

Posudek: Ocenění podniku IVANYSHI s.r.o.

č. 75/2025



Obchodní firma: IVANYSHI s.r.o.
Sídlo: č.p. 39, 788 03 Nový Malín
Identifikační číslo: 08756341

Objednatel odhadu: IVANYSHI s.r.o.
č.p. 39, 788 03 Nový Malín

Účel odhadu:

Zjištění tržní ceny podniku pro účel prodeje/dražby ke dni 7.7.2025.

Tržní cena podniku je 145 596 Kč

Odhad vypracoval: Ing. Martin Hons, DiS
Českomoravský oceňovací ústav s.r.o.
IČ: 09540555
Žerotínova 2884/57b, 787 01 Šumperk

Ocenění obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a předává se objednateli v 1 vyhotovení.

V Šumperku, dne 7. 7. 2025

2. Základní skutečnosti

2.1 Předmět a účel ocenění

Cílem zpracovaného ocenění je zjištění tržní ceny společnosti IVANYSHI s.r.o. IČ: 08756341, se sídlem č.p. 39, 788 03 Nový Malín (dále také pouze "společnost" nebo "podnik"), jako podkladu pro rozhodnutí o prodeji/dražbě.

Základní kapitál společnosti IVANYSHI s.r.o je 1 000 Kč.

Společnosti IVANYSHI s.r.o. není akciovou společností, jejíž akcie by byly obchodovatelnými na veřejných trzích a jejich hodnotu tedy nelze odvozovat na základě ceny dosahované na burze cenných papírů. Tržní hodnota společnosti (100% obchodního podílu) bude proto zjišťována na základě odhadu hodnoty celého podniku IVANYSHI s.r.o (viz. metodologie odhadu).

Pokud je v tomto ocenění uveden pojem "podnik", pak odpovídá pojmu "závod" dle §502 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Rozumí se tím "organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu. Jmění je v tomto ocenění myšleno jako soubor veškerého majetku a závazků závodu.

Pro ocenění majetku podniku je nutné vždy zvolit vhodnou bázi hodnoty, která bude nejlépe odrážet hledanou hodnotu s ohledem na předmět ocenění, účel ocenění, předpoklady realizace transakce, tržní prostředí i případná specifika oceňovaného aktiva nebo transakce. Vymezení základních hodnotovýchází a samotná volba hodnotové báze pro daný účel ocenění je vysvětleno v následujících kapitolách.

2.2 Základ hodnoty

Volba vhodné báze hodnoty je při ocenění stěžejní, protože ikdyž je ocenění prováděno zpravidla na bázi hodnoty tržní, je nutné vyhodnotit i případné faktory a okolnosti, na základě kterých by měla být upřednostněna jiná báze hodnoty, která bude specifika transakce lépe promítat do hledané hodnoty.

Pro definici tržní hodnoty lze využít dle mezinárodních oceňovacích standardů (IVS), které jsou ve znalecké praxi nejběžnější: "*Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolně jednajícím kupujícím*

a dobrovolně jednajícím prodávajícím při transakci nezávislých subjektů, po řádném marketingu, přičemž strany transakce jednaly informovaně, opatrně a bez nátlaku."

Předpokladem, který není explicitně uveden v definici tržní hodnoty, ale který z této definice plyne je předpoklad nejlepšího možného užití (highest and best use), který je definován jako "nejpravděpodobnější využití majetku, které je fyzicky možné, řádně odůvodněné, právně přípustné, finančně dosažitelné a které vede k nejvyšší hodnotě oceňovaného majetku."

V rámci české legislativní úpravy není pojem tržní hodnota upraven a zejména při požadavcích státní správy (soudy, finanční úřady, policie ČR apod.) je tak velmi často vyžadováno stanovení obvyklé ceny, která je v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku vymezena následovně: *"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."*

Když obě definice porovnáme (definici tržní hodnoty a definici ceny obvyklé) je jasné že jsou si velmi podobné z hlediska předpokladů, podmínek a omezení postupů při určení výše této hodnoty (ceny), a proto bývají tyto dva pojmy v praxi velmi často zaměňovány.

