Jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné povahy.

VYNUCENÁ TRŽNÍ CENA – cena, za kterou je možno movitou věc bezpečně prodat v krátkém čase (do 3 měsíců).

EKONOMICKÝ NEDOSTATEK VĚCÍ – jedná se o dočasný nebo trvalý rozpor mezi ekonomickou využitelností majetku a celkovými náklady investovanými do movitých věcí. Ekonomický nedostatek je kvantifikován jako rozdíl mezi hodnotou movitých věcí zjištěnou výnosovým oceněním a oceněním na bázi pořizovacích nákladů.

OBCHODNÍ ZÁVOD – (§ 502 NOZ). Obchodní závod (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.

OBCHODNÍ KORPORACE – jsou obchodní společnosti a družstva. Společnostmi jsou veřejná obchodní společnost, komanditní společnost, společnost s ručením omezeným a akciová společnost a dále evropská společnost a evropské zájmové sdružení. Družstvy jsou družstva a evropská družstevní společnost.

PODÍL – dle § 30 ZOK představuje účast společníka v obchodní korporaci a práva a povinnosti z této účasti plynoucí.

VYPOŘÁDACÍ PODÍL – § 36 ZOK, při zániku společníka v obchodní korporaci jinak než převodem nebo udělením příklepu ve výkonu rozhodnutí vzniká společníkovi nebo jeho právnímu nástupci právo na vypořádání – vypořádací podíl.

PODNIKATEL – § 420 ZOK, je osoba, která vykonává samostatně na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit soustavně za účelem dosažení zisku.

OBCHODNÍ FIRMA – § 423 ZOK, je jméno, pod kterým je Podnikatel zapsán v obchodním rejstříku.

ŘÍZENÁ TRANSAKCE – je jakýkoliv obchodní vztah (transakce, převody) mezi sdruženými podniky.

NEZÁVISLÁ TRANSAKCE – je obchodní vztah mezi nezávislými podniky.

JEDNOTKOVÁ CENA – cena za měrnou jednotku množství zboží nebo cena za službu anebo nemovitou věc.

PRAVIDLO TRŽNÍHO ODSUPU – je předpoklad, že ceny musí být stanoveny stejným způsobem, jak by postupovaly subjekty, které nejsou ekonomicky či personálně spojené (nezávislé podniky). Takto stanovené ceny jsou cenami stanovenými na základě principu tržního odstupu.

VĚCNÁ HODNOTA též „*substanční hodnota*“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci – reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

CENA REPRODUKČNÍ též „*reprodukční pořizovací cena*“ – cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

CENA POŘIZOVACÍ též „*cena historická*“ – cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. V zákoně o účetnictví je definována jako „cena,

za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“.

ČASOVÁ CENA též „*substanční hodnota*“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci – reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

VYNUCENÁ TRŽNÍ CENA – cena, za kterou je možno nemovitost bezpečně prodat v krátkém čase (do 3 měsíců).

1.4. SMĚRODATNÉ DATUM OCENĚNÍ

Hodnota části závodu je zjišťována podle stavu, v jakém se nacházela k datu směrodatného ocenění:

31.03.2025.

Při zpracování znaleckého posudku jsme přihlíželi pouze k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K podkladům a informacím dostupným po datu ocenění nebo k podkladům a informacím, které nám nebyly poskytnuty, nemohlo být přihlédnuto. Nepřebíráme žádnou odpovědnost za případné změny v tržních podmínkách, ke kterým by mohlo dojít po datu ocenění.

1.5. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OCEŇOVANÉM MAJETKU, POSTUP PRÁCE ZNALCE A VÝČET OSOB, KTERÉ SE PODÍLELY NA VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Společnost MARF s.r.o., se sídlem Tilschové 851/6, 709 00, Ostrava-Mariánské Hory, IČ: 285 87 669, vznikla 15. května 2009 zápisem do Obchodního rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. C 33277 (dále rovněž Společnost nebo dlužník). Základní kapitál společnosti k datu ocenění je tvořen jedním splaceným podílem ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč a 100% společníkem je pan:

Marcel Fujčík, dat. nar. 16. března 1974

Ul. Tilschové 955/8, Mariánské Hory, 709 00, Ostrava

Kapitál byl splacen ze 100 %

V obchodním rejstříku měla společnost k datu směrodatného ocenění zapsány následující předmět podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 2024, č.j. KSOS 40 INS 17265/2024-A-9, které nabylo právní moci dne 12. 11. 2024, byl zjištěn úpadek dlužnice, na její majetek prohlášen konkurs a ustanoven insolvenční správce.

1.6. PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČNOSTI, RESP. ČÁSTI ZÁVODU, A JEHO MAJETKOVÁ PODSTATA

Hlavní podnikatelskou činností Společnosti, resp. oceňované části závodu, je poskytování služeb, které jsou obsahově a věcně charakteristické pro práci reklamních agentur. Odborné činnosti jsou zaměřeny zejména na cesty a formy prezentací podnikatelských subjektů a jimi nabízených výrobků a služeb, aby mohli vhodným cestami a co nejefektivněji oslovovat své potenciální zákazníky s nabídkou svých výrobků a služeb na cílených trzích.

Společnost poskytovala své služby zejména v regionu Moravskoslezského kraje, ale rovněž byla připravena své služby nabízet po celé ČR. Jako reklamní agentura působila Společnost na trhu více jak 15 let a před tím byla tato činnost prováděna jejím jediným společníkem panem Marcellem Fucikem s právní formou OSVČ. Znalcem oceňovaná část závodu by měla působit se stejným podnikatelským zaměřením a také na obdobných trzích, jaké sledovala Společnost.

V důsledku správce daně uplatněných vysokých daňových doměrků po Společnosti a jelikož se nepodařilo správce daně přesvědčit, aby od svého záměru upustil, byl jednatel Společnosti nucen podat insolvenční návrh se způsobem řešení úpadku cestou konkursu na majetek dlužníka. Insolvenční soud prohlásil úpadek Společnosti na základě rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě ze dne 25.10.2024, a to s navrhovaným způsobem řešení insolvence rozprodejem majetku dlužníka.

1.6.1. MAJETKOVÁ PODSTATA ČÁSTI ZÁVODU

Jmenovaný insolvenční správce společnost Horizont ISPL, v.o.s., Koněvova 177/61, 710 00, Ostrava-Heřmanice (dále rovněž Insolvenční správce nebo Správce) po analýze historického chodu závodu Dlužníka z ekonomických hledisek a po vyhodnocení příčin úpadku Společnosti dospěl k závěru, že by podnikatelská činnost mohla dále pokračovat, což vytváří předpoklady pro dosažení vyššího výtěžku ze zpeněžení majetku. Proto navrhl, aby podstatná část majetkové podstaty Dlužníka, tj. všech klíčových nehmotných a hmotných aktiv, která lze považovat za nezbytně nutná k pokračování podnikání, mohla být zpeněžena jako část závodu s odkazem na § 290 insolvenčního zákona, tj. uskutečnit prodej jednou smlouvou o prodeji části závodu. Prodej by se měl uskutečnit formou transparentního výběrového řízení. Ve prospěch přijetí tohoto návrhu hraje, vedle již zmíněného vyššího výtěžku ze zpeněžení, že by mělo být zpeněžení nákladově méně náročné, rychlejší než prodej uskutečněný po jednotlivých aktivech. Tímto přístupem by měly být také vytvořeny předpoklady zachování zaměstnanosti části pracovníků Dlužníka.

Za tím účelem insolvenční správce specifikoval všechna klíčová aktiva tvořící funkční celek (závod), aby budoucí kupující mohl pokračovat v dosud prováděné podnikatelské činnosti. Prodejem části závodu dojde ke zpeněžení i nehmotných aktiv Společnosti vzniklých chodem závodu, která v zásadě nelze, resp. lze velmi obtížně, samostatně zpeněžit. Jedná se např. know-how vystupující v podobě navázaných obchodně závazkových vztahů, znalost pracovních postupů, soubory interně vydaných organizačních norem, obchodní či nákupní model, odborné znalosti pracovníků apod.

Správce vymezená majetková podstata části závodu by měla obsahovat jednak všechna provozně významná, resp. nutná aktiva a měl by také obsahovat i vybraná cizí pasiva, tj. v daném případě neuhrazené závazky vůči zaměstnancům k datu ocenění a další závazky, které insolvenční správce považoval za nutné zahrnout do majetkové podstaty části závodu, jelikož je považoval za provozní. Mělo by se jednat jen o vybrané závazky vzniklé v souvislosti s realizací provozních operací při realizaci core byznysu Společnosti.

V následující tabulce ve sloupci 5 je uveden soubor aktiv a cizích pasiv Společnosti, který tvoří majetkovou podstatu části závodu. Ve sloupcích 4 až 6 tabulky jsou souhrnně i po jednotlivých kategoriích specifikována aktiva a cizích pasiva. Jedná se o tabulku, kterou včetně soupisu aktiv a cizích pasiv znalec obdržel od insolvenčního správce Společnosti.

Jelikož se jedná o prodej majetku tak z majetkové podstaty Společnosti, která je v úpadku byla z původní majetkové podstaty Společnosti vyčleněna veškerá hotovost a pohledávky za státem a také některé závazky, které správce vyloučil. Následující tabulky mají strukturu neúplného účetního výkazu rozvahy.

Tabulka č. 1 – Majetková podstata části závodu - aktiva a cizí pasiva

			Brutto	Korekce	Netto
Řádek	Aktiva celkem	1	4 702	2 063	2 639
A.	Pohledávky z upsaný vlastní kapitál	2	0	0	0
B.	Stálá aktiva	3	2 791	2 063	728
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	0	0
B.I.1	Nehmotné výsledky vývoje	5	0	0	0
B.I.2	Ocenitelná práva	6	0	0	0
B.I.2.1	Software	7	0	0	0
B.I.2.2	Ostatní ocenitelná práva	8	0	0	0
B.I.3	Goodwill	9	0	0	0
B.1.4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0
B.1.5.	Poskytnuté zálohy a nedokončený NM	11	0	0	0
B.1.5.1	Poskytnuté zálohy NM	12	0	0	0
B.1.5.2	Nedokončený NM	13	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	2 791	2 063	728
B.II.1	Pozemky a stavby	15	0	0	0
B.II.1.1	Pozemky	16	0	0	0
B.II.1.2.	Stavby	17	0	0	0
B.II.2	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 791	2 063	728
B.II.3	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	19	0	0	0
B.II.4	Ostatní dlouhodobý majetek	20	0	0	0
B.II.4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0
B.II.4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0
B.II.4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0
B.II.5	Poskytnuté zálohy a nedokončený HM	24	0	0	0
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy HM	25	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený HM	26	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	0	0	0
B.III.1	Podíly-ovládající nebo ovládaná osoba	28	0	0	0
B.III.2	Zápůjčky a úvěry-ovládající ovládaná osoba	29	0	0	0
B.III.3	Podíly-podstatný vliv	30	0	0	0
B.III.4	Zápůjčky a úvěry-podstatný vliv	31	0	0	0
B.III.5	Ostatní dlouhodobé CP	32	0	0	0
B.III.6	Zápůjčky a úvěry-ostatní	33	0	0	0
B.III.7	Ostatní dlouhodobé cenné papíry	34	0	0	0
B.III.7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0
B.III.7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý FM	36	0	0	0
C	Oběžná aktiva	37	1 911	0	1 911
C.I	Zásoby	38	0	0	0
C.I.1	Materiál	39	0	0	0
C.I.2	Nedokončená výroba	40	0	0	0
C.I.3	Výrobky a zboží	41	0	0	0
C.I.3.1	Výrobky	42	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží	43	0	0	0
C.I.4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0
C.I.5	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0

C.II	Pohledávky	46	1 911	0	1 911
C.II.1	Dlouhodobé pohledávky	47	0	0	0
C.II.1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0
C.II.1.2	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0
C.II.1.3	Pohledávky podstatný vliv	50	0	0	0
C.II.1.4	Odložená pohledávka	51	0	0	0
C.II.1.5	Pohledávky ostatní	52	0	0	0
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	53	0	0	0
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	56	0	0	0
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	57	1 911	0	1 911
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 911	0	1 911
C.II.2.2	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0
C.II.2.3	Pohledávky podstatný vliv	60	0	0	0
C.II.2.4	Pohledávky ostatní	61	0	0	0
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	62	0	0	0
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0
C.II.2.4.3	Stát daňové pohledávky	64	0	0	0
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	67	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	68	0	0	0
C.III.1	Podíly-ovládaná nebo ovládající osoby	69	0	0	0
C.III.2	Ostatní krátkodobý	70	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	71	0	0	0
C.IV.1	Peněžní prostředky v pokladně	72	0	0	0
C.IV.2	Peněžní prostředky na bankovních účtech	73	0	0	0
D.	Časové rozlišení	74	0	0	0
D.I.1	Náklady příštích období	75	0	0	0
D.I.2	Komplexní náklady příštích období	76	0	0	0
D.I.3	Příjmy příštích období	77	0	0	0

Řádek	Pasiva celkem	1	2 639
A.	Vlastní kapitál	2	1 776
A.I	Základní kapitál	3	0
A.I.1	Základní kapitál	5	0
A.I.2	Vlastní podíly	6	0
A.I.3	Změna základního kapitálu	7	0
A.II	Ážio a kapitálové fondy	8	0
A.II.1	Ážio	9	0
A.II.2	Kapitálové fondy	10	0
A.II.3	Ostatní kapitálové fondy	11	0
A.II.4	Oceňovací rozdíly z přecenění maj. a záv.	12	0
A.II.5	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	13	0
A.II.6	Rozdíly z přeměnách obchodních korporací	14	0
A.II.7	Rozdíly z oce. při přeměnách obch. korporací	15	0
A.III	Fondy ze zisku	16	0

A.III.1	Ostatní rezervní fondy	17	0
A.III.2	Statutární a ostatní fondy	18	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	19	0
A.IV.1	Nerozdělený zisk či ztráta minulých let	20	0
A.IV.2	Jiný výsledek hospodaření	21	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného roku	22	0
A.VI.	Rozhodnutí o zálohové výplatě zisku	23	0
B+C	Cizí zdroje	24	863
B.	Rezervy	25	0
B.1	Rezerva na důchody a podobné závazky	26	0
B.2	Rezerva na daň z příjmů	27	0
B.3	Rezerva podle zvláštních předpisů	28	0
B.4	Ostatní rezerva	29	0
C	Závazky	37	863
C.I	Dlouhodobé závazky	38	0
C.I.1	Vydané dluhopisy	39	0
C.I.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	40	0
C.I.1.2	Ostatní dluhopisy	41	0
C.I.2	Závazky k úvěrovým institucím	42	0
C.I.3	Dlouhodobé přijaté zálohy	43	0
C.I.4	Závazky z obchodních vztahů	44	0
C.I.5	Dlouhodobé směnky k úhradě	45	0
C.I.6	Závazky ovládající a ovládaná osoba	46	0
C.I.7	Závazky podstatný vliv	47	0
C.I.8	Odložený daňový závazek	48	0
C.I.9	Závazky ostatní	49	0
C.I.9.1	Závazky ke společníkům	50	0
C.I.9.2	Dohadné účty pasivní	51	0
C.I.9.3	Jiné závazky	52	0
C.II	Krátkodobé závazky	53	863
C.II.1.	Vydané dluhopisy	54	0
C.II.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	55	0
C.II.1.2	Ostatní dluhopisy	56	0
C.II.2	Závazky k úvěrovým institucím	57	0
C.II.3	Krátkodobé přijaté zálohy	58	0
C.II.4	Závazky z obchodních vztahů	59	382
C.II.5	Krátkodobé směnky k úhradě	60	0
C.II.6	Závazky ovládající a ovládaná osoba	61	0
C.II.7	Závazky podstatný vliv	62	0
C.II.8	Závazky ostatní	63	481
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	64	0
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	65	0
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	66	481
C.II.8.4	Závazky ze sociálního a zdrav. pojištění	67	0
C.II.8.5	Stát-daňové závazky a dotace	68	0
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	69	0
C.II.8.7	Jiné závazky	70	0

D.	Časové rozlišení pasiv	71	0
D.I.1	Výdaje příštích období	72	0
D.I.2	Výnosy příštích období	73	0

Účetní hodnota vlastního kapitálu části závodu Společnosti, vymezená insolvenčním správcem zahrnutím do majetkové podstaty vybraných aktiv a cizích pasiv v netto účetních hodnotách ke směrodatnému datu ocenění činí: **1 776 tis. Kč.**

Výčet smluv, které přejdou společně s částí závodu na nového právního nástupce:

- Nájemní smlouva na pronájem prostor určených k podnikání.
- Smlouvy s dodavateli energií, svoz odpadů, ostrahy.
- Smlouvy o operativním nájemci majetku.
- Pracovní smlouvy se zaměstnanci.

1.6.2. MIMOBILANČNÍ MAJETEK A ZÁVAZKY ČÁSTI ZÁVODU

Mimobilanční majetek

Jedná se o majetek neuvedený v účetní bilanci (rozvaze), neboť podle účetních předpisů není o něm jako o majetku účtováno. Z hlediska zjišťování hodnoty Závodu s pomocí majetkových metod ocenění je nutné tento majetek zahrnout do ocenění s ohledem na jeho často nezanedbatelnou hodnotu. Obvykle se jedná o odepsaný hmotný majetek, hodnoty práv z uzavřených leasingových smluv, nehmotný majetek vytvořený chodem, vytvořené duševní vlastnictví apod.

Dle sdělení managementu k datu ocenění nejsou součástí mimobilanční aktiva, která by mohla mít hmatatelný dopad na zjišťovanou hodnotu části obchodního závodu vyjma nehmotných aktiv, viz kapitola ocenění.

Mimobilanční závazky

Z předložených podkladů pro ocenění a ústního sdělení managementu vyplynulo, že k datu ocenění části obchodního závodu neevidovala společnost žádné mimobilanční závazky.

1.7. POSTUPY PRÁCE ZNALCE A VÝČET OSOB, KTERÉ SE SPOLUPODÍLELY NA VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

1.7.1. POSTUP PRÁCE ZNALCE

Při ocenění části závodu Dlužníka bude znalec aplikovat metodiku a postupy, které jsou v oceňovací praxi obvykle užívány v případech potřeby ohodnocení majetku tohoto typu a zaměření. V daném případě se bude jednat o ocenění části závodu v rámci realizace procesu zpeněžení majetkové podstaty Dlužníka s odkazem na § 290 zákona č. 182/2006 Sb. Daný účel využití ocenění vyžaduje provést ocenění závodu na tržních principech. Znalec proto bude postupovat obvyklým způsobem, tj. nejprve posoudí aktuální a očekávanou výkonnost, finanční situaci závodu podle stavu, v jakém se nacházel k datu směrodatného ocenění. V této souvislosti je nutné si uvědomit, že se jedná o klíčovou část závodu, jehož chod byl narušen vyhlášeným úpadkem vlastníka. Prohlášením úpadku se chod závodu nepřerušil, avšak taková událost vždy negativně promítá do chodu každé podnikatelské entity a v zásadě dochází k diskontinuitě chodu podnikatelského subjektu. S ohledem na aktuální situaci hodnoceného závodu se prioritně nabízí provést jeho ocenění majetkově, tj. cestou individuálního ohodnocení aktiv a cizích pasiv. Druhou možností provedení ocenění závodu je výnosový způsob, tj. pokud to okolnosti a výkonnost závodu dovolí. Odůvodnění zvolené volby postupu ocenění závodu je uvedena v kapitole metodologie ocenění.

Pozn. Jelikož část aktiv hodnoceného závodu byla zastavena za závazky věřitelů Společnosti a ta nebyla správcem zahrnuta do majetkové podstaty části závodu, tak v zájmu potřeby určení

velikosti částky připadající na oddělené uspokojení věřitelů, kteří měli sjednáno zástavní právo, je nutné samostatně tato aktiva (movité věci) samostatně ocenit.

V následujících kapitolách bude znalec provádět analýzu podnikatelské činnosti z ekonomických a finančních hledisek, a to na základě informací předaných od zástupců Společnosti a dále z poznatků zjištěných při místním šetření a dále z informací zjištěných z veřejně dostupných zdrojů a databází.

1.7.2. SEZNAM ZNALCŮ A SPOLUPRACUJÍCÍCH OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Na vypracování tohoto znaleckém posudku se spolupodílely následující osoby.

- Analytickou část závodu zpracoval Ing. Josef Pawlita a rovněž provedl ocenění cenění provozního kapitálu a nehmotného majetku.
- Ocenění movitých věcí bylo provedeno odděleně v samostatně vypracovaném odborném odhadu přizvaného konzultanta.
- Odpovědným za celkový přístup, volbu báze hodnoty, vypracování posudku je znalec a jednatel znalecké kanceláře Ing. Josef Pawlita.

1.8. ROZSAH PODKLADŮ POTŘEBNÝCH PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro nezávislé posouzení výkonové struktury a stavu obchodního majetku a práv souvisejících se Závodem předložil objednatel pro ocenění následující podklady a informace:

- 1) účetní závěrky a výsledky podnikatelské činnosti Společnosti za poslední čtyři roky chodu,
- 2) účetní závěrky a očekávané výsledky podnikatelské činnosti Společnosti k datu směrodatného ocenění 31.12.2024 a k 31.3.2025.
- 3) základní informace od podnikatelské činnosti Společnosti,
- 4) informace o konkurenci, odběratelích a dodavatelích,
- 5) sestava pohledávek po lhůtě splatnosti,
- 6) informace od právního zástupce Dlužníka pana Mgr. Matouše Pyšného o příčinách insolvence Společnosti,
- 7) prohlášení k existenci mimobilančních aktiv a cizích pasiv,
- 8) rámcové informace o dalším chodu či budoucím podnikání Společnosti,
- 9) Odborný odhad 109/9/2005 znalce se specializací na ocenění movitých věcí Ing. Lubomíra Sováka,
- 10) Informace získané z veřejně dostupných zdrojů a statistik, např. z ČNB, MZ ČR, resp. od státních institucí jako je např. ČSÚ byly považovány za věrohodné a nebyly prověřovány.

Zdroje dat, na nichž je nutné tento znalecký posudek založen, byly posouzeny z hlediska věrohodnosti. Při posuzování věrohodnosti poskytnutých podkladů a informací jsme vycházeli ze zásad profesního skepticismu. Profesním skepticismem se rozumí kritické myšlení a posuzování zdrojů dat, ze kterých se při plnění zadání znaleckého posudku vychází a jsou pro plnění zadání znaleckého posudku materiální, a určitá míra opatrnosti, kterou lze po specialistech v příslušném oboru vyžadovat, při akceptaci jejich věrohodnosti. Posuzování věrohodnosti se provádí 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.

1.8.1. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Úvodní místní šetření se uskutečnilo dne 10.03. t.r. v sídle znalecké kanceláře za účasti znalce Ing. Josefa Pawlity, zástupce dlužníka jednatele pana Marcela Fajčíka, zástupce insolvenčního správce pana Modrovského. Následující šetření se uskutečnilo v sídle Společnosti dne 15.03. t.r. kterého se zúčastnili zástupce dlužníka pan Marcel Fajčík, znalci Ing. Josef Pawlita a Ing. Lubomír Sovák. Poslední místní šetření se uskutečnilo rovněž v sídle Společnosti dne 16.03.2025 za účasti znalce Ing. Josefa Pawlity a Ing. Lubomíra Sováka.

1.9. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO URČENÍ HODNOTY MAJETKU

Oceňovatelé prohlašují, že znalecký posudek byl vypracován za následujících předpokladů a omezujících podmínek.

- Údaje o skutečnostech obsažených v posudku se považují za pravdivé a správné.
- Předpokládá se, že vlastnické právo k oceňovanému majetku je po právní stránce nezávadné, a tudíž i převoditelné.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž jsou založeny některé části tohoto posudku, jsou věrohodné a oceňovatelé vyvinuli přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti. Zdroje informací jsou v příslušných částech posudku uvedeny.
- Oceňovatelé nepřebírají odpovědnost za změny tržních podmínek, ve kterých je posudek zpracován, a nepředpokládají, že by jakákoliv skutečnost vyjádřená v tomto posudku byla předmětem přezkoumání posudku z důvodu změny událostí a podmínek, které se vyskytnou po datu směrodatného ocenění.
- U oceňovaného závodu se předpokládá odpovědná správa vlastnických práv.
- Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
- Předpokládá se, že novým vlastníkem majetku mohou být získány nebo obnoveny všechny nutné licence, živnosti, souhlasy a oprávnění kteréhokoliv státního úřadu, soukromé osoby nebo organizace pro další použití oceňovaného majetku.
- Předpokládá se, že nedojde k podstatným změnám obecných podmínek pro podnikání založených současným právním řádem a politickým uspořádáním České republiky.
- Analýzy, názory a závěry oceňovatelů jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jejich vlastními, profesionálními a nezájatými názory.
- Oceňovatelé tímto prohlašují, že nemají žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění, a neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vůči objednateli posudku nebo třetím osobám, které by měly vliv na zjištěnou hodnotu majetku. Nastane-li na straně oceňovatelů kolize s touto zásadou nebo jiné právní skutečnosti, bude pro ocenění takového majetku jmenován nezávislý znalec.
- Hodnota zjištěná tímto posudkem je platná pouze k uvedenému datu a platí ve spojení se zadáním a účelem ocenění.
- Zjištěné skutečnosti a závěry uvedené ve znaleckém posudku lze interpretovat pouze jako celek. Aplikovat zjištěné dílčí skutečnosti a závěry ze znaleckého posudku lze pouze v kontextu účelu zpracování a zadání tohoto posudku.
- Prohlášení:
Prohlašujeme, že naše znalecká kancelář:
 - není podjata ve smyslu ust. § 18 odst. 1 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. v platném znění a že jsme nezávislí na předmětu tohoto znaleckého posudku;
 - neměli jsme, v současné době nemáme ani v blízké budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku;
 - analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné pouze za předpokladů a omezujících podmínek, které jsou uvedeny v textu tohoto znaleckého

posudku a jeho závěru, a jsou našimi osobními, nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry;

- naše pracovní zařazení, ani naše odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách;
- nemáme žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu tohoto znaleckého posudku a z naší strany neexistuje ani osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k výsledným hodnotám či závěrům uvedeným v tomto znaleckém posudku.

ČÁST B – POSUDEK

2. STRATEGICKÁ ANALÝZA ZÁVODU

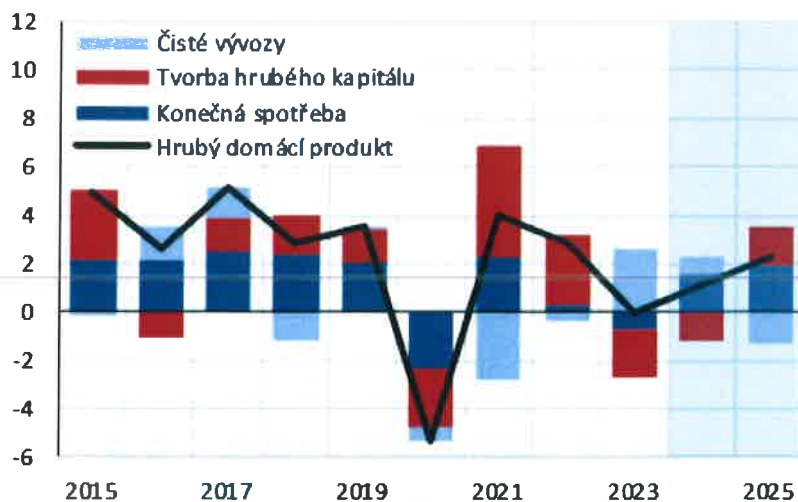
Tato část hodnocení v zásadě analyzuje vnější a vnitřní podmínky podnikání a stávající postavení hodnocených společností na trhu a její existující výkonnostní potenciál k datu ocenění a po tomto datu. Jedná se o proces, který v konečné fázi vyústí v definování příležitostí a hrozeb pro firmu v prostředí, ve kterém se nachází, a dále silných a slabých stránek chodu závodu (tzv. SWOT analýza).

2.1. VÝVOJ TRŽNÍHO PROSTŘEDÍ K DATU OCENĚNÍ

2.1.1. MAKROEKONOMICKÁ SITUACE K DATU OCENĚNÍ

Hrubý domácí produkt v posledním desetiletí do konce roku 2019 soustavně rostl, přičemž na jeho růstu se nejvíce podílel export průmyslového zboží, domácí poptávka vystupující ve formě zvýšených investičních aktivit a také postupný růst spotřebitelských výdajů domácností. Na tvorbě přidané hodnoty se nejvíce podílelo odvětví průmyslové výroby a obchodu. Dlouhodobý růst nízkonákladové produkce vyčerpal volné rezervy na trhu práce. Míra nezaměstnanosti klesla na historicky nejnižší úroveň a hlavním problémem se stal nedostatek volných pracovních sil, což vyústilo ve stupňujícím se tlaku na růst mzdových nákladů. V roce 2020 v souvislosti s kovidovou pandemií došlo k přijetí významných restrikcí ve volném pohybu osob a také zboží, což vedlo k silné korekci HDP. Za rok 2024 se HDP zvýšil o 1,1 %, v důsledku zmírnění inflace rostly reálné disponibilní důchody domácností a zvýšila se spotřeba. Dle předběžných odhadů by se HDP za rok 2025 měl meziročně zvýšit o 2,5 %. Růst by měl být podpořen opět rostoucí spotřebou domácností a také investičními výdaji. Na druhé straně negativně může působit prohlubujícími se problémy v některých tradičních odvětvích, zejména průmyslu v důsledku ztráty konkurenční schopnosti v této oblasti v celé EU. Dalším faktorem tlumícím růst ekonomiky může být pokračování eskalace geopolitického napětí a zavádění obchodních válek cestou zvyšování cel. S ohledem na silnou otevřenost české ekonomiky a její úzkou provázanost s německým hospodářstvím, které prochází významnou recesí, se objevuje řada nejistot. Historický vývoj ukazuje následující graf.

Graf – Vývoj hrubého domácího produktu v ČR (2015–2025)



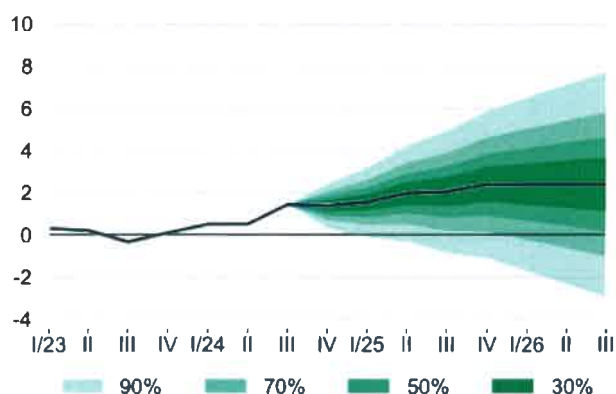
Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

Rok 2024 s sebou nesl ekonomické nejistoty v podobě klesající, avšak stále vysoké inflace, nadále vysokými cenami energií, nedostatkem kvalifikované pracovní síly a nepříznivým vývojem globálních podmínek, včetně pomalého ekonomického růstu v eurozóně

a přetrvávajícími geopolitickými konflikty. Mezikvartální vývoj HDP byl ovlivněn zejména inflací, problémy v dodavatelských řetězcích a pokračováním ekonomických sankcí vůči Rusku ze strany států EU a západních zemí jako reakce na konflikt na Ukrajině. Západní sankce proti Rusku přinášejí dopady nejen na ruské hospodářství, ale i na ekonomiky evropských států, které jsou závislé na levných ruských energetických surovinách a komoditách. Nedostatek těchto komodit a prudce rostoucí náklady vstupů oslabují konkurenceschopnost produktů a služeb produkováných v rámci zemí EU.

Dle aktuální prognózy České národní banky by měl růst HDP České republiky v roce 2025 dosáhnout 2,0 %, což signalizuje stabilizaci ekonomiky a návrat k udržitelnému růstu. Tento odhad se opírá o různé faktory, které přispívají k lepšímu ekonomickému prostředí. Očekává se další stabilizace inflace, dále pokles úrokových sazeb a vyšší stabilní kurz české koruny vůči euru. Všeobecně se očekává pokles v oblasti tvorby fixního kapitálu, jelikož podnikatelské subjekty jsou v převážné míře nuceny čelit nárůstu nákladů a hledají cesty, jak se přizpůsobit nové situaci, která nastala v důsledku turbulencí posledních let. Ty měly za následek zjevný pokles konkurenční schopnosti průmyslu. Predikce meziroční změny hrubého domácího produktu pro rok 2025 činí 2 %, a v roce 2026 až 2,4 %.

Graf – Odhad vývoje růstu HDP v % dle ČNB



Zdroj: Prognóza ČNB – zima 2025

Vějířový graf znázorňuje nejistotu budoucího vývoje sezonně očištěného růstu HDP. Nejtmavší pásmo kolem středu prognózy odpovídá vývoji, který nastane s 30 % pravděpodobností, rozšiřující se pásma zobrazují postupně vývoj s pravděpodobnostmi 50 %, 70 % a 90 %, což tehdy odpovídalo původním výhledům, na přesnější predikce s ohledem na výše uvedené je nutné počkat.

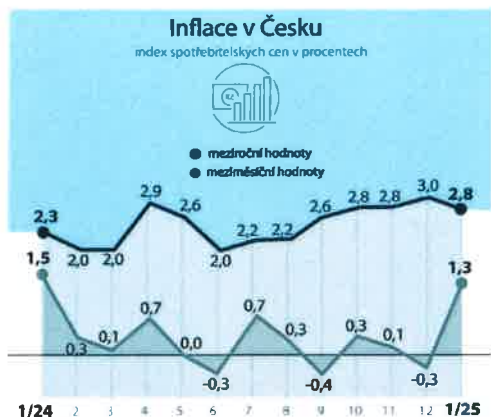
V minulých letech Česká republika vykazovala nejnižší nezaměstnanost v celé EU. Míra nezaměstnanosti v České republice činila 2,8 %, nezaměstnanost v EU činí 5,9 % a v eurozóně je to 6,3 %. V kontextu zmíněných událostí posledních let by původní nízká úroveň neměla být dosahována a nelze vyloučit obrat. Mělo by se to projevit v případě, že se v české ekonomice začne projevovat žádoucí postupný přesun z dosud převážně nastaveného strategického zaměření celé ekonomiky na segmenty trhu nízkých nákladů do segmentů trhů zaměřených více na oblast diferenciací. Nutno ale dodat, že toto původní nastavení nám pomáhá, zajišťuje vyšší zaměstnanost. Z krátkodobých až střednědobých hledisek nelze očekávat zásadní změny. Současný stav nezaměstnanosti by tak měl být v zásadě zachován, a to zejména v průmyslových a obchodních centrech.

2.1.2. MÍRA INFLACE

Meziroční růst spotřebitelských cen v lednu 2025 dosáhl 2,8 %, což představuje zpomalení o 0,2 procentního bodu oproti prosinci 2024. Tento vývoj byl ovlivněn zejména cenami potravin a bydlení. Ceny potravin meziročně vzrostly o téměř 5 %, zatímco růst cen bydlení zpomalil na

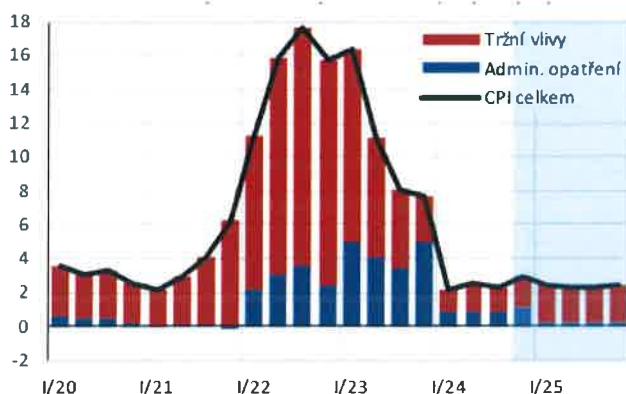
1,3 %. Naopak ceny elektřiny a zemního plynu zaznamenaly pokles. Meziměsíční spotřebitelské ceny vzrostly o 1,3 %. V lednu 2025 lze sledovat zpomalení meziroční inflace, ale meziměsíční růst cen naznačuje, že tlak na růst cenové hladiny zůstává. Růst cen potravin a služeb ovlivňuje celkové výdaje domácností, zatímco náklady na bydlení vykazují smíšený vývoj s poklesem cen energií a růstem nájemného. Podle aktuální prognózy ČNB očekává, že míra inflace v roce 2025 dosáhne hodnoty 2,4 %, což je na horní hranici inflačního cíle ČNB. Tato predikce naznačuje, že se postupně stabilizuje cenová hladina po turbulentním období vysoké inflace v předchozích letech. ČNB plánuje pokračovat v uvolňování měnové politiky, což zahrnuje pokles úrokových sazeb. Tento krok by měl podpořit ekonomickou aktivitu, aniž by to mělo mít negativní dohady na cílování inflace.

Graf – Meziroční míra inflace v Česku (01/2024 – 01/2025)



Zdroj: ČSÚ

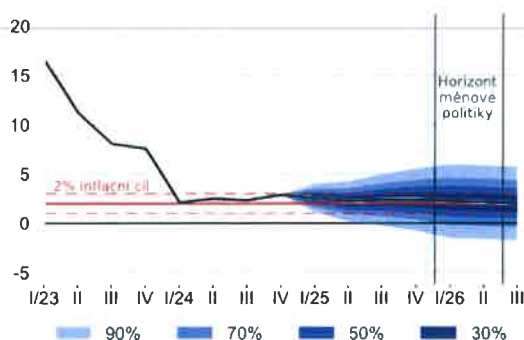
Graf – Meziroční inflace v letech 2020 až leden 2025



Zdroj: ČSÚ. Výpočty a predikce MF ČR.

Odhadovat budoucí vývoj je však velmi složité. Následující graf pak udává předpověď ČNB v oblasti inflace pro následující období:

Graf - Očekávaná inflace

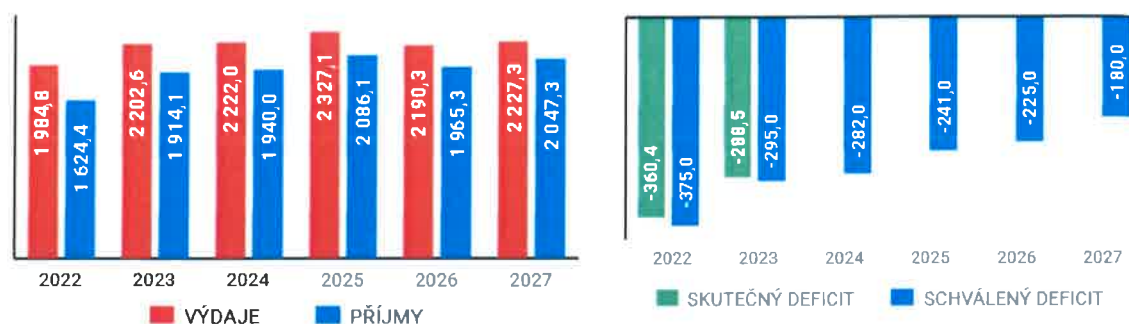


Zdroj: ČNB

2.1.3. OČEKÁVANÉ TRENDY NÁRODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

Dle oznámení Ministerstva financí ČR byl schodek státního rozpočtu za rok 2024 ve výši 282 miliard Kč, což je o 13 miliard méně oproti schodku v roce 2023, který činil 295 miliard Kč. Podle dostupných informací by měl schodek státního rozpočtu České republiky za rok 2025 dosáhnout 241 miliard Kč. Tento deficit zahrnuje mimořádné výdaje, například na obnovu území postižených povodněmi, a zároveň reflektuje vládní snahu o konsolidaci veřejných financí.

Graf – Vývoj příjmů a výdajů státního rozpočtu (v mld. Kč)



Graf – saldo a dluh

	2023	2024*	2025*	2026*	2027*
Saldo SR v mld. Kč	-288,5	-282,0	-241,0	-225,0	-180,0
Saldo SR v % HDP	-3,8	-3,5	-2,9	-2,5	-1,9
Strukturální saldo v % HDP	-2,6	-2,1	-2,0	-1,7	-1,7
Státní dluh v mld. Kč	3110,9	3397,3	3645,7	3873,2	4055,9
Státní dluh v % HDP	40,8	42,5	43,3	43,9	43,8
Výdaje na dluhovou službu v mld. Kč	68,3	95,0	100,0	110,0	118,0

*predikce

Zdroj: MF ČR

V současnosti česká ekonomika čelí souběžně více nepříznivým okolnostem chodu, které mají svůj původ v minulosti a které byly vyvolány zejména vnějšími příčinami, ale poslední dva roky se k tomu přidaly vlastní příčiny, tj. neúměrný růst sociálních výdajů a zejména růst vnitřních transferů ve formě různých veřejných podpor a také nezvládnutý Green Deal. Doposud přetrvávající problémy ve veřejných financích se nepodařilo úspěšně dořešit. To ztěžuje sestavování odhadů budoucího vývoje ekonomiky jako celku i dílčích odvětví. Na prvním místě to je pokračující přenášení globálních negativních dopadů z kooperujících ekonomik jiných států, které jednotlivé národní vlády přijímají jako opatření na zajištění růstu ekonomiky. Dalším významným faktorem byla zhoršená mezinárodní situace, která nastala následkem probíhajících válečných konfliktů na Ukrajině a na Středním východě. Mezi negativní faktory, které měly nepříznivý dopad na chod naší a také evropské ekonomiky, patří další prosazování Green Dealu, které ve velkém zapříčinilo pokles celkové konkurenční schopnosti celého průmyslu EU a zejména odčerpává zdroje, které schází v jiných produktivních oblastech. Z domácích příčin mají negativní dopady rostoucí vládní výdaje neinvestičního charakteru, vysoké deficity státního rozpočtu, rostoucí regulace a nadále vysoká inflace a vysoké tlaky na růst mezd ve veřejné správě, v sociální oblasti a potažmo i v privátní sféře podnikání. Pro vývoj naší ekonomiky bude klíčové, jak se celá EU vypořádá se stále vysokou inflací, se schodky veřejných financí a tlaky na vyšší výdaje na obranný průmysl. Dalším úkolem bude eliminace negativních zpětných reakcí v důsledku sankcí přijatých vůči Ruské federaci, které rovněž mají na naši ekonomiku a ekonomiky zemí EU negativní dopad.