Základním principem stanovení tržní hodnoty (příp. obvyklé ceny) je porovnání, tedy ocenění daného aktiva na základě transakcí již na trhu uskutečněných, u nichž je známa realizační cena.

V případě kdy ale na relevantním trhu v zásadě nelze získat informace o objektivně srovnatelných transakcích, například v situacích kdy je oceňované aktivum nebo podmínky transakce specifické, pak je vhodné přistoupit k volbě jiné než tržní

báze, která tyto "nestandardnosti" bude lépe zohledňovat a promítat je do výsledné hledané hodnoty.

Při oceňování podniků je zásadní překážkou nejen unikátnost každého podniku, ale také skutečnost, že pro možnost stanovení hodnoty porovnáním na základě tržních dat je český veřejný trh s těmito aktivy málo rozvinutý a tedy chybí veřejně dostupné údaje o realizovaných cenách a podmínkách transakce. V úvahu tak připadá i hledání hodnoty na netržní bázi¹.

Mezi nejčastěji využívané tzv. netržní hodnoty patří objektivizovaná hodnota, která je podle německých oceňovacích standardů definována takto: "*Objektivizovaná hodnota představuje typizovanou a jinými subjekty přezkoumatelnou výnosovou hodnotu, která je stanovena z pohledu tuzemské osoby - vlastníka (nebo skupiny vlastníků), neomezeně podléhající daním, přičemž tato hodnota je stanovena za předpokladu, že podnik bude pokračovat v nezměněném konceptu, při využití realistických očekávání v rámci tržních možností, rizik a dalších vlivů působících na hodnotu podniku*".

Objektivizovaná hodnota podobně jako přístup na bázi tržní hodnoty vychází z údajů trhu, ovšem navíc pracuje i s typizací (na rozdíl od tržní hodnoty se předpokládá setrvání ve stávajícím konceptu podniku) a zvyklostmi (danými zejména odbornou veřejností).

Pokud má hledaná hodnota odrážet pohled z hlediska konkrétního subjektu, hovoří se o investiční hodnotě. Jedná se o hodnotu plynoucí ze stávající nebo zamýšlené držby aktiva (podniku), a nemusí tedy být nutně spojena s jeho prodejem.

Cenu, která by byla rozumně dosažitelná při směně aktiva mezi dvěma specifickými stranami hledá spravedlivá hodnota (fair value). Strany transakce mohou být nepropojené a mohou jednat nezávisle. Na rozdíl od tržní hodnoty není však majetek nezbytně vystaven na širším trhu a dohodnutá cena může odrážet specifické výhody nebo nevýhody z vlastnictví aktiva pro zúčastněné strany a nikoli pro trh obecně.

¹ Mařík, Miloš; Maříková, P. Hodnotové báze pro oceňování podniku - stále otevřený problém. Odhadce a oceňování podniku č. 3-4/2011, ročník XVII, srt. 37-56, ISSN 1213-8223

Mezi běžně užívané netržní báze (s ohledem na specifčnost podmínek transakce) pak patří i **likvidační hodnota (liquidation value)**, která vychází ze situace, kdy je skupina aktiv fungujících dohromady nabídnuta k odprodeji po částech, obvykle s následným ukončením provozu podniku. Při likvidaci podniku se hodnota podniku snižuje o související náklady (tj. prodejní poplatky, související administrativní náklady, daně atd.).

S přihlédnutím ke specifkům aktiva či transakce však lze využít i celou řadu dalších bází hodnoty - např. speciální hodnotu (Special value), synergickou hodnotu (Synergistic value), hodnotu při stávajícím využití (Value in use), pojistitelnou hodnotu (Insurable value) aj.