2.2. VYMEZENÍ ODVĚTVÍ PŮSOBNÍ A RELEVANTNÍHO TRHU ZÁVODU

2.2.1. EKOLOGICKÉ A KLIMATICKÉ FAKTORY

Obecně platí, že budoucí postavení podnikatelských subjektů na relevantních trzích mohou negativně či pozitivně ovlivnit i ekologické a klimatické faktory. Klimatické vlivy nabídku a poptávku v daném případě ovlivňují v malém rozsahu, takže nejsou významným rizikovým faktorem.

Dle sdělení managementu Společnosti je v rámci prováděné podnikatelské činnosti zajištěn režim nakládání s odpady v souladu se zákonem o odpadech č. 185/01 Sb. v platném znění. Veškeré odpady jsou průběžně evidovány jak kvantitativně, tak kvalitativně a v souladu s tím dochází k jejich fyzické likvidaci. Činnost Společnosti není zatížena a ovlivněna ekologickými závazky z minulosti a prováděné obchodní činnosti nejsou významným zdrojem znečištění.

2.2.2. ANALÝZA RELEVANTNÍHO TRHU V ODVĚTVÍ

Část závodu, která je předmětem ocenění, by se měla nadále zabývat reklamními službami a rovněž by měla působit na stejných trzích, na jakých se dosud pohybovala Společnost. Velikost poptávky po reklamních službách, které nabízela Společnost, je zpravidla úzce provázána s vývojem ekonomiky jako celku, resp. s aktivitami, které nabízí zákazníci Společnosti v místě svého působení.

Současný vývoj české ekonomiky byl již popsán v předchozích kapitolách, viz závěry v makroanalýze. Prováděná měnová expanze v posledních letech přinesla určitá pozitiva tím, že přispěla k oživení ekonomiky po covidu, avšak nyní se projevuje její druhá negativní stránka, a tou je vysoká úroveň inflace. V současnosti prosazovaný Green Deal vedl pouze k oživení některých segmentů trhů, které souvisely s produkcí zelené energie a také zařízení spojených s pořízením obnovitelných energetických zdrojů a rozvoj souvisejících služeb. Jeho očekávaný celkový dopad by však měl být negativní, jelikož vedl ke zvyšování cen energií a tím také k plošnému zvýšení cen výrobků a služeb. Jelikož jeho prosazování je často podporováno poskytováním veřejné podpory i podnikatelským subjektům, což vede k deformování trhu. Na případném růstu české ekonomiky by se v budoucnu měl podílet zejména růst spotřeby, investice a obranné výdaje a export by oproti minulým létům by měl mít menší vliv. Vláda předpokládá reálný růst okolo 2 % a předpokládá další měnovou expanzi, která bude motivována potřebou pokrytí výdajů na zbrojení a také výdajů, které jsou spojené s plněním závazků spojených se zaváděním Green Dealu. Růst trhu, na kterém hodnocená Společnost působí, by se měl v průměru pohybovat nad v úrovni předpokládaného růstu české ekonomiky jako celku, tj. mírně nad 2 %. Nelze také vyloučit, že některý ze subjektů se prosadí na úkor jiných konkurentů a bude při jim vytvořených předpokladech a příležitostech vykazovat vyšší růsty. Dalším důvodem je skutečnost, že růst této poptávky není závislý např. na vývoji průmyslové výroby, ale rovněž i jiných odvětvích.

2.2.3. PROGNOZA RELEVANTNÍHO TRHU

Dosažení vyšších růstů ekonomiky bude podmíněno odložením celého programu Green Dealu, což by mimo jiné mělo vést ke snížení cen energií a také by se měly uvolnit zdroje vázané na tento program do jiných důležitějších sektorů ekonomiky, a to zejména těch které podpoří její konkurenční schopnost, tj. zejména do podpory inovací. Vyšší růsty české a evropské ekonomiky bude rovněž podmíněn potřebou stlačení inflace, obnovením stability veřejných financí a také by mělo dojít ke zklidnění mezinárodní situace, a to jak v oblasti obchodní spolupráce, tak ve válečných konfliktech. Pokud bude Green Deal dále prosazován v té nejtvrdsí formě, hrozí Evropě postupná deindustrializace průmyslového potenciálu. Proto bude v zájmu Evropy i naší země Green Deal opustit, resp. nejambicióznější cíle zrušit nebo odložit

na delší časový horizont.

Management předpokládá, že velikost trhu reklamních služeb, na kterém by měl závod dále působit, je rozsáhlý a prostor na trhu velký, avšak intenzita konkurenčního prostředí je velmi vysoká, což při ztrátě části konkurenčních výhod či dobrého jména bude znamenat obtížné se opět na relevantních trzích prosadit. V současnosti Společnost, resp. část závodu, zastává marginální podíl na trhu.

2.3. ANALÝZA VNITŘNÍHO POTENCIÁLU ZÁVODU

2.3.1. PŘÍČINY VZNIKU INSOLVENČNÍ SITUACE SPOLEČNOSTI

Jak již bylo výše uvedeno, k insolvenční Společnosti došlo v důsledku platebních výměrů vystavených správcem daně, jelikož došlo k odepření nároků na odpočet DPH. Uplatněné daňové doměrky s příslušenstvím vznikly ve zdaňovacím období let 2016, 2017 a 2019. Management Společnosti je přesvědčen, že doplatky jsou vymáhány správcem daně v rozporu s hmotným a procesním právem. Společnost se proto proti tomuto rozhodnutí brání soudní cestou. Správce daně přistoupil v minulém roce k radikálnímu postupu vymáhání, a to cestou obstarání bankovních účtů Společnosti. Jelikož lze předpokládat, že soudní spor vedený se správcem daně bude mít dlouhodobé trvání, proto se jednatel Společnosti rozhodl podat insolvenční návrh se způsobem řešení insolvence cestou konkursu na majetek dlužníka. Celkový popis situace a podmíněně přihlášených pohledávek a rovněž i příčin vzniku nedoplatků je popsán v dokumentu 7 v oddíle A „Popření pohledávky věřitele“ na stranách 3 – 83, viz insolvenčního rejstřík.

Pozn. Zachovat podnikatelskou činnost závodu u nového právního nástupce bude možné, pokud věřitelé Společnosti a insolvenční soud odsouhlasí, že část majetkové podstaty Dlužníka bude prodána jednou smlouvou.

Z výše uvedeného mimo jiné vyplývá klíčový závěr, že dosud prováděná podnikatelská činnost sama o sobě nebyla příčinou úpadku Dlužníka, ale byla ovlivněna odepřením nároku na odpočet DPH z důvodu odlišného posuzování podmínek, za kterých je poplatník oprávněn nárok na odpočet DPH uplatnit. K odepření nároku na odpočet došlo následkem nesolidního jednání obchodního partnera Společnosti, tj. společnosti Válek a spol. Nezbytnost okamžitého podání insolvenčního návrhu vyplynula, když správce daně v červenci m.r. obstaral bankovní účty Společnosti, čímž ji znemožnil podnikání.

2.3.2. PRODUKT, INOVACE, VÝZKUM A VÝVOJ

Jak bylo výše uvedeno, hlavním předmětem podnikatelské činnosti Dlužníka, resp. části prodávaného závodu, je reklamní činnost, která obsahovala následující služby:

- Návrhy grafického designu veškeré dokumentace či prezentovaných výstupů.
- Tvorba webových stránek a e-shopů.
- Cesty ke zlepšení a zviditelnění cestou rozvoje On-line Marketingu a rovněž přes různé internetové stránky a společenské sítě.
- Tvorba grafických návrhů, různých polepů pro potřebu lepené reklamy.
- Návrhy pořízení reklamních předmětů pro prezentaci firmy, jako jsou např. tužky různého druhu, hrníčky, sklenice, oděvní součástky apod.
- Fotografické a videoslužby spojené s reklamou.

Společnost, potažmo prodávaný závod, by měla nabízet zákazníkům komplexní marketingové služby, které by měly být šité na míru vždy pro konkrétního zákazníka. Společnost své služby nabízí např. počínaje procesem budování značky, napomáhá ve vyhledávání cest k vymezení produktu nebo napomáhá formovat firemní identitu, navrhuje způsoby a cesty, jak efektivně

oslovovat zákazníka. Dále poskytuje poradenství při definování firemní identity a v oblasti nastavení cest směřujících k odlišení produkce či služby od nabídky konkurence. Využívání nabízených služeb by mělo vést ke zlepšení postavení zákazníků na trhu.

Nabízené reklamní služby jsou určeny zejména pro zákazníky s regionální působností, ale mohou být poskytovány pro celém území ČR. Podíl Společnosti či části závodu na trhu je v současnosti marginální. Z hlediska ocenění části závodu je také podstatná ta skutečnost, že Společnost již s nesolidním zákazníkem, kvůli kterému se dostala do problémů, již nespolupracuje, spolupráce byla ukončena v roce 2019. Objem ročních výkonů Společnosti se po roce 2019 stabilizoval na hodnoty v rozmezí 22 až 24 mil. Kč.

2.3.3. ZÁKAZNÍCI

Spolupráce se zákazníky je obvykle realizována na základě jednorázových kontraktů. Cílovým segmentem trhu jsou malé a středně velké firmy, drobní podnikatelé a fyzické osoby z regionů Frýdeckomístecka, Ostravska, Karvinska a okrajově také v Olomouckém kraji. Společnost nerealizovala zakázky v zahraničí. Chod Společnosti za poslední čtyři roky nebyl závislý na jednom nebo skupině zákazníků. Portfolio odběratelů části závodu je diverzifikované. Žádný z odběratelů za poslední čtyři roky nepřekročil v průměru 10 % objemu ročních výkonů. Společnost v zásadě nemá pravidelné zákazníky ani nemá uzavřené dlouhodobé kontrakty.

2.3.4. DODAVATELÉ

Závod ke své činnosti nevyžaduje specifické dodavatele, takže vstupy a požadované služby či subdodávky by měly být řešeny standardními výběrovými postupy. Žádný z dodavatelů či obchodních partnerů nevyužívá postavení monopolu, resp. nepřesahuje běžný rámec konkurenčního prostředí vyjma přirozených monopolů. Žádný z obchodních partnerů či subdodavatelů závodu za poslední čtyři roky nepřekročil a neměl by překračovat 5 % ročních nákladů spojených s pořízením vstupů. V případě výpadku dodávky některého z dodavatelů bylo možné se obrátit na alternativního dodavatele.

2.3.5. LIDSKÉ ZDROJE

Chod závodu klade vysoké nároky na lidské zdroje. Důvodem jsou kladené vysoké nároky na kreativitu, dobré organizační schopnosti, znalosti zásad a pravidel chování tržní ekonomiky se zaměřením zejména na oblast obchodní a možnosti a způsoby oslovování zákazníků. Podmínkou zajištění pokračování dalšího chodu závodu je udržení klíčových zaměstnanců, tj. obchodního know-how a konkurenčních výhod. Současně vysoká inflace bude vytvářet tlak na růst mezd a v mnoha případech se mzdové náklady společně s energiemi stanou klíčově sledovanými nákladovými položkami v chodu závodu.

2.3.6. TECHNOLOGIE A VYBAVENOST

Chod obchodního závodu Společnosti neklade vysoké nároky na vybavenost. Výjimkou je výpočetní technika a dále specializovaná tiskárenská technika. Dále je nutné, aby pracovníci měli k dispozici specializované grafické software, přístupy na sociální sítě a informační weby a také výstupy z různých databází. Specializované tisky případně hromadné tisky si vždy Společnost objednávala u svých dodavatelů, což bude zřejmě platit i pro obchodní závod.

Významnou skutečností je to, že vlastníkem ochranné známky je fyzická osoba, která je také jediným společníkem Společnosti. Ochrannou známku Společnost historicky užívala bezúplatně. Další významnou skutečností je to, že klíčové grafické software používala Společnost formou jakéhosi operativního pronájmu. Společnost nebyla majitelem klasické licence, jak je v takovýchto případech obvyklé, ale jejich užívání bylo podmíněno pravidelnými úhradami od uživatelů software, což znamená, že to nemůže být Společnost, ale právní nástupce části závodu. Z toho je zřejmé, že právní nástupce bude nucen uzavřít nové licenční smlouvy

na užívání klíčových software.

2.3.7. MANAGEMENT A ŘÍZENÍ ZÁVODU, STRATEGIE

Strategie vyjadřuje základní představy o tom, jakou cestou by měly být dosahovány firemní cíle, které by měl subjekt v budoucnu realizovat. Strategie míří do vzdálenější budoucnosti, která by měla firmě zajistit udržitelnou konkurenční výhodu. Strategie především vytyčuje základní parametry budoucích podnikatelských aktivit subjektu a jeho pronikání na relevantní trhy. Strategie zásadním způsobem determinuje taktické úkoly pro úkoly týkající se operativního řízení.

Část závodu, resp. její zaměstnanci, pracují v daném oboru delší dobu a postupně tak nabývali potřebné znalosti, dovednosti a zkušenosti. Klíčovou osobou je však společník, který společně se svým zástupcem zajišťuje klíčové odborné a obchodní činnosti a organizaci chodu Společnosti.

Management Společnosti v minulosti uplatňoval všeobecnou strategii pronikání na trhy zaměřenou na oblast diferenciací nabídky. V situaci závodu, v jaké se nachází, její naplnění bude vyžadovat komplexnost a flexibilitu přístupu k zákazníkům a také musí disponovat potřebnou kreativitu při formování a strukturování nabízených služeb. Tato strategie by měla být uplatňována v rámci chodu závodu také i u právního nástupce.

2.3.8. ANALÝZA FINANČNÍHO ZDRAVÍ ČÁSTI ZÁVODU

Následně provedená analýza hodnotí základní rysy podnikatelské činnosti části závodu. Management Společnosti neměl zpracován byznysplán, který se však u takovýchto podnikatelských subjektů zpravidla nezpracovává. V případě Společnosti byla celá strategie chodu závodu závislá zejména na osobě společníka a rovněž na vybraných zaměstnancích, kteří se odborně podílí na přípravě a realizaci zakázek. Z původního počtu pracovníků, kteří v dobách plného výkonu pracovali ve Společnosti, se jejich celkový počet k datu ocenění snížil z 21 na 14 a z toho dvě zaměstnankyně byly na mateřské dovolené. Druhou významnou osobou po jednatele společnosti je pan David Stejskal, který je zástupcem ředitele a rovněž se podílí na obchodních jednáních se zákazníky. K redukci pracovníků došlo vzhledem k potřebám provést korekci nákladů jako následek poklesu zakázek v důsledku probíhajících sporů se správcem daně. Další chod závodu v budoucnu by tak měl pokračovat ve výkonnosti, která se v posledních letech pohybovala okolo kladné nuly. Rok 2024 byl ovlivněn mimořádnými operacemi v souvislosti s prohlášením úpadku. Výsledky za období od konce října do prosince 2024 byly kladné. V následující tabulce je přehled vybraných ukazatelů chodu závodu.

Tabulka č. 2 – Přehled chodu vybraných ukazatelů

Ukazatel	2020	2021	2022	2023	2024	Za 24.10-31.12
Výkony	13 289	14 252	14 252	15 391	16 566	4 042
PHV	845	924	924	-920	-16 616	704
Odpisy	482	478	478	493	505	505
FV	-661	-520	-520	3 167	-607	-1
Zisk před zdaněním	615	263	263	-1 440	-16 923	703
Zisk	498	-61	40	-1 440	-16 923	703

Pozn. Rok 2024 do doby insolvence byl ovlivněn mimořádnými operacemi. Výsledky za období říjen až prosinec 2024 jsou kladné.

Přes skutečnost, že současný vlastník závodu prochází konkurzem, tak prodávaná část závodu by s vysokou pravděpodobností měla pokračovat s obdobnou úrovní výkonů. Nezbytnou podmínkou udržení chodu a výkonnosti bude to, v jaké míře a rozsahu se podaří převést klíčová nehmotná aktiva a konkurenční výhody na budoucího kupujícího části závodu, tj. na nového

právního nástupce. V případě neúspěšného převodu klíčových aktiv na právního nástupce bude konkurence schopna bez větších problémů činnost závodu nahradit.

Jelikož není zcela jisté, v jaké míře a rozsahu se klíčová nehmotná aktiva podaří kupujícímu převzít beze zbytku společně s ostatními aktivy, tak další chod závodu u nového právního nástupce bude nejistý. Tato skutečnosti pak znalci brání, aby se rozhodl aplikovat výnosovou metodu ocenění závodu. Důvodem je skutečnost, že výnosové ocenění vyžaduje sestavit finanční prognózu v úrovni očekávané budoucí výkonnosti. Za dané situace závodu by její sestavení bylo zatíženo vysokou mírou spekulace. Z těchto příčin bude znalec provádět ocenění části závodu majetkově. Také z těchto příčin nebude provádět kompletní finanční analýzu části závodu v chodu v rozsahu, jak bývá obvyklé v situacích, když se subjekty ohodnocují výnosovými metodami ocenění. Důvody tohoto rozhodnutí jsou stručně shrnuty v následujících odřázkách:

- Chod závod je ovlivněn tím, že se současný vlastník nachází v úpadku, který se řeší konkursem. Důvěra stálých zákazníků je touto skutečností otřesena,
- Společnost opustili někteří zaměstnanci,
- společník, resp. jednatel společnosti, je klíčovou osobou a nebude moci po určitý čas závod, resp. nového právního nástupce, jako statuární zástupce reprezentovat,
- bude nutné opětovně oslovit původní zákazníky, že je firma připravena opět poskytovat své služby bez omezení a rizik spojených s ukončením chodu a také oslovit nové zákazníky, což při vysoké intenzitě konkurenčního prostředí bude náročné a riziko možného neúspěchu je reálné a nikoliv zanedbatelné.

Hodnota majetkové podstaty části závodu ve stavu, v jakém se nachází, v zásadě reprezentuje hodnotu opce na možnou expanzi, což však nezaručuje, že se chod do plné výkonnosti podaří obnovit.

Dílčí shrnutí

Budoucí výkonnost závodu bude odvislá od toho, jak se podaří udržet stávající zaměstnanecký kmen a zejména, v jakém rozsahu a obsahu se vůbec podaří převést nehmotná aktiva Společnosti na nového právního nástupce. S ohledem na předpokládané nejistoty se znalec rozhodl aplikovat majetkovou metodu ocenění části závodu.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se proto znalec zaměřil pouze na hodnocení struktury aktiv a velikost zadluženosti s důrazem na splatnost aktiv a cizích pasiv a na to, zda jsou tím dány předpoklady zajištění kontinuity chodu závodu a likvidita.

2.3.8.1. ROZVAHA

Princip financování stálých aktiv dlouhodobými zdroji

Standardně platí zásada, že dlouhodobý majetek investiční povahy (budovy, stroje, kapitálové účasti v dceřiných společnostech) je pořizován (financován) z dlouhodobých zdrojů (často kombinace vlastního a cizího dlouhodobého kapitálu např. čerpáním investičních úvěrů).

Společnost vykazovala k datu ocenění v netto účetní hodnotě velikost dlouhodobého majetku v částce 729 tis. Kč a hodnota dlouhodobých zdrojů, které jsou v zásadě v daném případě tvořeny pouze vlastním kapitálem, tak činí: 2 235 tis. Kč. Z uvedeného vyplývá, že dlouhodobý majetek je s velkým přebytkem krytý dlouhodobými vlastními zdroji. Požadavek krytí dlouhodobými zdroji je s velkou rezervou splněn.

Princip financování oběžného majetku krátkodobými zdroji

Obecně platí zásada, že krátkodobý oběžný majetek (zásoby, pohledávky) bývá pokrytý **krátkodobými finančními zdroji** (závazky k dodavatelům, popř. i krátkodobými bankovními úvěry). V případě Společnosti byla netto účetní hodnota oběžných aktiv k datu ocenění ve výši 2 608 tis. Kč a byla kryta z cca 70 % dlouhodobými zdroji (vlastním kapitálem) a zbytek krátkodobými cizími zdroji ve výši 1 157 tis. Kč. Finanční stabilita Společnosti je na velmi

vysoké úrovni, avšak likvidita z důvodu ponechání hotovosti ve Společnosti je velmi malá a právní nástupce bude nucen likvidním kapitálem chod závodu posílit. V následující tabulce je přehled aktiv a cizích pasiv Společnosti dle sestavené rozvahy k datu ocenění.

Tabulka č. 3 – Přehled stavu aktiv a cizích pasiv k datu ocenění 31.12.24

A) Aktiva

			Brutto	Korekce	Netto
Řádek	Aktiva celkem	1	4 702	2 063	2 639
A.	Pohledávky z upsaný vlastní kapitál	2	0	0	0
B.	Stálá aktiva	3	2 791	2 063	728
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	0	0
B.I.1	Nehmotné výsledky vývoje	5	0	0	0
B.I.2	Ocenitelná práva	6	0	0	0
B.I.2.1	Software	7	0	0	0
B.I.2.2	Ostatní ocenitelná práva	8	0	0	0
B.I.3	Goodwill	9	0	0	0
B.I.4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy a nedokončený NM	11	0	0	0
B.I.5.1	Poskytnuté zálohy NM	12	0	0	0
B.I.5.2	Nedokončený NM	13	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	2 791	2 063	728
B.II.1	Pozemky a stavby	15	0	0	0
B.II.1.1	Pozemky	16	0	0	0
B.II.1.2.	Stavby	17	0	0	0
B.II.2	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 791	2 063	728
B.II.3	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	19	0	0	0
B.II.4	Ostatní dlouhodobý majetek	20	0	0	0
B.II.4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0
B.II.4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0
B.II.4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0
B.II.5	Poskytnuté zálohy a nedokončený HM	24	0	0	0
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy HM	25	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený HM	26	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	0	0	0
B.III.1	Podíly-ovládající nebo ovládaná osoba	28	0	0	0
B.III.2	Zápůjčky a úvěry-ovládající ovládaná osoba	29	0	0	0
B.III.3	Podíly-podstatný vliv	30	0	0	0
B.III.4	Zápůjčky a úvěry-podstatný vliv	31	0	0	0
B.III.5	Ostatní dlouhodobé CP	32	0	0	0
B.III.6	Zápůjčky a úvěry-ostatní	33	0	0	0
B.III.7	Ostatní dlouhodobé cenné papíry	34	0	0	0
B.III.7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0
B.III.7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý FM	36	0	0	0
C	Oběžná aktiva	37	1 911	0	1 911
C.I	Zásoby	38	0	0	0
C.I.1	Materiál	39	0	0	0
C.I.2	Nedokončená výroba	40	0	0	0

C.I.3	Výrobky a zboží	41	0	0	0
C.I.3.1	Výrobky	42	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží	43	0	0	0
C.I.4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0
C.I.5	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0
C.II	Pohledávky	46	1 911	0	1 911
C.II.1	Dlouhodobé pohledávky	47	0	0	0
C.II.1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0
C.II.1.2	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0
C.II.1.3	Pohledávky podstatný vliv	50	0	0	0
C.II.1.4	Odložená pohledávka	51	0	0	0
C.II.1.5	Pohledávky ostatní	52	0	0	0
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	53	0	0	0
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	56	0	0	0
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	57	1 911	0	1 911
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 911	0	1 911
C.II.2.2	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0
C.II.2.3	Pohledávky podstatný vliv	60	0	0	0
C.II.2.4	Pohledávky ostatní	61	0	0	0
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	62	0	0	0
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0
C.II.2.4.3	Stát daňové pohledávky	64	0	0	0
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	67	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	68	0	0	0
C.III.1	Podíly-ovládaná nebo ovládající osoby	69	0	0	0
C.III.2	Ostatní krátkodobý	70	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	71	0	0	0
C.IV.1	Peněžní prostředky v pokladně	72	0	0	0
C.IV.2	Peněžní prostředky na bankovních účtech	73	0	0	0
D.	Časové rozlišení	74	0	0	0
D.I.1	Náklady příštích období	75	0	0	0
D.I.2	Komplexní náklady příštích období	76	0	0	0
D.I.3	Příjmy příštích období	77	0	0	0

B) Pasiva

Řádek	Pasiva celkem	1	2 639
A.	Vlastní kapitál	2	1 776
A.I	Základní kapitál	3	0
A.I.1	Základní kapitál	5	0
A.I.2	Vlastní podíly	6	0
A.I.3	Změna základního kapitálu	7	0
A.II	Ážio a kapitálové fondy	8	0
A.II.1	Ážio	9	0
A.II.2	Kapitálové fondy	10	0
A.II.3	Ostatní kapitálové fondy	11	0

A.II.4	Oceňovací rozdíly z přecenění maj. a záv.	12	0
A.II.5	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměn.	13	0
A.II.6	Rozdíly z přeměnách obchodních korporací	14	0
A.II.7	Rozdíly z ocenění při přeměn obch. korpor.	15	0
A.III	Fondy ze zisku	16	0
A.III.1	Ostatní rezervní fondy	17	0
A.III.2	Statutární a ostatní fondy	18	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	19	0
A.IV.1	Nerozdělený zisk či ztráta minulých let	20	0
A.IV.2	Jiný výsledek hospodaření	21	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného roku	22	0
A.VI.	Rozhodnutí o zálohové výplatě zisku	23	0
B+C	Cizí zdroje	24	863
B.	Rezervy	25	0
B.1	Rezerva na důchody a podobné závazky	26	0
B.2	Rezerva na daň z příjmů	27	0
B.3	Rezerva podle zvláštních předpisů	28	0
B.4	Ostatní rezerva	29	0
C	Závazky	37	863
C.I	Dlouhodobé závazky	38	0
C.I.1	Vydané dluhopisy	39	0
C.I.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	40	0
C.I.1.2	Ostatní dluhopisy	41	0
C.I.2	Závazky k úvěrovým institucím	42	0
C.I.3	Dlouhodobé přijaté zálohy	43	0
C.I.4	Závazky z obchodních vztahů	44	0
C.I.5	Dlouhodobé směnky k úhradě	45	0
C.I.6	Závazky ovládající a ovládaná osoba	46	0
C.I.7	Závazky podstatný vliv	47	0
C.I.8	Odložený daňový závazek	48	0
C.I.9	Závazky ostatní	49	0
C.I.9.1	Závazky ke společníkům	50	0
C.I.9.2	Dohadné účty pasivní	51	0
C.I.9.3	Jiné závazky	52	0
C.II	Krátkodobé závazky	53	863
C.II.1.	Vydané dluhopisy	54	0
C.II.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	55	0
C.II.1.2	Ostatní dluhopisy	56	0
C.II.2	Závazky k úvěrovým institucím	57	0
C.II.3	Krátkodobé přijaté zálohy	58	0
C.II.4	Závazky z obchodních vztahů	59	382
C.II.5	Krátkodobé směnky k úhradě	60	0
C.II.6	Závazky ovládající a ovládaná osoba	61	0
C.II.7	Závazky podstatný vliv	62	0
C.II.8	Závazky ostatní	63	481
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	64	0
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	65	0

C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	66	481
C.II.8.4	Závazky ze sociálního a zdrav. pojištění	67	0
C.II.8.5	Stát-daňové závazky a dotace	68	0
C.II.8.6	Dohadné účty pasívní	69	0
C.II.8.7	Jiné závazky	70	0
D.	Časové rozlišení pasiv	71	0
D.I.1	Výdaje příštích období	72	0
D.I.2	Výnosy příštích období	73	0

Společnost k datu poslední řádné účetní závěrky vykazovala velikost účetní hodnoty vlastního kapitálu v částce **1 776 tis. Kč**. Z dat uvedených v rozvaze je patrné, že by závod měl vykazovat stabilní strukturu finančního krytí a s minimem cizích pasiv. Jedná se o konzervativní strukturu krytí aktiv, kde vlastní zdroje pokrývají téměř veškerá aktiva závodu.

2.3.9. OČEKÁVANÝ VÝVOJ CHODU ZÁVODU

Prodávaná část závodu by měla pokračovat ve stávající podnikatelské činnosti. Všechna aktiva majetkové podstaty části závodu budou sloužit pro zabezpečení realizace nabízených reklamních služeb. Budoucí výkonnost závodu bude podmíněná výkonností dosud přetrvávajících pracovníků a dále s podmínkou, že nehmotná aktiva přejdou na nového právního nástupce, což s ohledem na charakter nehmotného majetku (jeho absence materializované podoby) nebude snadné. Výsledky budou negativně ovlivňovány skutečností, že se původní vlastník závodu nachází v konkurzu a také, že část pracovníků ukončila svůj pracovní poměr.

Z provedené analýzy vyplývá, že další chod části závodu Společnosti budou ovlivňovat mimo jiné dále specifikované nejvýznamnější faktory s dopady na budoucí výkonnost a riziko podnikání, které jsou shrnuty ve SWOT analýze.

2.3.10. SWOT ANALÝZA

Shrnutí všech nejvýznamnějších skutečností ze strategické analýzy majících vliv na ocenění je uvedeno v této SWOT analýze.

Silné stránky:

- Potřebné znalosti a zkušenosti z oblasti podnikání v reklamě u klíčových pracovníků, kteří setrvali ve Společnosti i po vyhlášení konkurzu,
- dobré jméno u stávajících zákazníků,
- nízká zadluženost.

Slabé stránky:

- Další chod části závodu u nového právního nástupce bude negativně poznamenán tím, že stávající vlastník závodu prochází konkurzem. Tato skutečnost by se měla negativně projevat v navazování obchodních vztahů a zejména platebních podmínek a v délce spolupráce,
- část závodu představuje malou podnikatelskou entitu a klíčové bude, jak a v jakém rozsahu se podaří na nového právního nástupce převést dosud chodem budované Společnosti vytvořená nehmotná aktiva,
- podstatná část nehmotného majetku je pod kontrolou společníka, jelikož ten vlastní ochrannou známku a je také nositelem klíčového obchodního know-how, které historicky nabyt za celou dobu podnikatelské činnosti.

Příležitosti:

- Obnovení činnosti na stejných či případně nových trzích.

Hrozby:

- Při prodeji mimo zasvěcené osoby hrozí potřeba obnovení licencí na užívání

specializovaného software a také bude nutné sjednat nové licenční smlouvy za užívání ochranné známky MARF, resp. vybudovat novou známku a také specializované software,

- probíhající turbulence v oblasti makroekonomického vývoje světové ekonomiky a zhoršená mezinárodní situace mohou negativně ovlivnit další vývoj na ekonomiky ČR a EU.

2.4. VYHODNOCENÍ STRATEGICKÉ ANALÝZY

Z provedené analýzy vyplývá, že by část závodu Společnosti by měl být schopen pokračovat ve své činnosti bez nutnosti přijetí zásadních změn v chodu. Dále v textu jsou znalcem specifikovány nejvýznamnější faktory, které by mohly podstatným způsobem ovlivnit budoucí výsledky chodu části závodu u nového právního nástupce či výrazně ovlivnit riziko jejího podnikání. Jedná se o tyto faktory:

- Česká republika je zemí, která má velmi otevřenou ekonomiku a je proto nutné předpokládat, že pozitivní i negativní dopady z turbulence evropských či světových trhů se budou následně promítat do vývoje a výsledků naší ekonomiky,
- z opakujících se deklarací vládních a celoevropských struktur ve prospěch prosazování zelené energie lze proto v tomto směru očekávat další nárůst regulací a legislativních změn. Prosazované legislativní změny budou mít za následek celkový pokles konkurenční schopnosti celé EU zejména oblasti průmyslové výroby,
- měnová politika centrální banky a budoucí vývoj úrokových sazeb,
- hlavním rizikem bude to, v jaké míře se podaří zabezpečit přechod nehmotných aktiv na nového právního nástupce spolu se závodem. Pokud se klíčová nehmotná aktiva nepodaří převést na nového právního nástupce, pak by se hodnota závodu měla rovnat jeho likvidační hodnotě,
- s ohledem na charakter části závodu je nabízená investiční příležitost v podobě jeho koupě vhodná zejména pro zasvěcené osoby a není určena pro investory portfoliové,
- mezi významné makro rizikové faktory české ekonomiky patří: přetrvávající vysoká úroveň inflace, vykazované vysoké schodky veřejných financí a prodlužování válečných konfliktů zejména na Ukrajině a také vysoké ceny energií,
- budoucí výkonnost závodu bude odvislá od výkonnosti pracovníků a také od toho, jak se podaří převést a obnovit obchodní know-how. V případě takto vzniklých podnikatelských subjektů je objektivní posuzovat její výkonnost za delší časové období, tj. ne méně než 5 a více let,

Struktura aktiv a pasiv části závodu definovaného insolvenčním správcem Společnosti je vlastníky nastavena tak, že může pokračovat bez toho, že by vlivem běžných změn vnějších faktorů byl závod vystaven finanční tísní či by mělo docházet ke generování rozsáhlých ztrát. Důvodem je mimo jiné majetková struktura majetkové podstaty části závodu.

3. ROZDĚLENÍ AKTIV NA PROVOZNĚ POTŘEBNÁ A NEPOTŘEBNÁ

3.1. PROVOZNÍ MAJETEK A ZÁVAZKY UVEDENÉ V ÚČETNÍ EVIDENCI (BILANČNÍ)

K datu 31.03.2025 Závod v účetní evidenci vykazuje následující majetek a závazky. Hodnoty jsou uvedeny v tis. Kč:

Tabulka č. 4 – Rozvaha

			Netto
Řádek	Aktiva celkem	1	2 639
A.	Pohledávky z upsaný vlastní kapitál	2	0
B.	Stálá aktiva	3	728
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0
B.I.1	Nehmotné výsledky vývoje	5	0
B.I.2	Ocenitelná práva	6	0
B.I.2.1	Software	7	0
B.I.2.2	Ostatní ocenitelná práva	8	0
B.I.3	Goodwill	9	0
B.1.4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0
B.1.5.	Poskytnuté zálohy a nedokončený NM	11	0
B.1.5.1	Poskytnuté zálohy NM	12	0
B.1.5.2	Nedokončený NM	13	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	728
B.II.1	Pozemky a stavby	15	0
B.II.1.1	Pozemky	16	0
B.II.1.2.	Stavby	17	0
B.II.2	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	728
B.II.3	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	19	0
B.II.4	Ostatní dlouhodobý majetek	20	0
B.II.4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0
B.II.4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0
B.II.4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0
B.II.5	Poskytnuté zálohy a nedokončený HM	24	0
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy HM	25	0
B.II.5.2.	Nedokončený HM	26	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	0
B.III.1	Podíly-ovládající nebo ovládaná osoba	28	0
B.III.2	Zápůjčky a úvěry-ovládající ovládaná osoba	29	0
B.III.3	Podíly-podstatný vliv	30	0
B.III.4	Zápůjčky a úvěry-podstatný vliv	31	0
B.III.5	Ostatní dlouhodobé CP	32	0
B.III.6	Zápůjčky a úvěry-ostatní	33	0
B.III.7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0
B.III.7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0
B.III.7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý FM	36	0
C	Oběžná aktiva	37	1 911

C.I	Zásoby	38	0
C.I.1	Materiál	39	0
C.I.2	Nedokončená výroba	40	0
C.I.3	Výrobky a zboží	41	0
C.I.3.1	Výrobky	42	0
C.I.3.2.	Zboží	43	0
C.I.4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0
C.I.5	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0
C.II	Pohledávky	46	1 911
C.II.1	Dlouhodobé pohledávky	47	0
C.II.1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0
C.II.1.2	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	49	0
C.II.1.3	Pohledávky podstatný vliv	50	0
C.II.1.4	Odložená pohledávka	51	0
C.II.1.5	Pohledávky ostatní	52	0
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	53	0
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	55	0
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	56	0
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	57	1 911
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 911
C.II.2.2	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	59	0
C.II.2.3	Pohledávky podstatný vliv	60	0
C.II.2.4	Pohledávky ostatní	61	0
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	62	0
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0
C.II.2.4.3	Stát daňové pohledávky	64	0
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	66	0
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	67	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	68	0
C.III.1	Podíly-ovládaná nebo ovládající osoby	69	0
C.III.2	Ostatní krátkodobý	70	0
C.IV.	Peněžní prostředky	71	0
C.IV.1	Peněžní prostředky v pokladně	72	0
C.IV.2	Peněžní prostředky na bankovních účtech	73	0
D.	Časové rozlišení	74	0
D.I.1	Náklady příštích období	75	0
D.I.2	Komplexní náklady příštích období	76	0
D.I.3	Příjmy příštích období	77	0

Řádek	Pasiva celkem	1	2 639
A.	Vlastní kapitál	2	1 776
A.I	Základní kapitál	3	0
A.I.1	Základní kapitál	5	0
A.I.2	Vlastní podíly	6	0

A.I.3	Změna základního kapitálu	7	0
A.II	Ážio a kapitálové fondy	8	0
A.II.1	Ážio	9	0
A.II.2	Kapitálové fondy	10	0
A.II.3	Ostatní kapitálové fondy	11	0
A.II.4	Oceňovací rozdíly z přecenění maj. a závazku	12	0
A.II.5	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	13	0
A.II.6	Rozdíly z přeměnách obchodních korporací	14	0
A.II.7	Rozdíly z oce. při přeměnách obch. korporací	15	0
A.III	Fondy ze zisku	16	0
A.III.1	Ostatní rezervní fondy	17	0
A.III.2	Statutární a ostatní fondy	18	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	19	0
A.IV.1	Nerozdělený zisk či ztráta minulých let	20	0
A.IV.2	Jiný výsledek hospodaření	21	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného roku	22	0
A.VI.	Rozhodnutí o zálohové výplatě zisku	23	0
B+C	Cizí zdroje	24	863
B.	Rezervy	25	0
B.1	Rezerva na důchody a podobné závazky	26	0
B.2	Rezerva na daň z příjmů	27	0
B.3	Rezerva podle zvláštních předpisů	28	0
B.4	Ostatní rezerva	29	0
C	Závazky	37	863
C.I	Dlouhodobé závazky	38	0
C.I.1	Vydané dluhopisy	39	0
C.I.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	40	0
C.I.1.2	Ostatní dluhopisy	41	0
C.I.2	Závazky k úvěrovým institucím	42	0
C.I.3	Dlouhodobé přijaté zálohy	43	0
C.I.4	Závazky z obchodních vztahů	44	0
C.I.5	Dlouhodobé směnky k úhradě	45	0
C.I.6	Závazky ovládající a ovládaná osoba	46	0
C.I.7	Závazky podstatný vliv	47	0
C.I.8	Odložený daňový závazek	48	0
C.I.9	Závazky ostatní	49	0
C.I.9.1	Závazky ke společníkům	50	0
C.I.9.2	Dohadné účty pasivní	51	0
C.I.9.3	Jiné závazky	52	0
C.II	Krátkodobé závazky	53	863
C.II.1.	Vydané dluhopisy	54	0
C.II.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	55	0
C.II.1.2	Ostatní dluhopisy	56	0
C.II.2	Závazky k úvěrovým institucím	57	0
C.II.3	Krátkodobé přijaté zálohy	58	0
C.II.4	Závazky z obchodních vztahů	59	382
C.II.5	Krátkodobé směnky k úhradě	60	0
C.II.6	Závazky ovládající a ovládaná osoba	61	0

C.II.7	Závazky podstatný vliv	62	0
C.II.8	Závazky ostatní	63	481
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	64	0
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	65	0
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	66	481
C.II.8.4	Závazky ze sociálního a zdrav. pojištění	67	0
C.II.8.5	Stát-daňové závazky a dotace	68	0
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	69	0
C.II.8.7	Jiné závazky	70	0
D.	Časové rozlišení pasiv	71	0
D.I.1	Výdaje příštích období	72	0
D.I.2	Výnosy příštích období	73	0

Závod k datu poslední řádné účetní závěrky vykazoval velikost vlastního kapitálu v částce **1 776 tis. Kč**.

Úročené cizí zdroje:

Ke dni směrodatného ocenění Závod nevykazoval ve své účetní evidenci úročené cizí zdroje.

3.2. NEPROVOZNÍ AKTIVA

Neprovozní majetek:

Společnost v aktivech ani cizích pasivech nevykazuje neprovozní majetek mimo neprovozní hotovosti.

3.3. MIMOBILANČNÍ MAJETEK A ZÁVAZKY

Mimobilanční majetek

Jedná se o majetek neuvedený v účetní bilanci (rozvaze), neboť podle účetních předpisů není o něm jako o majetku účtováno. Z hlediska zjišťování hodnoty Závodu s pomocí majetkových metod ocenění je nutné tento majetek zahrnout do ocenění s ohledem na jeho často nezanedbatelnou hodnotu. Obvykle se jedná o odepsaný hmotný majetek, hodnotu práv z uzavřených leasingových smluv, případně duševní vlastnictví apod.