2.3. Volba báze hodnoty

Pro volbu vhodné báze hodnoty v rámci zadaného ocenění je nutné zohlednit že předmětem ocenění je podnik, přičemž společnost IVANYSHI s.r.o. není obchodní společností, která by měla své akcie obchodovatelné na veřejných trzích. Kromě jedinečnosti každého podniku je problematická i skutečnost, že trh s obchodními / akciovými podíly, resp. podniky, není v českých podmínkách transparentně rozvinut, a proto nelze provést ocenění na bázi čistě tržních dat, tj. na bázi tržní hodnoty, příp. obvyklé ceny.

Podnik IVANYSHI s.r.o. je vlastněn ze 100% paní Nadou Ivanyšovou, která je v současné době v insolventi. V podniku pracují pouze 2 zaměstnanci – manžel a syn paní majitelky, přičemž manžel je také v insolventi. Pokud se podnik prodá v dražbě, není pravděpodobné, že by v něm zůstali tito dva zaměstnanci pracovat a tím pádem bude podnik bez své hodnototvorné části neschopný dalšího pokračování ve své činnosti (tzv. going concern). Z toho důvodu bude zvolena báze likvidační hodnoty (liquidation value).

Pokud neexistuje dokonalý a úplný trh, je velmi problematické určit tržní hodnotu, tedy i hodnotu založenou na datech trhu (jako je právě zvolená likvidační hodnota) jako bodový odhad, tedy jako jediné číslo. Navíc i samotná definice tržní hodnoty říká, že se jedná o odhad, který by tedy měl být vyjádřen jako interval. Nicméně v rámci oceňovací praxe je ze strany zadavatelů velký tlak na vyjádření

hledané hodnoty právě jediným číslem, a proto i v tomto případě s ohledem na zadání a účel ocenění bude výsledná hodnota stanovena jako bodový odhad.

2.4 Datum ocenění

S ohledem na zadání objednatele bylo datum ocenění stanoveno na den 7.7.2025.

2.5 Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad hodnoty

Tento odhad (ocenění) byl zpracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebyla převzata žádná zodpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné a že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebnosti nebo břemen zadlužení, kromě uvedených objednatelem ocenění. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Údaje o skutečnostech obsažených v odhadu jsou považovány za správné a úplné. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část odhadu, jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení přesnosti takové informace.

Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi platnými aplikovatelnými zákony a předpisy v České republice.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o údržbě, souhlasu povolení nebo jiná legislativní a administrativní oprávnění od kteréhokoliv úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází odhad založený v této zprávě.

Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje finanční situaci podniku k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

2.6 Předložené podklady a jejich zdroj

Při zpracování odhadu byly využity tyto podklady a zdroje:

účetní závěrka (rozvaha, VZZ, výkaz cashflow) společnosti IVANYSHI s.r.o., účetní výkazy jako Kniha pohledávek, Kniha závazků, Přehled drobného majetku, Přehled dlouhodobého majetku, Pokladna, Banka a Závazky k úvěrovým institucím, internetové stránky www.justice.cz, ČNB (www.cnb.cz), ČSÚ (www.czso.cz), Ministerstva financí ČR (www.mfcr.cz), Ministerstva průmyslu a obchodu ČR (www.mpo.cz) a www.damodaran.com

3. Informace o oceňovaném podniku

3.1 Identifikační údaje

Výpis z obchodního rejstříku společnosti IVANYSHI s.r.o. obsahuje mezi jinými tyto údaje.

Datum vzniku a zápisu: 9. prosince 2019

Spisová značka: C 80687 vedená u Krajského soudu v Ostravě

Obchodní firma: IVANYSHI s.r.o.

Sídlo: č.p. 39, 788 03 Nový Malín

Identifikační číslo: 08756341

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí

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

Společníci: NAĎA IVANYŠOVÁ , dat. nar. 22. března 1984
č.p. 39, 788 03 Nový Malín

Základní kapitál: 1 000,- Kč

3.2. Historie a popis společnosti

IVANYSHI s.r.o. byla založena 9. prosince 2019. Je to firma působící v oblasti nákladní silniční motorové dopravy na území České republiky a EU.

Prioritou firmy je poskytovat kvalitní a komplexní služby v oblasti dopravy.