Dle sdělení managementu k datu ocenění Společnost neevidovala mimobilanční majetek, který by měl hmatatelný vliv na hodnotu ocenění.

Mimobilanční závazky

Z předložených podkladů pro ocenění vyplývá, že k datu ocenění nebyly evidovány žádné mimobilanční závazky, které by měly hmatatelný vliv na hledanou hodnotu obchodního závodu Společnosti.

4. ANALÝZA GENERÁTORŮ HODNOTY SPOLEČNOSTI KONSTRUKCE FINANČNÍ PROGNÓZY

Vzhledem k závěrům strategické analýzy a charakteru prováděné podnikatelské činnosti části závodu a následné zvolené metodice ocenění, není nutné v daném případě provádět analýzu generátorů hodnoty, jak je obvyklé v případě potřeby ocenění závodu s užitím výnosových modelu ocenění.

5. METODOLOGIE OCENĚNÍ

5.1. PŘEHLED METOD OCEŇOVÁNÍ ZÁVODU

Hledaná tržní hodnota oceňovaného majetku je obvykle určována strukturou a kvalitou přínosů z daného majetku (aktiva) nebo z hodnoty majetkové podstaty. V návaznosti na to existují v zásadě dva přístupy, které se při oceňování využívají. První přístup je založen na vyhodnocování přínosů z oceňovaného subjektu pomocí tzv. výnosových metod ocenění. Druhý způsob je založen na způsobech, které vyhodnocují hodnotu jmění oceňovaného subjektu (metody na bázi nákladů nebo taky substance Závodu). Současná teorie a praxe využívá pro finanční ocenění Závodu následující metody:

- metody založené na analýze výnosů,
- metody založené na analýze srovnatelných cen na trhu,
- metody analyzující náklady na pořízení majetku.

5.1.1. METODY ZALOŽENÉ NA ANALÝZE VÝNOSŮ (VÝNOSOVÉ METODY)

Jedná se o soubor metod založených na úvaze, že hodnota statku je dána výnosem plynoucím z jeho vlastnictví. Tyto metody vycházejí ze základní úvahy investora, že kapitál bude investován způsobem, který přináší v budoucnu výnos na požadované úrovni při akceptovatelném riziku. Výnos z investovaného kapitálu je zde považován za hlavní kritérium a důvod, proč je kapitál investován. Výnosové metody abstrahují od hmotné substance Závodu, která vstupuje do vlastního ocenění zprostředkovaně např. zahrnutím odpisů majetku, výdajů na investice do finančního plánu chodu Závodu, o který se analýza výnosů opírá. K nejčastějším používaným metodám patří zejména metoda diskontovaných peněžních toků, metoda kapitalizovaných čistých výnosů a kombinované metody.

Metoda diskontovaných peněžních toků – představuje základní metodu výnosového ocenění a opírá se o stanovení předpokládaných peněžních toků **v budoucnu** na základě reálně sestaveného finančního plánu hospodaření. Plánovacím horizontem bývá obvykle 5 - leté období (první fáze), a dále je uvažováno s druhou fází, tj. od konce první fáze do nekonečna. Vypočtené peněžní toky jsou na závěr diskontovány (odúročeny) na jejich současnou hodnotu k datu ocenění.

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů – oproti předchozí metodě se více **opírá o minulé výsledky hospodaření**, kdy východiskem jsou výkazy zisků a ztrát za posledních 3-5 let. Vykázané hospodářské výsledky se pro účely ocenění dále upravují a přepočítávají na srovnatelné ceny k datu ocenění. Dále je vypočten tzv. odnímatelný čistý výnos, tj. výnos určený k rozdělení vlastníkov, aniž by byla dotčena podstata Závodu. Tyto čisté výnosy jsou dále základem pro odhad odnímatelného čistého výnosu pro budoucí období.

Kombinované výnosové metody – kombinují ocenění majetkové a výnosové s cílem nalézt „správnou“ hodnotu Závodu. Výsledná hodnota bývá buďto aritmetickým průměrem obou zjištěných hodnot (metoda střední hodnoty) nebo jejich váženým průměrem podle významu, který je v daném případě prisuzován substanci Závodu a jeho výnosové hodnotě.

5.1.2. METODY ZALOŽENÉ NA ANALÝZE CEN NA TRHU

Tato skupina metod je založena na srovnávání aktuálních cen srovnatelných Závodů nebo transakcí na trhu a předpokládá tedy dostatečné množství obdobných operací prováděných různými subjekty v aktuálním čase. Vzhledem k tomu, že Závod představuje ojedinělé majetkové aktivum a trh se Závodem není v České republice dostatečně rozvinut, je využití této metody podle názoru znalce omezené.

5.1.3. METODY ANALYZUJÍCÍ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ MAJETKU (MAJETKOVÉ OCENĚNÍ)

Tato skupina metod stanovuje hodnotu Závodu na základě součtu ocenění jednotlivých majetkových složek Závodu. Podle účelu ocenění je často zjišťována **likvidační hodnota** v případě, že Závod již nebude provozován (zjištění množství peněz, které můžeme získat prodejem jednotlivých majetků Závodu) nebo tzv. **substanční hodnota** v případě Závodu v chodu. U substanční metody, která je považována za základní přístup k majetkovému ocenění, jsou zjišťovány náklady na znovu pořízení majetku k datu ocenění (reprodukční hodnota snižená o hodnotu opotřebení). Reprodukční hodnota jednotlivého majetku je zjišťována různými způsoby, např. indexovou metodou, přímým zjišťováním cen apod. Majetkové metody zjišťují hodnotu Závodu **v zásadě nákladovým způsobem** bez vazby na ekonomickou výnosnost takto pořizovaných aktiv.

Vzhledem ke specifiku společnosti a charakteru jejího podnikání se pro rozhodování hlavního akcionáře nabízí metoda vybudování nového obchodního závodu. Je to metoda subjektivní, která je založena na indikovaných informacích z trhu, tj. objemu nákladů, které by pravděpodobně byl nucen subjekt vynaložit, pokud by chtěl takovouto obdobnou společnost vybudovat. Znalec zjišťoval simulovaným způsobem reprodukční hodnotu obchodního závodu.

5.2. VOLBA METODY OCENĚNÍ

Volba prioritní metody postupu zjišťování hledané tržní hodnoty Závodu vychází z účelu, pro který se ocenění provádí.

Obecně platí, že tržní hodnota Závodu Společnosti (100 %-ního obchodního podílu) je závislá zejména na:

- výnosnosti kapitálu a tvorbě hotovosti vyplývající z prováděné podnikatelské činnosti společnosti,
- schopnosti dlouhodobě vytvářet dividendy,
- růstu obrátu a výdělečné schopnosti,
- stability a míře předpověditelnosti kvalitativních a kvantitativních odhadů,
- vlastnosti Závodu, stability podnikání a jiných investičních příležitostí, nabízených okolním prostředím,
- na struktuře aktiv a pasiv,
- na kvalitě právního rámce podnikatelského prostředí, jako je např. právní postavení věřitele apod.

Volba modelu ocenění by měla odpovídat situaci závodu a trhu a dále účelu ocenění a také, aby zvolený model ocenění podchytil nejpravděpodobnější hodnotu majetku (části závodu), kterou hodnocený závod reprezentuje v souvislosti s účelem využití výsledku ocenění.

Strategickou analýzou chodu části závodu znalec dospěl k závěru, že prováděná podnikatelská činnost je zatížena diskontinuitou chodu, jelikož vlastník závodu prochází insolvenčí, která se řeší konkurzem. Proto další chod bude závod nutně zatížen zvýšenými riziky týkajícími se budoucí výkonnosti. Použití výnosových metody ocenění je vždy podmíněno splněním řady předpokladů, aby výsledky ocenění mohly být považovány za relevantní s přihlédnutím k situaci, v jaké se část závodu nachází. Společnost vykazovala nízkou historickou výkonnost, což bylo ovlivněno skutečností, že činnost Společnosti mohla být kdykoliv ukončena, tj. po celou dobu sporu se správcem daně. K tomu je nutné upozornit na již zmíněné riziko týkající se problémů s přechodem nehmotných aktiv na budoucího právního nástupce. To vše se odráží v již zmíněné nejistotě budoucích výsledků chodu závodu. Znalec se proto rozhodl přiklonit k aplikaci majetkové metody ocenění.

Při užívání majetkového modelu ocenění přizvaní znalci oceňují jednotlivá aktiva a cizí pasiva tak, jak byla zaevidována v inventurním soupisu majetku a závazků k datu ocenění. Ocenění

dílčích aktiv Společnosti bude prováděno s užitím obvykle používaných metod ocenění a s užitím báze hodnoty tržní, investiční hodnoty či přiměřené ceny. Výjimkou mohou být aktiva a cizí pasiva, která tvoří funkční celek. Výše popsanému rámcovému postupu ocenění obchodního závodu bude podřízen celý oceňovací proces znalce. Zvolená metodika ocenění je v souladu s doporučeními odborné literatury: Metody oceňování podniku – Proces ocenění, Základní metody a postupy, autor Miloš Mařík a kolektiv.

Při užití tohoto modelu jsou často přibíráni odborní konzultanti např. pro potřebu ocenění specifických aktiv, např. nemovitých věcí. Ocenění aktiv se provádí tak, jak jsou zaevidována v inventurním soupisu majetku a závazků daného subjektu k datu ocenění. Ocenění dílčích aktiv se provádí s užitím obvykle používaných metod ocenění a s užitím báze hodnoty tržní, investiční hodnoty či přiměřené ceny. Výjimkou mohou být aktiva a cizí pasiva, která tvoří funkční celek. Výše popsanému rámcovému postupu ocenění obchodního závodu bude podřízen celý oceňovací proces. Zvolená metodika ocenění je v souladu s doporučeními odborné literatury: Metody oceňování podniku – Proces ocenění, Základní metody a postupy, autor Miloš Mařík a kolektiv.

6. OCENĚNÍ ZÁVODU SPOLEČNOSTI

V souladu s odůvodněním uvedeným v kapitole 5.2 tohoto znaleckého posudku bude znalec aplikovat majetkový model ocenění NA - model čisté hodnoty aktiv, který se používá v případech potřeby ocenění společností malých či nevýkonných společností. Kapitola ocenění je rozdělena na několik částí. Nejprve jsou rámcově popsány postupy ocenění jednotlivých kategorií majetku a závazků a v další kapitole je oceněn obchodí závod Společnosti a následně podle potřeby se hodnotí podíly Společnosti.

6.1. POPIS MODELU OCENĚNÍ-METODA ČISTÉ HODNOTY AKTIV

Při aplikaci této metody ocenění jsou znalcem zjišťovány dílčí tržní hodnoty jednotlivých položek aktiv závodu a také závazky včetně podrozvahových. Při zjišťování hodnoty dílčích aktiv jsou oceňovány jak běžně obchodovaná aktiva, tak také aktiva, se kterými se na volném trhu běžně neobchoduje, a když jsou zobchodovány, tak velmi zřídka a v mnoha případech neveřejně. Z toho je zřejmé, že při procesu ocenění často není splněna podmínka určité standardizace celého procesu. V důsledku toho pak v řadě případů není možné aplikovat častou používanou bázi hodnoty tržní. Při ocenění je nutné postupovat podle typů majetku často kompromisně mezi tržním a subjektivním oceněním. V kapitole 1.2.1 je uveden základní přehled aplikovanýchází hodnot v závislosti od specifiky oceňovaných aktiv tak, jak bývají zastoupena v majetkových podstatách závodů. V zájmu přehlednosti je provedena stručná rekapitulace postupu ocenění v závislosti na typu zpeněžovaných aktiv.

- a) Má-li znalec ohodnotit majetek, který je často obchodovatelný a ceny uskutečněných transakcí jsou transparentním způsobem uveřejňovány, pak při určení hodnoty majetku lze aplikovat bázi hodnoty tržní.
- b) Pokud lze oceňovaný majetek zařadit mezi běžně obchodované, avšak nemající standardizovanou podobu či se jedná o majetek atypický, se kterým se na trhu běžně neobchoduje, pak by měl znalec aplikovat bázi hodnoty objektivizované.
- c) V situacích, kdy je oceňovaný majetek běžně neobchodovatelný, atypický, zatížen různými závazky, subjektivními názory hodnotitelů, vlastníků či účastníků transakce, pak by měl znalec aplikovat netržní báze hodnoty. V takových případech jsou nejčastěji užívány subjektivní báze hodnot jako je investiční či férové hodnota či hodnota speciální.

Ze zvoleného způsobu ocenění závodu je zřejmé, že při užití tohoto modelu ocenění nejsou a také nemohou být ohodnoceny některé druhy nehmotných aktiv jako jsou např. know-how, podíly na trhu, dobré jméno apod. Ty jsou obvykle podchycovány v ocenění závodu s užitím výnosových metod ocenění ve funkčním celku.

6.1.1. RÁMCOVÝ POPIS OCENĚNÍ DÍLČÍCH KATEGORIÍ AKTIV ZÁVODU

6.1.1.1. METODOLOGIE OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU

Při ocenění nehmotného majetku se postupuje individuálně podle toho, o jaký druh majetku se jedná, jaké jsou možnosti dalšího využití a v rámci analytické části hodnocení se posuzuje zejména to, zda je vůbec majetek převoditelný na jinou osobu. Při ocenění se používají standardní metody ocenění výnosové, porovnávací, model věcné ceny i hodnoty účetní.

V daném případě při ocenění nehmotných aktiv bude znalec aplikovat model hodnoty účetní, resp. nákladové ceny. V případě problematických využitelných nehmotných aktiv bude vykazovaná účetní hodnota znalcem korigována na základě provedené odborné rozvahy z hlediska další užitečnosti a využitelnosti.

6.1.1.1. METODOLOGIE OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU

Při ocenění nehmotného majetku se postupuje individuálně podle toho, o jaký druh majetku se jedná, jaké jsou možnosti jeho dalšího využití a také podle rizik spojených s jeho převoditelností a užitkovostí na jinou osobu. Při ocenění se používají standardní metody ocenění výnosové, porovnávací, model věcné ceny i hodnoty účetní, případně nákladové ceny. V případě problematických využitelných nehmotných aktiv bude vykazovaná účetní hodnota znalcem korigována na základě provedené odborné rozvahy z hlediska další užitkovosti a využitelnosti. Bližší popis majetku a použitých metod ocenění je uveden v Oddíle č. 1 tohoto posudku.

6.1.1.2. METODOLOGIE OCENĚNÍ MOVITÝCH VĚCÍ

Metodika ocenění **movitých věcí** vychází z technického stavu majetku a stavu nabídky a poptávky po tomto majetku. Bližší popisy majetku a použitých metod ocenění jsou popsány ve odborných odhadech přizvaných konzultantů či odhadců, kteří mají potřebou specializaci na ocenění majetku této kategorie.

6.1.1.3. OCENĚNÍ ZÁSOB

Při potřebě ocenění běžných, tj. upotřebitelných a likvidních, zásob bude znalec vycházet z účetních hodnot vykazovaných v účetní evidenci. Posuzuje se, zda jejich účetně vykazované položky zásob nejsou v rozporu s cenami zásob, které se nabízejí ke koupi na trhu. U problémových zásob bude znalec posuzovat rozsah vytvořených opravných položek, pokud byly managementem proúčtovány. Znalec bude posuzovat jejich odůvodněnost vytvoření a případně na základě vlastních šetření provede další korekce. Týká se to zejména obtížně využitelných materiálů, nedokončené výroby, zásob zboží či výrobků. V případě nutnosti je možné materiálové zásoby či zásoby zboží ohodnotit postupy ocenění, které se aplikují v případech ocenění věci movitých.

6.1.1.4. OCENĚNÍ POHLEDÁVEK

Hodnota pohledávek je zpravidla zjišťována s přihlédnutím k zavedenému obchodnímu styku metodou vícekritériálního posouzení faktorů ovlivňujících jejich bonitu a také s přihlédnutím k zásadám, jaké se při ocenění pohledávek uplatňují v rámci účetních auditů. V případě potřeby individuálního ocenění pohledávek se vždy zkoumá její právní stav (možnou soudní vykonatelnost) a následně se posuzuje bonita dlužníka, způsob zajištění pohledávky a také, zda dlužník projevuje svou vůli danou pohledávkou uhradit.

Při potřebě ocenění běžných pohledávek, např. pohledávek z obchodního styku, je obvykle používána shodná metodika ohodnocení, která se aplikuje při účetním auditu, kde se paušálně předpokládá jejich vykonatelnost. Daný přístup odpovídá auditorským postupům při účetním ocenění pohledávek.

Východiskem ocenění pohledávek je jejich aktuální účetní hodnota. Ta je pak upravena v odvislosti od doby splatnosti či délky prodlení, a to podle následujících postupů.

Standardní obchodní pohledávky a jiné pohledávky bez rozdílu jejich vzniku, které jsou do lhůty splatnosti, znalec ohodnotí v úrovni hodnoty účetní. V případě dalších pohledávek, bez rozdílu jejich původu a pokud jsou po lhůtě splatnosti, se provádí jejich hodnotová korekce ve vztahu k vykazované netto účetní hodnotě podle následujícího postupu:

- u pohledávek po lhůtě splatnosti do 35 dnů se účetní hodnota sníží o 10 % jejich nominální hodnoty,
- u pohledávek po lhůtě splatnosti od 35 do 90 dnů se účetní hodnota sníží o 20 % jejich nominální hodnoty,

- u pohledávek po lhůtě splatnosti od 91 do 180 dnů se účetní hodnota sníží o 30 % jejich nominální hodnoty,
- u pohledávek po lhůtě splatnosti od 181 do 240 dnů se účetní hodnota sníží o 50 % jejich nominální hodnoty,
- u pohledávek po lhůtě splatnosti od 241 do 365 dnů se účetní hodnota sníží o 90 % jejich nominální hodnoty,
- u pohledávek po lhůtě splatnosti v době delší, než jeden rok se účetní hodnota sníží na 95 % jejich nominální hodnoty.

6.1.1.5. OCENĚNÍ OSTATNÍCH POLOŽEK AKTIV A PŘECHOD ÚČTŮ AKTIV

Při posuzování tržní hodnoty těchto položek aktiv je postup zjišťování individuální v závislosti od jejich charakteru, účelu vzniku ve vztahu k dalšímu chodu podniku a požadavku na věrné zobrazení majetku a závazků podniku. Jsou aplikovány metody na bázi účetních hodnot, současných hodnot, případně s použitím krácících koeficientů.

6.1.2. HODNOTA OBCHODNÍHO ZÁVODU BRUTTO A NETTO

Součet jednotlivých položek aktiv včetně mimobilančních aktiv udává tržní hodnotu závodu **brutto**. Po odečtení hodnoty cizích a ostatních pasiv je zjištěna **hodnota obchodního závodu netto Společnosti**.

6.2. VLASTNÍ OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍ MAJETKU VE STAVU CHODU - ČISTÁ HODNOTA DÍLČÍCH AKTIV

6.2.1. OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU

6.2.1.1. OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU

Společnosti v rámci vedené účetní evidence neeviduje nehmotný majetek. Eviduje však nehmotný majetek, který byl vytvořený chodem části závodu v rámci dosud prováděné podnikatelské činnosti a který se v účetní evidenci obvykle nezobrazuje. Bližší popis nehmotného majetku je uveden v samostatném dokumentu, v Oddíle č. 1 tohoto posudku.

Tabulka č. 5 – Rekapitulace ocenění nehmotného majetku

Název nehmotného majetku	Hodnota v tis. Kč
Zjištěná hodnota nehmotného majetku	335

Zjištěná hodnota nehmotného majetku činí:

335 tis. Kč.

6.2.1.2. OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH MOVITÝCH VĚCÍ A SOUBORŮ MOVITÝCH VĚCÍ

Metodika oceňování movitých věcí vychází z jejich technického stavu, výkonnosti, možného využití a také z přihlédnutí ke stavu nabídky a poptávky na trhu. Popisy movitých věcí včetně dílčích ocenění jednotlivých aktiv jsou uvedeny v odborném odhadu zpracovaný konzultantem znalcem se specializací na ocenění movitých věcí Ing. Lubomírem Sovákem. Zjištěná hodnota souboru nemovitých věcí Společnosti je uvedena v následující tabulce.

Tabulka č. 6 – Rekapitulace ocenění movitého majetku

Název majetku movitý majetek individuálně oceněný	Hodnota v tis. Kč
Zjištěná hodnota movitého majetku	674

Znalcem zjištěná hodnota movitých věcí činí:

674 tis. Kč.

Pro potřebu určení přednostního plnění pro zajištěné věřitele odhadce odhadl tržní hodnotu zastavených vozidel s reklamnímu potisky firmy, a to vozidel Renault Master MA 1 TC 4101 a DACIA DOKER 1 TR 03 41. Vozidlo Renault ohodnotil na částku **238 tis. Kč** bez DPH a vozidlo Dacia na částku **135 tis. Kč** bez DPH.

6.2.2. OCENĚNÍ OBĚŽNÝCH AKTIV A PŘECHODNÝCH ÚČTŮ

Část závodu aktivech eviduje následující oběžná aktiva a přechodné účty.

6.2.2.1. OCENĚNÍ POHLEDÁVEK

Závod k datu ocenění evidoval ve své účetní evidenci pohledávky, které jsou podle sledovaných kategorií podchyceny v následující tabulce:

Tabulka č. 7 – Přehled hodnocených pohledávek, jak jsou evidovány v účetní evidenci v tis. Kč

Označení	Název	Ř. roz.	Brutto	Korekce	Netto
C.II	Pohledávky	46	1 911	0	1 911
C.II.1	Dlouhodobé pohledávky	47	0	0	0
C.II.1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0
C.II.1.2	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0
C.II.1.3	Pohledávky podstatný vliv	50	0	0	0
C.II.1.4	Odložená pohledávka	51	0	0	0
C.II.1.5	Pohledávky ostatní	52	0	0	0
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	53	0	0	0
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	56	0	0	0
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	57	1 911	0	1 911
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 911	0	1 911
C.II.2.2	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0
C.II.2.3	Pohledávky podstatný vliv	60	0	0	0
C.II.2.4	Pohledávky ostatní	61	0	0	0
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	62	0	0	0
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0
C.II.2.4.3	Stát daňové pohledávky	64	0	0	0
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	67	0	0	0

Při ocenění pohledávek se obvykle postupuje tak, že se nejprve posuzuje jejich právní stav, tj. zda existuje předpoklad, že bude možné pohledávky vymáhat prostřednictvím nezávislého soudu. Další postupy hodnocení probíhají tak, že znalec nejprve odhadne, zda existuje předpoklad úhrad pohledávek v budoucnu a při hodnocení bere na zřetel zejména délku prodlení. Tomu pak odpovídá skonto z nominálních hodnot pohledávek, viz metodologie ocenění NA.

Při ocenění velkých souborů pohledávek se obvykle postupuje paušálním způsobem, tj. nejčastějším kritériem jejich ocenění je délka prodlení úhrad. Při tomto způsobu se používají zjednodušené postupy a případně vzniklé nepřesnosti se při vyšších počtech pohledávek

navzájem kompenzují. Před tímto hodnocením znalec sleduje, jak Společnost pečuje o své pohledávky a také, jaké má Společnost zavedeny obchodní a platební vztahy se svými zákazníky (dlužníky).

a) Ocenění pohledávek z obchodního styku

Znalec oceňuje pohledávky z obchodního styku z hlediska jejich budoucího inkasa (dobytnosti). Při ocenění se přihlíží k tomu, jak management vede evidenci a jak přistupuje ke sledování a vymáhání inkasa. Zde je možné při ocenění aplikovat přístupy, které se uplatňují v auditorské praxi při potřebě reálného ohodnocení pohledávek. Paušální přístup vychází z předpokladu, že právní stav pohledávek umožňuje uplatnit práva věřitele a při prodlení dlužníka požadavek úhrady soudně vymáhat. Management Společnosti hodnocený soubor pohledávek rozřídil, jak je podchyceno v následující tabulce. Podle tohoto rozřídění znalec uplatnil příslušné korekce hodnot pohledávek, jak jsou podchyceny v účetní evidenci. Jejich finální ohodnocení je provedeno v následující tabulce.

Tabulka č. 8 – Ocenění pohledávek z obchodního styku

Pohledávky z obchodního styku	Hod. netto	Do splat.	Po splatnosti a skonta z účetní hodnoty					
Celková výše pohled. v tis. Kč	1 911		do 60	od 61 do 90	od 91 do 181	od 181 do 241	od 241 do 365	nad 365
Pohledávky do lhůty splatnosti	1 410	1 410	10%	20%	30%	50%	90%	95%
Pohledávky po lhůty splatnosti	501	0	160	33	3	0	7	297
Celkem	1 911	1 410	144	27	2		1	15
Celkem	1 598	1 410	188					

Hodnota pohledávek z obchodního styku činí: **1 598 tis. Kč.**

Rekapitulace zjištěných výsledků ocenění pohledávek.

Tabulka č. 9 – Ocenění pohledávek celkem

Označení	Název	Ř. rozv.	Netto	Ocenění
C.II	Pohledávky	46	1 911	1 598
C.II.1	Dlouhodobé pohledávky	47	0	0
C.II.1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0
C.II.1.2	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0
C.II.1.3	Pohledávky podstatný vliv	50	0	0
C.II.1.4	Odložená pohledávka	51	0	0
C.II.1.5	Pohledávky ostatní	52	0	0
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	53	0	0
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	55	0	0
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	56	0	0
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	57	1 911	1 598
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 911	1 598
C.II.2.2	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0
C.II.2.3	Pohledávky podstatný vliv	60	0	0
C.II.2.4	Pohledávky ostatní	61	0	2
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	62	0	0
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0
C.II.2.4.3	Stát daňové pohledávky	64	0	0
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	66	0	0
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	67	0	2

Znalcem zjištěná hodnota pohledávek činí:

1 598 tis. Kč.

6.2.3. REKAPITULACE HODNOTY BRUTTO

Celková hodnota jednotlivých položek aktiv Společnosti představuje hodnotu obchodního závodu brutto, viz následující tabulka:

Tabulka č. 10 – Rekapitulace výsledků ocenění

			Netto	Oce. závodu
Řádek	Aktiva celkem	1	2 639	2 607
A.	Pohledávky z upsaný vlastní kapitál	2	0	0
B.	Stálá aktiva	3	728	1 009
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	335
B.I.1	Nehmotné výsledky vývoje	5	0	0
B.I.2	Ocenitelná práva	6	0	335
B.I.2.1	Software	7	0	0
B.I.2.2	Ostatní ocenitelná práva	8	0	335
B.I.3	Goodwill	9	0	0
B.1.4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0
B.1.5.	Poskytnuté zálohy a nedokončený NM	11	0	0
B.1.5.1	Poskytnuté zálohy NM	12	0	0
B.1.5.2	Nedokončený NM	13	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	728	674
B.II.1	Pozemky a stavby	15	0	0
B.II.1.1	Pozemky	16	0	0
B.II.1.2.	Stavby	17	0	0
B.II.2	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	728	674
B.II.3	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	19	0	0
B.II.4	Ostatní dlouhodobý majetek	20	0	0
B.II.4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0
B.II.4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0
B.II.4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0
B.II.5	Poskytnuté zálohy a nedokončený HM	24	0	0
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy HM	25	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený HM	26	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	0	0
B.III.1	Podíly-ovládající nebo ovládaná osoba	28	0	0
B.III.2	Zápůjčky a úvěry-ovládající ovládaná osoba	29	0	0
B.III.3	Podíly-podstatný vliv	30	0	0
B.III.4	Zápůjčky a úvěry-podstatný vliv	31	0	0
B.III.5	Ostatní dlouhodobé CP	32	0	0
B.III.6	Zápůjčky a úvěry-ostatní	33	0	0
B.III.7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0
B.III.7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0
B.III.7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý FM	36	0	0
C	Oběžná aktiva	37	1 911	1 598
C.I	Zásoby	38	0	0
C.I.1	Materiál	39	0	0

C.I.2	Nedokončená výroba	40	0	0
C.I.3	Výrobky a zboží	41	0	0
C.I.3.1	Výrobky	42	0	0
C.I.3.2.	Zboží	43	0	0
C.I.4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0
C.I.5	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0
C.II	Pohledávky	46	1 911	1 598
C.II.1	Dlouhodobé pohledávky	47	0	0
C.II.1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0
C.II.1.2	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0
C.II.1.3	Pohledávky podstatný vliv	50	0	0
C.II.1.4	Odložená pohledávka	51	0	0
C.II.1.5	Pohledávky ostatní	52	0	0
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	53	0	0
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	55	0	0
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	56	0	0
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	57	1 911	1 598
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	58	1 911	1 598
C.II.2.2	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0
C.II.2.3	Pohledávky podstatný vliv	60	0	0
C.II.2.4	Pohledávky ostatní	61	0	0
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	62	0	0
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0
C.II.2.4.3	Stát daňové pohledávky	64	0	0
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	66	0	0
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	67	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	68	0	0
C.III.1	Podíly-ovládaná nebo ovládající osoby	69	0	0
C.III.2	Ostatní krátkodobý	70	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	71	0	0
C.IV.1	Peněžní prostředky v pokladně	72	0	0
C.IV.2	Peněžní prostředky na bankovních účtech	73	0	0
D.	Časové rozlišení	74	0	0
D.I.1	Náklady příštích období	75	0	0
D.I.2	Komplexní náklady příštích období	76	0	0
D.I.3	Příjmy příštích období	77	0	0

Brutto hodnota aktiv obchodního závodu společnosti činí:

2 607 tis. Kč.

6.2.4. OCENĚNÍ CIZÍCH PASIV, PŘECHODNÝCH ÚČTŮ PASIV A MIMOBILANČNÍCH PASIV

Veškeré závazky evidované v účetní evidenci majetkové podstaty Společnosti znalec ocenil v úrovni vykazovaných účetních hodnot. Jelikož existuje rozdíl mezi prodejní cenou a daňovou zůstatkovou hodnotou je nutné do závazků promítnout v souvislosti s přeceněním odložený daňový závazek., který je odvozen v následující tabulce.

Tabulka č. 11 – Odvození odložené daně

Vyčíslení odloženého daňového závazku daně z příjmů	
Název položky	Hodnota v tis. Kč
Hodnota dlouhodobého majetku po přecenění	937
Celková zůstatková hodnota dlouhodobých aktiv	728
Základ daně	209
Sazba daně 21 %	21 %
Odložená daň z příjmů	44

Jelikož Společnost neevidovala žádné podrozvahové závazky, pak po sečtení všech závazků včetně případného časového rozlišení činí hodnota závazků celkem:

907 tis. Kč.

Tabulka č. 12 – Přehledná rekapitulace ocenění cizích pasiv je sestavena v tabulce.

Řádek	Pasiva celkem	1	2 639	2 607
A.	Vlastní kapitál	2	1 776	1 685
A.I	Základní kapitál	3	0	0
A.I.1	Základní kapitál	5	0	0
A.I.2	Vlastní podíly	6	0	0
A.I.3	Změna základního kapitálu	7	0	0
A.II	Ážio a kapitálové fondy	8	0	0
A.II.1	Ážio	9	0	0
A.II.2	Kapitálové fondy	10	0	0
A.II.3	Ostatní kapitálové fondy	11	0	0
A.II.4	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazku	12	0	0
A.II.5	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	13	0	0
A.II.6	Rozdíly z přeměnách obchodních korporací	14	0	0
A.II.7	Rozdíly z ocenění při přeměnách obch. korporací	15	0	0
A.III	Fondy ze zisku	16	0	0
A.III.1	Ostatní rezervní fondy	17	0	0
A.III.2	Statutární a ostatní fondy	18	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	19	0	0
A.IV.1	Nerozdělený zisk či ztráta minulých let	20	0	0
A.IV.2	Jiný výsledek hospodaření	21	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného roku	22	0	0
A.VI.	Rozhodnutí o zálohové výplatě zisku	23	0	0
B+C	Cizí zdroje	24	863	922
B.	Rezervy	25	0	0
B.1	Rezerva na důchody a podobné závazky	26	0	0
B.2	Rezerva na daň z příjmů	27	0	0
B.3	Rezerva podle zvláštních předpisů	28	0	0
B.4	Ostatní rezerva	29	0	0
C	Závazky	37	863	922
C.I	Dlouhodobé závazky	38	0	59
C.I.1	Vydané dluhopisy	39	0	0
C.I.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	40	0	0
C.I.1.2	Ostatní dluhopisy	41	0	0
C.I.2	Závazky k úvěrovým institucím	42	0	0

C.I.3	Dlouhodobé přijaté zálohy	43	0	0
C.I.4	Závazky z obchodních vztahů	44	0	0
C.I.5	Dlouhodobé směnky k úhradě	45	0	0
C.I.6	Závazky ovládající a ovládaná osoba	46	0	0
C.I.7	Závazky podstatný vliv	47	0	0
C.I.8	Odložený daňový závazek	48	0	59
C.I.9	Závazky ostatní	49	0	0
C.I.9.1	Závazky ke společníkům	50	0	0
C.I.9.2	Dohadné účty pasivní	51	0	0
C.I.9.3	Jiné závazky	52	0	0
C.II	Krátkodobé závazky	53	863	863
C.II.1	Vydané dluhopisy	54	0	0
C.II.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	55	0	0
C.II.1.2	Ostatní dluhopisy	56	0	0
C.II.2	Závazky k úvěrovým institucím	57	0	0
C.II.3	Krátkodobé přijaté zálohy	58	0	0
C.II.4	Závazky z obchodních vztahů	59	382	382
C.II.5	Krátkodobé směnky k úhradě	60	0	0
C.II.6	Závazky ovládající a ovládaná osoba	61	0	0
C.II.7	Závazky podstatný vliv	62	0	0
C.II.8	Závazky ostatní	63	481	481
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	64	0	0
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	65	0	0
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	66	481	481
C.II.8.4	Závazky ze sociálního a zdrav. pojištění	67	0	0
C.II.8.5	Stát-daňové závazky a dotace	68	0	0
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	69	0	0
C.II.8.7	Jiné závazky	70	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	71	0	0
D.I.1	Výdaje příštích období	72	0	0
D.I.2	Výnosy příštích období	73	0	0

6.2.5. HODNOTA OBCHODNÍHO ZÁVODU SPOLEČNOSTI

Hodnota obchodního závodu společnosti je znalce odvozena z rozdílu mezi hodnotou brutto závodu a hodnotou cizích zdrojů se zahrnutím salda mimobilančních aktiv a pasiv:

$$2\,607 \text{ tis. Kč} - 922 \text{ tis. Kč} = 1\,685 \text{ tis. Kč}.$$

Na základě uvedených analýz a hodnocení znalce zjištěná objektivizovaná hodnota části obchodního závodu společnosti MARF, s.r.o., MARF s.r.o., se sídlem Tilschové 851/6, 709 00 Ostrava Mariánské Hory, IČ: 285 87 669, k datu ocenění a po zaokrouhlená na tisíce Kč, činí:

1 685 tis. Kč.

Tato zjištěná hodnota platí za předpokladů uvedených ve znaleckém posudku a na základě informací a dokumentů, které jsme obdrželi při místním šetření. Metodika a postup hodnocení znalce jsou ovlivněny charakterem a výkonností závodu Společnosti a účelem ocenění. Pokud dojde ke změnám předpokladů ocenění či budou doplněny informace, které mohou zásadním způsobem ovlivnit budoucí výkonnost Společnosti či riziko jejího podnikání, bude nutné provést přepočty na nově vzniklé skutečnosti. Jakékoliv jiné použití znaleckého posudku je možné aplikovat pouze se souhlasem znalce.

7. VÝROK ZNALCE

Popisy oceňované části závodu a jeho analýza jsou uvedeny v kapitolách 1 až 4 tohoto posudku. Způsoby a postupy ocenění Společnosti jsou uvedeny v kapitolách 5 a 6 posudku. Při ocenění obchodního závodu Společnosti znalec aplikoval majetkový model ocenění na bázi čistých aktiv NA. Přehled zjištěných výsledků ocenění je uveden v kapitole 6. posudku.

Hodnota části obchodního závodu společnosti MARF s.r.o., se sídlem Tilschové 851/6, 709 00, Ostrava-Mariánské Hory, IČ: 285 87 669 k datu **31.03.2025**, činí:

1 685 tis. Kč.

Slovy: Jedenmiliónšestsetosmdesátpěttisíckorunčeských.

V Ostravě dne 25.04.2025

Zpracovatel:

Ing. Josef Pawlita

ODDÍLY

Oddíl č. 1 – Určení tržní, resp. zpeněžitelné, hodnoty souboru nehmotného majetku z kategorie průmyslového a duševního vlastnictví společnosti MARF s.r.o.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala společnost Kvita, Pawlita & Partneři, s. r. o. se sídlem Olbrachtova 1334/27, 710 00, Ostrava jako znalecká kancelář jmenovaná podle původního rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR z 17. 12. 1999, č.j. 200/99-ODD pro tento rozsah činnosti v oboru ekonomika:

- ♦ oceňování podniku,
- ♦ posouzení úrovně převodních cen mezi propojenými osobami.

Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 021978/2025 a v archívu znalecké kanceláře je veden pod č. 4/2025.

V Ostravě dne 25.04.2025

statutární zástupce znalecké kanceláře
Ing. Josef Pawlita

ODDÍL č. 1
KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 4/2025
VE VĚCI URČENÍ TRŽNÍ, RESP. ZPENĚŽITELNÉ
HODNOTY SOUBORU NEHMOTNÉHO MAJETKU
Z KATEGORIE PRŮMYSLOVÉHO A DUŠEVNÍHO
VLASTNICTVÍ SPOLEČNOSTI MARF S.R.O.

Obsah Oddílu

OBSAH ODDÍLU	2
1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE A POPIS NEHMOTNÉHO MAJETKU Z KATEGORIE PRŮMYSLVÉHO A DUŠEVNÍHO VLASTNICTVÍ	3
1.1. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ODDÍLU A SPECIFIKACE HODNOCENHO MAJETKU	3
1.2. BÁZE HODNOTY	3
1.3. DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ	3
1.4. PODKLADY K VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
2. RÁMCOVÝ POPIS JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍ NEHMOTNÝCH AKTIV EVIDOVANÝCH, RESP. NEEVIDOVANÝCH V ČÁSTI ZAVODU	5
2.1. SOFTWARE	5
2.2. RÁMCOVÝ POPIS KNOW-HOW ZÁVODU	5
3. METODOLOGIE OCENĚNÍ	6
3.1. RÁMCOVÝ PŘEHLED POUŽÍVANÝCH MODELŮ OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU PRŮMYSLVÉHO VLASTNICTVÍ	6
3.1.1. NÁKLADOVÉ MODEL Y OCENĚNÍ	6
3.1.2. VÝNOSOVÉ MODEL Y OCENĚNÍ	6
3.1.3. METODA TRŽNÍHO POROVNÁNÍ – POROVNÁVACÍ METODA	7
3.1.4. SJEDNOCENÍ VÝSLEDKŮ A ODBORNÁ ROZVAHA	7
3.2. SHRUTÍ VOLBY METOD OCENĚNÍ	7
4. OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU KATEGORIE KNOW-HOW	8
4.1. POJEM KNOW-HOW V ČESKÉM PRÁVNÍM ŘÁDU	9
4.2. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA KNOW-HOW SPOLEČNOSTI	10
4.2.1. PRÁVNÍ OCHRANA, DOSTUPNOST, ZPŮSOB UTAJENÍ POSKYTOVANÉHO KNOW-HOW	10
4.2.2. FAKTOR MOŽNÉHO ZASTARÁVÁNÍ POSKYTOVANÉHO KNOW-HOW	10
4.2.3. VYHODNOCENÍ ANALÝZY OBSAHU KNOW-HOW – SHRUTÍ	11
4.3. VLASTNÍ OCENĚNÍ CHRÁNĚNÉHO ČI NECHRÁNĚNÉHO KNOW-HOW	11
4.3.1. HOSPODÁŘSKÁ VYUŽITELNOST A EFEKTY VYPLÝVAJÍCÍ Z POSUZOVANÉHO KNOW-HOW	11
4.3.2. VLASTNÍ ODVOZENÍ HODNOTY KNOW-HOW VÁZANÉ NA NOSITELE DATABÁZI	12
4.3.3. HOSPODÁŘSKÁ VYUŽITELNOST A EFEKTY VYPLÝVAJÍCÍ Z POSUZOVANÉHO KNOW- -HOW ..	13
4.3.4. ODVOZENÍ OBJEMU RELEVANTNÍCH ČISTÝCH TRŽEB A ZASTARÁNÍ	13
4.3.5. ODVOZENÍ DALŠÍCH PARAMETRŮ OCENĚNÍ	13
4.3.6. ZJIŠTĚNÁ VÝNOSOVÁ HODNOTA KNOW-HOW	13
5. OCENĚNÍ SOFTWARE	14
6. REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU SPOLEČNOSTI	15

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE A POPIS NEHMOTNÉHO MAJETKU Z KATEGORIE PRŮMYSLOVÉHO A DUŠEVNÍHO VLASTNICTVÍ

1.1. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ODDÍLU A SPECIFIKACE HODNOCENHO MAJETKU

V tomto Oddíle č. 1 ke znaleckému posudku č. 4/2025 znalec odvozuje hodnotu dále specifikovaného nehmotného majetku spadajícího do kategorie průmyslového a duševního vlastnictví, který vlastní společnost MARF, s.r.o., se sídlem Tilschové 851/6, 709 00 Ostrava Mariánské Hory, IČ: 285 87 669 (dále rovněž Společnost). Toto hodnocení je vyžadováno pro potřeby majetkové ocenění části závodu Společnosti s předpokladem, že by mělo dojít ke zpeněžení majetkové podstaty Společnosti prodejem části závodu. Hodnocená část závodu je definovaná v hlavním textu znaleckého posudku.