V oblasti pracovníků firma zaměstnává 2 řidiče a jednu účetní.

Jednatelem společnosti IVANYSHI s.r.o. je paní Naďa Ivanyšová.

Vyjádríme-li stav a výsledek činnosti společnosti v základních číslech, společnost IVANYSHI s.r.o., měla k 31. 12. 2024 aktiva v celkové výši 2,181 miliónů Kč a vlastní kapitál ve výši 1,47 miliónů Kč. Výsledkem hospodaření za rok 2024 je ztráta ve výši 206 tisíc Kč.

3.3. Základní ekonomické údaje k datu ocenění

Struktura aktiv a pasiv podniku IVANYSHI s.r.o. k 31.12.2024 je zachycena v rozvaze; hodnoty nákladů, výnosů a realizovaného hospodaření ve výkazu zisků a ztrát podniku. Stručné vyčíslení základních položek uvádí následující přehled.

Tabulka 3.1 - Základní položky rozvahy k 31.12.2024

	Rozvaha v tis. Kč	2024		Rozvaha v tis. Kč	2024
	Aktiva	2181		Pasiva	2181
A.	Pohledávky za upsaný vl. kapitál	0	A.	Vlastní kapitál	1477
B.	Stálá aktiva	257	I.	Základní kapitál	1
I.	DNM	0	II.	Kapitálové fondy	0
II.	DHM	257	III.	Fondy ze zisku	0
III.	DFM	0	IV.	HV minulých let	1682
C.	Oběžná aktiva	1876	V.	HV běžného období (+/-)	-206
I.	Zásoby	0	B.	Cizí zdroje	700
II.	Dlouhodobé pohledávky	964	I.	Rezervy	0
III.	Krátkodobé pohledávky	752	II.	Dlouhodobé závazky	446
IV.	Finanční majetek	160	III.	Krátkodobé závazky	254
D.	Ostatní aktiva	48	IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	-395

			C.	Ostatní pasiva	4
--	--	--	----	----------------	---

Tabulka 3.2 - Základní položky výkazu zisků a ztrát k 31.12.2024

	Výkaz zisků a ztrát v tis.Kč	2024
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	4566
A.	Výkonová spotřeba	3564
+	Přidaná hodnota	1002
C.	Osobní náklady	716
D.	Daně a poplatky	144
E.	Odpisy dlouhodobého majetku	205
III.	Tržby z prodeje majetku a materiálu	5
VI.	Ostatní provozní výnosy	1
I.	Ostatní provozní náklady	183
*	Provozní výsledek hospodaření	-96
XIV.	Výnosové úroky	0
P.	Nákladové úroky	49
XV.	Ostatní finanční výnosy	0
Q.	Ostatní finanční náklady	61
*	HV z finančních operací	-110
S.	Daň z příjmů za běžnou činnost	0
***	HV za účetní období	-206

4. Strategická a finanční analýza

Strategická ani finanční analýza nebyla provedena. Nepředpokládá se další nepřerušovaný provoz podniku a podnik je proto oceňován likvidační hodnotou, tedy souborem finančního a hmotného majetku mínus úvěry a závazky podniku.

5. Identifikace majetku a závazků podniku

Podnik vykazuje k datu ocenění následující strukturu majetku a závazků

Tab. 5.1 – soupis majetku a závazků podniku dle účetnictví podniku vedeného v programu Pohoda

majetek / závazek	hodnota v Kč
SCANIA, RZ 5M7 5870	hodnota upřesněna v tabulce č. 7.1
SCANIA, RZ 7M1 7243	hodnota upřesněna v tabulce č. 7.1
nákladní návěs, RZ 8B7 6168	hodnota upřesněna v tabulce č. 7.1
VW Caddy, osobní, RZ 7M3 1529	hodnota upřesněna v tabulce č. 7.1
OPEL ASTRA, osobní, RZ 2SK4322	hodnota upřesněna v tabulce č. 7.1
přípojné vozidlo, RZ 5M6 4606	hodnota upřesněna v tabulce č. 7.1
nákladní návěs, RZ 5M4 5801	hodnota upřesněna v tabulce č. 7.1
DAF XF 480 2019	hodnota upřesněna v tabulce č. 7.1
úvěry	-452660
pohledávky	38317
závazky	-92444
bankovní účet	35054
pokladna	72387
kontokorent	-395000