Společnost ve svých aktivech neeviduje nehmotný majetek, který byl chráněn zápisy u Úřadu průmyslového vlastnictví v Praze. Společnost sice užívala registrovanou ochrannou známku MARF, avšak jejím vlastníkem je jednatel a současně jediný společník Společnosti, pan Marcel Fojčík.

Další významnou skutečností, kterou je nutné zmínit v souvislosti s nutností specifikovat oceňovaný nehmotný majetek části závodu, jsou grafické software. Jejich užívání bylo Společnosti umožněno sjednanými licenčními smlouvami, avšak Společnost nebyla majitelem klasických licencí umožňujících jejich trvalé užívání, ale její prodlužování je umožněno jen za předpokladu pravidelných úhrad poskytovateli licence. Nový právní nástupce části závodu bude postaven před povinnost uzavřít licenční smlouvy nové, které zajistí užívání potřebných software. Ocenění běžně používaných kancelářských software znalec samostatně nebude provádět, jelikož jsou vždy oceněny společně s hardwarovým zařízením.

V rámci chodu závodu Společnosti vznikla určitá forma nehmotného majetku chodem závodu. Jednalo se o vytvářené know-how v čase, jelikož byla Společnost schopna dlouhodobě nabízet a poskytovat služby reklamní agentury.

Na základě výše uvedených skutečností znalec dospěl k závěru, že z nehmotného majetku, který byl součástí majetkové podstaty Společnosti, by měl být oceněn jen nehmotný majetek vzniklý chodem závodu, tj. know-how. Žádný další hmatatelný nehmotný majetek se v majetkové podstatě části závodu, mimo běžných kancelářských software, nevyskytuje.

1.2. BÁZE HODNOTY

Volba báze hodnoty je popsána v úvodní kapitole hlavního textu znaleckého posudku a shrnutí uvedené v oblasti volby báze hodnoty jsou shodné i pro ocenění nehmotného majetku. Znalec zde pro doplnění uvádí, že při ocenění dílčích nehmotných aktiv budou aplikovány báze hodnoty objektivizované a přiměřené ceny.

1.3. DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Mimo pojmy, které jsou uvedené v hlavním textu znaleckého posudku je dále v textu uveden výklad dále v textu použitých pojmů.

NEHMOTNÉ AKTIVUM je nepeněžní aktivum, které se projevuje svými ekonomickými vlastnostmi. Nemá fyzickou podstatu, ale svému vlastníkovvi poskytuje práva a/nebo

ekonomické užitky.

KNOW-HOW lze podle odborné literatury vymezit jako soubor výrobních, technických, technologických a jiných poznatků a dovedností, které vedou k racionálnějšímu nebo efektivnějšímu vyřešení určitého problému a jsou podnikatelsky využitelné. I know-how může a často i bude spadat do obchodního tajemství, pokud má ovšem všechny jeho znaky. Lze shrnout, že obchodní tajemství a know-how tvoří dvě množiny, které se částečně, ne však úplně, překrývají. Občanský zákoník pamatuje na ochranu takových důvěrných informací v § 1730, kde stanoví: „Získá-li strana při jednání o smlouvě o druhé straně důvěrný údaj nebo sdělení, dbá, aby nebyly zneužity, nebo aby nedošlo k jejich prozrazení bez zákonného důvodu.

OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ je většinou v právní teorii řazeno mezi práva průmyslového vlastnictví. Může se jednat o konkurenčně významné, určitelné, ocenitelné a v příslušných obchodních kruzích běžně nedostupné skutečnosti, které souvisejí se závodem a jejichž vlastníci zajišťují ve svém zájmu odpovídajícím způsobem jejich utajení. Aby určitá skutečnost byla obchodním tajemstvím, musí dle § 504 Občanského zákoníku splňovat všechny uvedené znaky současně.

OCHRANNÁ ZNÁMKA – (ZNAČKA) pojem ochranné známky upravuje v českém právním řádu zákon č. 441/2003 Sb. o ochranných známkách. Ochrannou známkou může být za podmínek stanovených tímto zákonem jakékoliv označení schopné grafického znázornění, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal, pokud je toto označení způsobilé odlišit výrobky nebo služby jedné osoby od výrobků nebo služeb jiné osoby. Vlastník ochranné známky má výlučné právo užívat ochrannou známku ve spojení s výrobky nebo službami, pro něž je chráněna. Své právo prokazuje vlastníkem zapsané ochranné známky výpisem z rejstříku, popřípadě osvědčením o zápisu. Ochranná známka může být nezávisle na převodu podniku převedena, a to pro všechny výrobky nebo služby, pro které je zapsána, nebo jen pro některé z nich. Převod ochranné známky musí být učiněn písemnou smlouvou. Právo užívat ochrannou známku může být poskytnuto na základě licenční smlouvy pro všechny výrobky nebo služby, pro které byla ochranná známka zapsána, nebo pro některé z nich.

LICENČNÍ SMLOUVA – licenční smlouvou k předmětům průmyslového vlastnictví opravňuje poskytovatel nabyvatele ve sjednaném rozsahu a na sjednaném území k výkonu práv z průmyslového vlastnictví a nabyvatel se zavazuje k poskytování určité úplaty – **LICENČNÍHO POPLATKU**, nebo jiné majetkové hodnoty. Smlouva musí být písemná.

ROČNÍ UŽITEK – Jedná se o číselné vyjádření ekonomické výhody za dobu ročního užívání práva věcného břemene, kterou získává oprávněný a kterou tato osoba hradí osobě povinné jako kompenzaci za vzniklou újmu, jež následně slouží pro výpočet hodnoty tohoto práva.

1.4. PODKLADY K VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- informace týkající se know-how vytvořeného chodem závodu Společností.
- informace týkající se koncepce ochrany průmyslového vlastnictví Společnosti.

2. RÁMCOVÝ POPIS JEDNOTLIVÝCH KATEGORIÍ NEHMOTNÝCH AKTIV EVIDOVANÝCH, RESP. NEEVIDOVANÝCH V ČÁSTI ZÁVODU

2.1. SOFTWARE

V daném případě se jedná o software, které se používají jak v oblasti zabezpečení výrobních či obchodních činností, tak v oblasti operativního a strategického řízení či shromažďování informací pro potřeby rozhodování odpovědných osob v zájmu řízení Společnosti a pro potřebu výkaznictví.

Jak již bylo výše uvedeno, Společnost, resp. část závodu, používá běžné kancelářské software a software specializované. Specializované software nejsou z důvodu licenčních podmínek užívání zahrnuty do majetkové podstaty. Běžné užívané kancelářské software pro stav chodu jsou ohodnoceny současně s hardwarovým vybavením, tj. při ocenění movitých věcí (PC).

2.2. RÁMCOVÝ POPIS KNOW-HOW ZÁVODU

Jediným významným nehmotným majetkem části závodu je nehmotný majetek, který vznikl chodem obchodního závodu Společnosti, viz úvodní kapitola tohoto oddílu. Jedná se o know-how, které postupně vznikalo ve Společnosti v souvislosti s poskytováním služeb reklamní agentury. Obsahem vytvořeného know-how jsou např. rámcové postupy pro tvorbu reklamních kampaní, webových stránek, různých prezentací nabídek zákazníků, dále znalosti pracovních postupů v souvislosti s poskytováním nabízených služeb, o vytvořených znalostech a dovednostech apod. Z oblasti zajištění provozní stránky chodu závodu by to být měly např. navázané obchodně závazkové vztahy, nashromážděné obchodní zkušenosti, interně vydané organizační normy, vytvořené obchodní či nákupní modely, kalkulační vzorce apod.

V podstatě by se mělo jednat o soubor znalostí, dovedností a zkušeností, které Společnost postupně nabyla svým chodem za celé období prováděné podnikatelské činnosti jako reklamní agentury. Rámcově popsání znalostí a zkušeností patří do kategorie nehmotného majetku, která se nazývá know-how. Nositeli know-how jsou jednak zaměstnanci, vedoucí pracovníci a v daném případě zejména jednatel Společnosti a jeho zástupce. V situaci, kdy nositeli části know-how jsou zaměstnanci či osoby vrcholového managementu, pak takováto část know-how není na jiné osoby převoditelná. Důvodem je skutečnost, že neexistuje záruka, že daná osoba (pracovník) bude u právního nástupce v práci pokračovat. Druhou oblast know-how závodu představuje know-how, kde jeho nositeli jsou databáze, např. o realizovaných zakázkách, obchodních dohodách, o zákaznících, o konkrétních vytvořených produktech, o uskutečněných reklamních kampaních.

Shrnutí

Rozsah a obsah výše rámcově popsání know-how je ovlivněn charakterem prováděné podnikatelské činnosti, velikostí subjektu a složitostí vnitřních výrobních či obchodních procesů, které však neobsahuje vysoce sofistikované postupy. Pro potřebu zpeněžení části závodu insolvenční správce specifikoval klíčová aktiva tvořící funkční celek (závod), aby v budoucnu kupující mohl pokračovat v dosud prováděné podnikatelské činnosti. Součástí know-how jsou i smluvy, které přejdou společně s částí závodu na nového právního nástupce:

- Nájemní smlouva na pronájem prostor určených k podnikání.
- Smlouvy s dodavateli energií, svoz odpadů, ostraža.
- Smlouvy o operativním nájemci majetku.
- Pracovní smlouvy se zaměstnanci.

3. METODOLOGIE OCENĚNÍ

3.1. RÁMCOVÝ PŘEHLED POUŽÍVANÝCH MODELŮ OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU PRŮMYSLOVÉHO VLASTNICTVÍ

Při oceňování nehmotného majetku se postupuje individuálně podle toho, o jakou kategorii nehmotného majetku se jedná. Hlavní podmínkou, aby mohl být nehmotný majetek znalcem oceněn, je skutečnost, že musí mít formalizovanou podobu, tj. digitální či materializovanou formu, která umožní její užívání.

Při oceňování jakéhokoliv nehmotného majetku pro podnikatelské účely jsou základním kritériem reálné hodnoty, dosahované ekonomické efekty, které je vlastník nebo uživatel nehmotného majetku schopen v souvislosti s jeho užíváním při prováděné podnikatelské činnosti získat.

3.1.1. NÁKLADOVÉ MODEL Y OCENĚNÍ

Tyto model y vychází z teorie, že budoucí ekonomické přínosy určitého majetku je nejvhodnější porovnat s náklady, které jsou nutné vynaložit, aby bylo možné nahradit, resp. daný nehmotný majetek reprodukovat. Hlavním problémem nákladových metod je jejich statičnost a často subjektivní náhled hodnotitele. Tato metoda může být využitelná zejména při aplikaci báze investiční hodnoty. Při její aplikaci se používá model věcné hodnoty, tj. vychází se z objemu nákladů nutných na pořízení majetku. Při ocenění ochranných známek s dlouhodobou tradicí a známostí je aplikace věcného modelu ocenění metodou nevhodnou, jelikož hodnota označení zpravidla narůstá pomalu po mnoho let jako výsledek řady jiných investičních aktivit a kombinace hmotných i nehmotných složek podnikání. Jednorázová investice v podobě vydaných nákladů v případě ocenění takovýchto ochranných známek nemůže sloužit pro určení jejich reálné hodnoty. Tato metoda se často používá při ocenění nepoužívaných ochranných známek a rovněž ochranných známek blokových, aby se zamezilo jejich zneužití konkurencí.

3.1.2. VÝNOSOVÉ MODEL Y OCENĚNÍ

Výnosové metody ocenění jsou založeny na budoucích ekonomických přínosech, době trvání a výši postupovaných rizik, jsou podle řady teoretiků pro ocenění nejvhodnější. Klíčovou skutečností jsou zde přínosy, které mohou nehmotná aktiva uživateli poskytovat. Tento model vychází z předpokladu, že investor má dvě možnosti – buď si majetek zakoupí anebo si jej dlouhodobě pronajme. Na ideálních trzích platí, že obě tyto strategie by měly poskytovat investorům stejnou hodnotu. Vyjde-li oceňovatel z této premisy, pak lze matematicky odvodit hledanou hodnotu nehmotného majetku pro jeho převod. Jako vstupní parametr ocenění je nutné odvodit na bázi tržního porovnání výši přínosu, resp. výši nájemného za jeho užívání, resp. velikost licenční sazby.

Základními atributy hodnoty z užití nehmotného majetku jsou dosahované zisky (ekonomické přínosy), které je uživatel schopen v budoucnu získat za dobu jeho užívání. Dalším významným faktorem jsou rizika, které jsou s užíváním oceňovaného majetku spojena. Jedná se o metodu, která je podle řady teoretiků pro ocenění metodou nejvhodnější. Nejčastější výnosový model, který se používá při ocenění nehmotného majetku, je model ocenění založený na bázi úspor licenčních poplatků, přičemž licenční poplatek by měl v peněžním vyjádření podchycovat určitý podíl z hodnoty, který nehmotný majetek jeho uživateli přináší.

3.1.3. METODA TRŽNÍHO POROVNÁNÍ – POROVNÁVACÍ METODA

Využití metody předpokládá znalost hodnověrných informací o realizovaných tržních transakcích srovnatelného majetku, kdy znalec analyzuje trh z hlediska možných prodejů majetku i obchodů s licencemi. Použití této metody předpokládá rozvinuté srovnatelné tržní hospodářství. V případě České republiky je četnost transakcí spojených s nehmotnými aktivy relativně nízká, jelikož se této skupině aktiv dosud nedává potřebná váha a ekonomika je malá v porovnání s jinými rozvinutými zeměmi, ve kterých má tržní ekonomika a obchodování s nehmotnými aktivy daleko dlouhodobější tradici. Druhou skutečností je to, že nedochází ke zveřejňování transakcí s ochrannými známkami u tohoto druhu. Tyto skutečnosti ztěžují přijetí hodnověrných závěrů při jejich ohodnocení. Proto se u nás aplikují odvětvové přístupy při odhadech, viz další text v ocenění.

3.1.4. SJEDNOCENÍ VÝSLEDKŮ A ODBORNÁ ROZVAHA

Metodu odborné rozvahy znalec používá tehdy, pokud žádný ze standardně používaných oceňovacích modelů nedává uspokojivé výsledky. V zahraniční literatuře je tento proces označován jako „reconciliation“, v překladu znamená „usmíření, sblížení, sjednocení“, českým ekvivalentem je rekongiliace. Rekongiliace v rámci oceňování je dílčí fáze, v níž se odhadce snaží na základě dílčích indicií, naznačujících výši hodnoty jednak z pohledu nákladů na pořízení, jednak v závislosti na očekávaném užitku a jednak z porovnání s dosahovanými cenami podobných majetků nalézt a konkretizovat výši hledané hodnoty. V rámci odborné rozvahy dochází k vyhodnocení silných a slabých stránek majetku, jeho klíčových hodnototvorných parametrů a jiných významných skutečností, jako je flexibilita užití, dynamika prostředí, využitelnost apod.

3.2. SHRUTÍ VOLBY METOD OCENĚNÍ

Z výše uvedeného přehledu metod ocenění vyplývá, že vzhledem k hlavním podnikatelským činnostem, je nalezení porovnatelných transakcí na trhu obtížné a neskýtá oceňovateli dostatek hodnověrných podkladů pro odvození hledané hodnoty nehmotného majetku (ochranných známek nebo know-how) metodami porovnávacími. Na základě provedených analýz tohoto nehmotného majetku, viz dále, znalec dospěl k závěru, že nejvhodnějšími modely ocenění jsou:

A) Při ocenění know-how

- Za nejvhodnější metodu tržního ohodnocení majetku jsou používány výnosové metody ocenění, kde hlavní parametr hodnoty je velikost licenčních poplatků, které by Společnost obdržela, pokud by poskytla označení zájemci a ten by měl dokázat využít jeho potenciál v praxi.
- V případě nepoužívaného know-how se hodnota posuzuje z hlediska potenciální budoucí užitkovosti, aplikují se zpravidla modely věcné hodnoty. Pokud nehmotný majetek není u jeho příjemce využitelný, je jeho zpeněžitelná hodnota rovna nule.
- Ocenění nehmotného majetku používaného pro podporu činnosti podnikatelského subjektu lze ocenit za předpokladu, že jsou splněny tři podmínky:
 - **O hodnocený nehmotný majetek musí být na trhu zájem**, což je v zásadě podmíněno tím, že jeho užívání umožňuje realizovat budoucí ekonomické efekty,
 - musí být umožněna jeho **převoditelnost na jinou osobu**, jak po věcné tak i právní stránce,
 - musí mít takovou formu a obsah, aby jej byla schopna jiná osoba (zájemce o koupi) efektivně využívat, což mimo jiné znamená, že **musí mít materializovanou či digitální podobu**.

4. OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU KATEGORIE KNOW-HOW

Know-how obecně představuje výrobně technické poznatky, které nejsou obvykle výsledkem vědecké nebo tvůrčí činnosti, ale výsledkem dlouhodobých zkušeností spojovaných s hledáním optimálního průběhu určitého procesu při vykonávání nabízených podnikatelských činností, např. z výrobní oblasti, z obchodní činnosti, z technologických procesů, z tvorby receptur, organizačních propojení, z nastavení výrobních (programových) postupů apod. Zahrnuje nesporně celou řadu praktických a odborných zkušeností nabytých z široké oblasti techniky, ale i obchodu a různého druhu podnikání.

Někdy se tímto výrazem označují výrobní zkušenosti nebo technická pomoc nebo technické informace. Vymezení pojmu know-how není v jednotlivých zemích ani teoriích jednotné. Mezinárodní obchodní komora v Paříži, Komise pro mezinárodní a průmyslové vlastnictví, navrhla v roce 1957 tuto definici know-how:

Pojem know-how označuje nejen utajované receptury a postupy, ale také techniku spojenou s patentovaným výrobním postupem nebo procesem, techniku, která je nutná, aby patentovaný vynález mohl být využíván, a která umožňuje majiteli patentu jej využívat v širším technickém rozsahu. Tento pojem označuje praktické procesy, zvláštní vlastnosti a technické znalosti získané výrobcem jako výsledek výzkumu, které nejsou dosud známy soutěžitelům.

Jiné definice zdůrazňují, že obsahem know-how jsou prvky **hmotné**, jako jsou formule, receptury, výkresy, technické popisy apod. K prvkům **nehmotným** patří zkušenosti získávané při návštěvách závodů, při kontrole předávání znalostí teorie a praxe.

Ochrana tohoto typu nehmotného majetku před prostým napodobením se provádí příslušnými zápisy v centrálně zřízených registrech u Úřadu průmyslového vlastnictví v Praze, tj. udělením patentu či průmyslového nebo užitého vzoru.

Mezi podnikateli však není jednotný názor na nezbytnost realizace touto formou ochrany vytvořeného know-how formou patentu či jiného způsobu ochrany, avšak vynálezce často dává přednost formě prostého utajení, a to především z těchto důvodů:

- případné podání patentové přihlášky musí vynálezce podstaty patentu – vynálezu vyjevit a tím dává prostor ostatním soutěžitelům k obcházení vynálezu,
- rozhodnutí o patentu trvá často i několik let a náklady na jeho pořízení jsou v některých zemích vysoké,
- v některých zemích předepisují zákony povinnost umožnit sdílení patentu či jiného nehmotného majetku obdobné kategorie jiné osobě a takové právo je dané pouze zákonem, což však není tento případ.

Z těchto příčin vlastníci vynálezu technického řešení často nepřistupují k volbě ochrany před následníky ve formě patentu, ale takováto řešení chrání spíše jako své obchodní tajemství, a tudíž i celý proces inovace a výsledky řešení. Podstatným znakem nechráněného know-how je tedy jeho utajení.

Know-how v sobě spojuje tři základní složky, přičemž podle jeho charakteru má každá svou vlastní váhu a význam. Jedná se o následující složky:

- a) invence a inovace,
- b) vědomosti, znalosti a kompetence,
- c) zkušenosti a praxe.

Celosvětově působící auditorská společnost Price Waterhouse Coopers definuje know-how i jako informace o zdrojích surovin a materiálů, informace o obchodních partnerech, metody

řízení, obchodní metody, účetní přístupy, **tedy jakýkoliv řídicí a ekonomický postup, který ve svých důsledcích přináší určitou konkurenční výhodu pro uživatele.**

Obecně platí, že nositeli určitého know-how jsou lidé nebo skupiny pracovníků. Konkrétně to mohou být podnikatelé, zaměstnanci, střední a vrcholový management, odborné týmy pracovníků apod. Know-how zpravidla nebývá výsledkem kvality celého obchodního závodu, ale pouze určitých klíčových částí či oblastí jejich působení, které jsou pro obchodní závod či podnikání zpravidla důležitým zdrojem konkurenční výhody a případně i prostředkem k získání tržní renty. Pokud dojde ke ztrátě či odloučení klíčových nositelů know-how, může se tato skutečnost stát příčinou problémů u příjemce, resp. mezi obchodními partnery. To platí, zejména, pokud know-how není, resp. nemůže-li být, nějakým praktickým a použitelným způsobem materializováno.

Dle **původu** lze know-how rozdělit podle oblastí, ve kterém vzniklo:

technické know-how – výzkum vývoj, výroba, řízení zakázek, kontrola kvality, zjišťování nákladů výroby, proces nákupu v podniku, řízení zásob, vzdělávání pracovníků.

marketingové know-how – výzkumy trhu, uvádění výrobků na trh, technika určování cen a cenová politika, reklama, vztah s veřejností, optimalizace distribučních cest, techniky organizace – vzdělávání, odměňování.

know-how v oblasti řízení – techniky účetnictví a řízení nákladů, rozpočetnictví a cash-flow, výběr a hodnocení investic, controlling, výběr zaměstnanců, technika odměňování, motivace rozvoje zaměstnanců, techniky plánování a kontroly-

Při posuzování navržené odměny za poskytnutý nehmotný majetek musí být vzata do úvahy perspektiva jak u postupitele, tak postupníka. Z hlediska postupitele by princip tržního odstupu měl zkoumat cenu, za kterou by srovnatelný nezávislý subjekt byl ochoten tento majetek sdílet. Z hlediska postupníka by mělo být zkoumáno, jakou cenu by byl ochoten zaplatit srovnatelně nezávislý subjekt při převodu, když by uvážil hodnotu a užitečnost nehmotného majetku, který by takto získal.

4.1. POJEM KNOW-HOW V ČESKÉM PRÁVNÍM ŘÁDU

Zde je nutno podotknout, že normy českého komerčního práva pojem know-how nikde explicitně nedefinují a jeho definici podává pouze právní teorie nebo odborná literatura. Se znalostmi know-how úzce souvisí potřeba jeho utajení, což v podnikatelské praxi vystupuje pod pojmem obchodní tajemství.

Pojem obchodního tajemství je vymezen tak, že tvoří veškeré skutečnosti obchodní, výrobní či technické povahy související s podnikem (obchodním závodem), které mají skutečnou nebo alespoň materiální či nemateriální hodnotu, nejsou v příslušných obchodních kruzích běžně dostupné, mají být podle vůle podnikatele utajeny, a podnikatel odpovídajícím způsobem jejich utajení zajišťuje.

Know-how i další relevantní informace zahrnuté ve Studii s ohledem na své specifikum je možné chránit v zásadě pouze jako jisté obchodní tajemství, tj. v rámci ustanovení proti nekalé soutěži, § 2972 a následující Občanského zákoníku. V daném případě se nejedná o specifické know-how obsažené v jednotlivých technologických prvcích zahrnutých v projektu, ale klíčovým obsahem know-how je kombinace technologických, materiálových a organizačních prvků a energetických toků daných záměrem a využitím dané lokality, přičemž řešení je s určitými místními korekturami opakovatelné.

V následujících kapitolách posudku znalec provádí analýzu užití know-how z ekonomických hledisek na základě informací předaných majiteli a dále z poznatků zjištěných při místním šetření a informací zjištěných z veřejně dostupných zdrojů.

4.2. ZÁKLADNÍ SPOLEČNOSTI

CHARAKTERISTIKA

KNOW-HOW

Vzhledem k charakteru prováděných podnikatelských aktivit a skutečnosti, že výsledky podnikání měly v minulosti v zásadě kladné hodnoty lze s jistotou předpokládat, že v rámci chodu závodu nehmotný majetek v podobě know-how průběžně vznikal. V případě části závodu by na nového právního nástupce mělo přejít bez dalších problémů či překážek např. know-how v podobě rámcových postupů pro tvorbu reklamních kampaní či tvorby webových stránek, pro potřeby prezentací nabídek výrobků či služeb, dále znalosti pracovních postupů apod. Z oblasti zajištění provozní stránky chodu závodu by to mělo být know-how v podobě např. systému navazování obchodně závazkových vztahů, nastrádané obchodní zkušenosti, soubory interně vydaných organizačních norem, vytvořené obchodní či nákupní modely, kalkulační vzorce apod.

Jak již bylo výše uvedeno, mělo by se jednat o soubory znalostí, dovedností a zkušeností, které byly v rámci chodu závodu Společnosti nabyty při dosud prováděné podnikatelské činnosti jako reklamní agentury. Nositeli hodnoceného know-how jsou jednak zaměstnanci, vedoucí pracovníci a v daném případě zejména jednatel Společnosti a jeho zástupce. V případě, že nositelé jsou fyzické osoby, tak takováto část know-how není na jinou osobu převoditelná, resp. bez toho, že by nepřešly do závislé činnosti na nového právního nástupce. To je také důvodem, proč tuto část know-how nelze samostatně ohodnotit.

Druhou oblast know-how závodu představuje nehmotný majetek, jehož nositelem jsou vytvořené databáze např. o uskutečněných činnostech pro jednotlivé zákazníky, schémata a postupy zpracování nabídek o poskytovaných produktech či službách, o provedených reklamních kampaních a realizovaných zakázkách apod. Tento druh know-how zpravidla není podchycen v jednom komplexně pojatém dokumentu, ale bývá rozdělen na jednotlivé dílčí části či soubory ve fyzické či elektronické podobě, jako jsou např. vytvořené algoritmy tvorby nabízených produktů a služeb, smluvní dokumentace, zpracované směrnice, vnitřní normy apod. Jejich rozsah a obsah je ovlivněn velikostí, složitostí, charakterem prováděné podnikatelské činnosti subjektu.

Společnost si chodem závodu nevytvořila technické know-how, které by mělo takovou kvalitu a individuální využitelnost, jež by potenciálnímu nabyvateli vytvořila zásadní konkurenční výhodu. Chodem části závodu nebylo vytvořeno takové know-how, které by mělo výrazné prvky inovativnosti, aby bylo možné požadovat jeho ochranu, např. cestou udělením patentu či průmyslového nebo užitého vzoru.

4.2.1. PRÁVNÍ OCHRANA, DOSTUPNOST, ZPŮSOB UTAJENÍ POSKYTOVANÉHO KNOW-HOW

Všechny významné dokumenty a postupy by měly být utajovány jako obchodní tajemství, které je konkrétně §§ 204 a 2976 a následujících Občanského zákoníku chráněno proti případnému zneužití a nekalé soutěži.

Dle sdělení zástupců společnosti by know-how mělo být chráněno systémově vnitřními předpisy Společnosti a rovněž omezením v přístupu k určitým údajům a rovněž vnitřními pravidly, normami a smlouvami.

4.2.2. FAKTOR MOŽNÉHO ZASTARÁVÁNÍ POSKYTOVANÉHO KNOW-HOW

Obecně platí skutečnost, že v zásadě každý výrobek či služba jsou dřív nebo později konfrontovány s aktualizovanou nabídkou konkurence, a také s tím, že průběžně dochází v oboru k technickému rozvoji a inovacím, což vede k tomu, že se v čase stane majetek, resp. realizované výrobní či obchodní postupy, zastaralými. Podle charakteru know-how k tomu

dochází pozvolna nebo i skokově. V rámci chodu podnikatelského subjektu dochází k souběhu dvou procesů zastarávání výrobku či služby, které působí protisměrně. Na jedné straně zastarání je způsobeno realizovanými inovačními procesy u konkurence a na druhé straně dochází k jeho průběžné obnově prováděnými inovacemi u vlastníka. Rozlišit, který proces převládá, je obtížné, avšak na základě provedeného šetření lze konstatovat, že k datu ocenění Společnost nemá vytvořené takové know-how, které by vytvářelo předpoklady pro realizaci zásadních změn v jejím podnikání ani nevedlo ke skokově lepším ekonomickým výsledkům či ve významném postavení na trhu.

Dosud vytvořené know-how chodem závodu postupně zastarává a je nutné je soustavně obnovovat, např. z důvodů legislativních změn či změn podmínek na relevantních trzích zákazníků či jednáním konkurence. Znalec odhaduje, že proces zastarání bude probíhat postupně, a to nejprve v menším rozsahu a následně se bude zvyšovat do 5 let, přičemž nepatrná jeho část bude mít uplatnění na trhu dlouhodobě.

Možnost dosažení zpeněžení know-how vytvořeného chodem závodu individuálně u menších a nízkovýkonných subjektů s obdobným typem prováděných činností, jako vykazuje závod, je reálná, avšak zájem bude malý. Důvodem je jeho předpokládaná nízká výkonnost. Opačná situace nastává, pokud by mělo dojít k prodeji v rámci funkčního celku, tj. ve formě prodeje závodu, což je daný případ ocenění.

4.2.3. VYHODNOCENÍ ANALÝZY OBSAHU KNOW-HOW – SHRUTÍ

Chodem závodu vytvořené know-how není chráněno příslušnými zápisy v rejstříku u Úřadu průmyslového vlastnictví v Praze (dále rovněž ÚPV), např. formou patentu či užitečných vzorů. Ve stavu, v jakém se v současné době nachází, může být chráněno pouze jako obchodní tajemství, jehož nositeli jsou zejména zaměstnanci Společnosti a vrcholový management. O jejich znalosti a dovednosti by případně mohly mít zájem subjekty s obdobným věcným zaměřením a také s obdobným rozsahem prováděných činností. Management Společnosti nemá možnost zamezit přechodu vytvořeného know-how chodem závodu, jehož nositeli jsou běžní zaměstnanci. Pokud se nějaký zaměstnanec rozhodne zaměstnat u jiného konkurenčního zaměstnavatele, který podniká s obdobným podnikatelským zaměřením, tak by měl být schopen dosud nabyté znalosti a dovednosti uplatnit u jiné osoby.

Nastřádané znalosti a dovednosti autorů či zaměstnanců není možné standardizovaným způsobem zpeněžit. Veškeré know-how vytvořené Společností v zásadě představuje obchodní tajemství a zpřístupnit, resp. celkově je převzít.

4.3. VLASTNÍ OCENĚNÍ CHRÁNĚNÉHO ČI NECHRÁNĚNÉHO KNOW-HOW

Hodnota know-how ať chráněného nebo nechráněného se zjišťuje majetkově na bázi reprodukčních cen nebo výnosově na bázi inkasa čistých odnímatelných přínosů z jeho využívání. Základním ekonomickým znakem hodnoty know-how je efektivní poptávka po výrobcích a službách, které jsou tvořeny a nabízeny s jeho využitím. Zde platí obecná zásada, že pokud by know-how nebylo využitelné, byla by jeho užitná hodnota rovna nule a rovněž tak i jeho zpeněžitelná hodnota.

4.3.1. HOSPODÁŘSKÁ VYUŽITELNOST A EFEKTY VYPLÝVAJÍCÍ Z POSUZOVANÉHO KNOW-HOW

Dosahované výsledky Společnosti jsou příznivé a chodem závodu vytvořené know-how má ve stavu chodu svou hodnotu, viz hodnota goodwillu Společnosti, která je dána rozdílem mezi výnosovou hodnotou a účetní hodnotou závodu. V zásadě lze konstatovat, že nechráněné technické, provozní a obchodní know-how představuje pro potenciální zájemce aktivum, které

je s ohledem na výše uvedené, tj. bez zaměstnanců závodu, středního managementu a části vybavení závodu, obtížně převoditelné a také využitelné.

4.3.2. VLASTNÍ ODVOZENÍ HODNOTY KNOW-HOW VÁZANÉ NA NOSITELE DATABÁZI

Dosáhnout zpeněžení dílčích nehmotných složek podnikání, které tvoří kategorii nehmotného majetku know-how je při částečné existenci materializované podoby, tj. vybraných částí know-how možné, ale často s velmi omezenými ekonomickými efekty. Důvodem je skutečnost, že jednotlivé položky tvořící know-how zpravidla nejsou samy o sobě nositeli znatelné konkurenční výhody či významného potenciálu tvorby hodnoty. Zpravidla proto o jednotlivé položky hodnoceného know-how v takových případech není velký zájem. Může se vyskytnout zájem např. o algoritmy reklamních kampaní, databáze zákazníků, dosahované ceny zakázek, nákupní modely apod. Vytvořené dokumenty jsou vždy přizpůsobeny potřebám daného podnikatelského subjektu a je nutné je dále přizpůsobit potřebám, které umožní kupujícího části závodu se uplatnit na obdobných trzích. Výjimkou mohou být vybrané databáze, ale jejich trvalé využití je však omezené, jelikož obsažené informace rychle zastarávají.

V návaznosti na výše uvedené je nutné dále zdůraznit, že management prodeje dílčích položek know-how bývá po obchodní stránce velmi složitý a procesně nákladný. Dále při prováděných prezentacích obsahu dokumentů často dochází k seznámení s obsahem, a tudíž dochází i k prolamování obchodního tajemství, což má zpravidla za následek ztrátu zájmu o jeho koupi.

Na druhé straně lze reálně předpokládat zájem o vytvořené know-how jako celek v souvislosti s předpokladem prodeje části obchodního závodu ve stav chodu. Jeho hodnota by se měla odvozovat z hodnoty goodwillu. Ten lze zjistit tak, že se účetní hodnota části závodu odečte od hodnoty výnosové. V daném případě při značné nestabilitě chodu části závodu, viz výklad rizik chodu části závodu v hlavním textu posudku v kapitole 2.2., tuto hodnotu nelze zjistit, resp. měla by být záporná, vznikl by tzv. bedwill. Proto je třeba postupovat jiným způsobem a z jiných předpokladů a následujících východisek:

- klíčová osoba Společnosti nebude po určitou dobu, která je dána zákonem, oprávněna pracovat v pozici statutárního zástupce případného právního nástupce,
- není zřejmý počet pracovníků, kteří přejdou společně se závodem na nového právního nástupce. Tyto osoby by měly být sice nositeli části nematerializovaného know-how, avšak rozsah a obsah, který by měly zastupovat v pracovních výkonech, je po věcné i kvalitativní stránce nejistý,
- není zřejmé, za jakých finančních podmínek budou klíčové osoby zajišťující chod části závodu ochotny pracovat pro nového právního nástupce,
- bude nutné obnovit dobré jméno a obchodně závazkové vztahy se subdodavateli a poskytovateli software.

Vzhledem k výše uvedenému by společně s částí závodu měla přejít také část know-how, jehož nositeli jsou vytvořené databáze. Zájem o ekonomické a obchodní databáze, které byly vytvořeny chodem závodu, pro případ jejich prodeje na volném trhu samostatně může být ze strany přímé konkurence, avšak ze strany ostatních subjektů nelze velký zájem očekávat. Jelikož prodej majetkové podstaty (části závodu) by se měl uskutečnit jednou smlouvou, znalec tak nebude posuzovat a hodnotit individuální možnosti prodeje nehmotného majetku po částech v likvidačních hodnotách, ale jako část know-how, kterou bude možné převést na nového právního nástupce společně s částí závodu.

Ocenit informace obsažené v databázích o výkonnostně a ziskově nestabilních výsledcích podnikání Společnosti, viz tabulka č. 1, je obtížné a znalec se proto rozhodl převoditelné know-how ocenit podle dosahovaných ekonomických výsledků výnosovým oceněním na bázi úspory licenčních poplatků. Užití této metody abstrahuje od věcné podstaty.

4.3.3. HOSPODÁŘSKÁ VYUŽITELNOST A EFEKTY VYPLÝVAJÍCÍ Z POSUZOVANÉHO KNOW-HOW

Dosahované výsledky Společnosti, resp. části závodu nebyly příznivé. Společnost vykazovala nevyrovnané výsledky, viz tabulka č. 1 hlavního posudku. Společnost nepůsobila jako lídr v inovacích. V zásadě lze konstatovat, že obchodní know-how nepředstavuje pro potenciální zájemce aktivum, které by mohlo být předmětem širokého zájmu ze strany konkurence. Zájem lze předpokládat ze strany osoby, která by měla mít zájem proniknout na daný segmentu trhu v regionu a měl by to být zasvěcenec z oboru.

4.3.4. ODVOZENÍ OBJEMU RELEVANTNÍCH ČISTÝCH TRŽEB A ZASTARÁNÍ

Znalec vycházel z tržeb, které převzal z historických průměrných výnosů za posledních 5 let. Lze s vysokou pravděpodobností očekávat, že po převodu závodu by mělo dojít k poklesu výkonů v důsledku diskontinuity chodu závodu po prohlášení konkurzu na majetek dlužníka). Znalec odhadl tento pokles oproti průměrnému stavu za posledních pět let o 20 %. Následně by měly tržby pokračovat v mírném růstu mírně nad předpokládaný růst HDP, tj. s růstem o 4 % ročně. Předpokládaný vývoj výkonů je uveden v tabulce č. 1.

Jak je obecně známo, dochází k zastarání know-how, jelikož se vyvíjí relevantní trhy a také reaguje konkurence. V tabulce je předpoklad zastarání za sledovanou dobu 5 let v %, přičemž část zůstává dlouhodobě využitelná. Předpokládaný vývoj je uveden v následující tabulce.

4.3.5. ODVOZENÍ DALŠÍCH PARAMETRŮ OCENĚNÍ

Náklad kapitálu znalec odvodil z metodiky CAMP, tj. ve výši cca 11,46 %. Pro potřebu rozdělení čistých výnosů mezi poskytovatele know-how a uživatele znalec uplatnil Paretovo pravidlo 20:80, které předpokládá, že 20 % čistých příjmů by měl obdržet poskytovatel know-how. Z důvodu toho, že oceňujeme část know-how, bylo tato rozdělení sníženo z 20 na 10 %.

4.3.6. ZJIŠTĚNÁ VÝNOSOVÁ HODNOTA KNOW-HOW

Aplikací výše uvedených postupů byla znalcem zjištěna výnosová hodnota části know-how.

Tabulka č. 1 – Výnosové ocenění části know-how

Výnosové ocenění části know-how						
Databáze	2025	2026	2024	2025	2026	2027
Tržby v tis. Kč	11 800	12 272	12 763	13 273	13 804	14 357
Procento zastarání	0,0%	40,0%	70,0%	80,0%	85,0%	90,0%
Relevantní tržby	11 800	7 363	3 829	2 655	2 071	1 436
Průměrná čistá marže v odvětví	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%
Celkové čisté příjmy	1 091,50	681,10	354,17	245,56	191,54	132,80
Paretovo pravidlo	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Část výnosu pro poskytovatele	218	136	71	49	38	27
Daň z příjmů v tis. Kč	46	29	15	10	8	6
Čistý výnos z užití	172	108	56	39	30	21
Disk, faktor 11,46 %	0,897	0,805	0,722	0,648	0,581	0,522
Souč. hodnota v tis. Kč	155	87	40	25	18	11
Hodnota v tis. Kč	335					

Na základě provedených analýz a dílčích hodnocení hledaná objektivizovaná hodnota nechráněného know-how k datu směrodatného ocenění činí:

335 tis. Kč.

5. OCENĚNÍ SOFTWARE

V daném případě se jedná o software, které se používají jak v oblasti zabezpečení výrobních či obchodních činností tak v oblasti operativního a strategického řízení či pro potřebu shromažďování informací pro rozhodování odpovědných osoby a pro potřebu výkaznictví.

Společnost používá řadu běžných kancelářských softwarů a také specializované software jako jsou účetní informační systémy, technologické software, software pro projektování apod. Software, které užívá Společnost, v zásadě nejsou převoditelné na jinou osobu mimo situace, kdy by docházelo k převodu závodu nebo jeho části. Prodeji zpravidla brání licenční podmínky užívání. Běžné užívané kancelářské software pro stav chodu jsou oceněny současně s hardwarovým vybavením, tj. při ocenění movitých věcí např. PC. S ohledem na výše uvedené je hodnota software jako samostatně zpeněžitelné entity rovna nule.

6. REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU SPOLEČNOSTI

Zjištěné výsledky ocenění za účelem individuálního zpeněžení dílčích nehmotných aktiv Společnosti jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka č. 8 – Rekapitulace výsledků

Název zpeněžovaného aktiva	Ocenění v tis. Kč
Know-how vytvořené chodem závodu	335
Specializované software	0
Nehmotný majetek povahy průmyslového vlastnictví	335

Tato zjištěná hodnota platí za předpokladů uvedených v posudku a v tomto oddíle na základě informací a dokumentů, které jsme obdrželi při místním šetření, metodika a postup hodnocení znalce jsou ovlivněny účelem ocenění. Pokud dojde ke změnám předpokladů ocenění či budou doplněny informace, které mohou zásadním způsobem ovlivnit hodnotu či užití nehmotného majetku, bude nutné provést přepočty na nově vzniklé skutečnosti. Jakékoliv jiné použití oddílu je možné aplikovat pouze se souhlasem znalce.

Zpracovatel:

Ing. Josef Pawlita