6. Volba metody ocenění

Ocenění 100% podílu ve firmě Ivanyshi s.r.o. bude provedeno prostřednictvím ocenění podniku. Tento způsob ocenění vychází jednak z nemožnosti ocenění podílu prostřednictvím trhu (akcie/podíly firmy nejsou obchodovány na trzích cenných papírů) a také z obvyklých postupů využívaných v rámci ocenění akcií (požadavky komise pro cenné papíry, metodologie ocenění akcií atd.)

6.1. Metody ocenění

V praxi se v zásadě využívá při oceňování tří základních přístupů a to majetkového ocenění, výnosového ocenění a tržního porovnání.

6.1.1. Majetkové ocenění

Metody majetkového ocenění v zásadě odvozují hodnotu podniku od celkové hodnoty aktiv, které daný podnik vlastní. Tedy hodnota podniku je viděna ve vlastnictví a využití těchto aktiv. Proto i hledaná hodnota podniku se určí jako součet hodnot jednotlivých aktiv (stavovených příslušnými metodami) po snížení o veškeré dluhy a závazky.

Základní a nejjednodušší majetkovou metodou je tzv. metoda účetní hodnoty. Jak již název napovídá, při oceňování aktiv i závazků se vychází z účetních hodnot, tj. z ocenění na principu historických cen. Hledaná hodnota pak odpovídá úrovni vlastního kapitálu, který je rozdílem mezi účetní hodnotou aktiv a cizích zdrojů. Použitím účetní hodnoty ovšem může dojít ke značnému zkreslení, pokud se reálná hodnota některých aktiv (příp. i závazků) bude od té účetní výrazně lišit (to je běžné zejména u dříve pořízených nemovitostí nebo u pohledávek - pokud společnost nevyužívá ke zrealnění bonity opravných položek).

Nejčastěji využívanou metodou je tzv. metoda substanční hodnoty, která je založena na reálném přecenění aktiv, příp. i cizích zdrojů, a to dle objektivních pravidel, k datu ocenění a za předpokladu, že podnik bude pokračovat ve své činnosti (tzv. going concern). V zásadě se tak jednotlivé složky majetku oceňují věcnou hodnotou, tj. reprodukční hodnotou (cena, kterou by bylo nutné vynaložit ke znovupořízení daného aktiva) sníženou o patřičné opotřebení. Výsledná substanční hodnota je opět dána jako součet přeceněných hodnot majetkových položek po snížení o součet případně přeceněných položek cizích zdrojů, tj. opět odpovídá úrovni vlastního kapitálu po provedeném přecenění.

Za předpokladu, že by princip tzv. going concern nebyl dodržen a podnik by naopak měl ukončit své aktivity, využívá se tzv. **metoda likvidační hodnoty**, kdy hledanou hodnotou je suma, která by se dala získat prodejem jednotlivých aktiv v daném období a v daných tržních podmínkách, po uspokojení všech závazků a po úhradě všech nákladů souvisejících s rozprodejem a ukončením činnosti (náklady na odstupné zaměstnanců, na znalecké posudky, na právní poradenství, odměnu dražebníka apod.).

6.1.2. Výnosové ocenění

Tyto metody vycházejí z principu, že hodnota podniku je určena očekávaným užitkem plynoucím jeho vlastníkům, tedy výnos z investovaného kapitálu je zde považován za hlavní kritérium a důvod, proč je kapitál investován - výnos však musí dosahovat investorem požadované (očekávané) výše při dané úrovni rizika.

Mezi nejčastěji aplikované metody výnosového ocenění patří:

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Tato metoda je ve svém přístupu konzervativnější v porovnání například s metodou DCF (ta může být velmi nepřesná v závislosti na predikci budoucího vývoje) a vychází z řady minulých upravených hospodářských výsledků, z nichž je na základě úprav stanoven tzv. odnímatelný čistý výnos, tj. výnos, který je možno vyplatit vlastníkovi, aniž by tím byla dotčena podstata podniku. Z hodnot tohoto výnosu v jednotlivých letech je dále dopočten trvale odnímatelný čistý výnos, který je základem pro stanovení hodnoty podniku.

6.1.3. Tržní metody

Tyto metody ocenění vycházejí při zjištění hodnoty podniku z dostupných informací kapitálového trhu, přičemž základem je porovnání se známými cenami jiných obdobných podniků (zejména v případech, kdy hodnotu obdobného podniku lze odvodit z ocenění akcií na burze cenných papírů) nebo obdobných realizovaných transakcí. V podmínkách málo rozvinutého českého kapitálového trhu a celkově malé ekonomiky, kde je problematické nejen získat potřebné informace o realizovaných cenách, ale také najít subjekty či transakce, o kterých by bylo možné říci, že jsou srovnatelné, je využití této metody značně omezené.

Volba metody ocenění

Metodologie ocenění musí vycházet z účelu a předmětu ocenění. Toto ocenění je vypracováno za účelem zjištění hodnoty 100% podílu ve společnosti Ivanyshi s.r.o. pro účely rozhodnutí o prodeji / insolvenční dražbě.

Hodnota stoprocentního podílu v podniku bude v tomto případě zjišťována na základě ocenění podniku, resp. na základě zjištění hodnoty podniku.

Metodika ocenění musí odrážet běžné postupy, jež užívají investoři na trhu při hodnocení výhodnosti jednotlivých investičních příležitostí.

S ohledem na závěr, že není splněn předpoklad pro konstatování, že podnik by byl v dnešním stavu schopem nepřetržitého trvání (going concern) bude při ocenění aplikována **metoda likvidační hodnoty**

7. Ocenění podniku likvidační hodnotou

Ocenění dlouhodobého movitého hmotného a drobného movitého hmotného majetku společnosti Ivanyski s.r.o. pomocí amortizační funkce

inv. číslo	název zařízení	poř. Cena	rok poř.	Život. zařiz.	Doba prov.	VTH (%)	as.	100-ZA (%)	Koef. (Kr)	K89/K91	P/S (%)	TH (%)	Časová cena (Kč)	Kp	Zjištěná cena (Kč bez DPH)
24IM00002	SCANIA, RZ 5M7 5870	100000	2024	10	1	100	10	81				81	81151	0,7	56806
24IM00001	SCANIA, RZ 7M1 7243	120000	2024	10	1	100	10	81				81	97382	0,7	68167
24DM00004	nákladní návěs, RZ 8B7 6168	80000	2024	10	1	100	10	81				81	64921	0,7	45445
25DM00001	VW Caddy, osobní, RZ 7M3 1529	41500	2025	10	0	100	10	100				100	41500	0,7	29050
25DM00002	OPEL ASTRA, osobní, RZ 2SK4322	10000	2025	10	0	100	10	100				100	10000	0,7	7000
24DM00002	přípojně vozidlo, RZ 5M6 4606	70000	2024	10	1	100	10	81				81	56806	0,7	39764
24DM00003	nákladní návěs, RZ 5M4 5801	50000	2024	10	1	100	10	81				81	40576	0,7	28403
	celkem	471500											392336		274635

Cena celkem bez DPH 274 635Kč. Cena celkem s DPH = 332 308Kč.

Ocenění DAF XF 480 FT LOW DECK 5SB9616

Podklady pro vypracování odhadu - zdroje dat

Metodika doporučená Znaleckým standardem č. I/2022

Fotodokumentace nákladního automobilu.

Inzerce portálu www.bazos.cz, nazdarbazar.cz a dalších

Automobil je pořízen ze skončeného leasingu a není v účetnictví zachycen v reálné hodnotě. Proto je nutné ocenit jej pomocí porovnávací metody. Nákladní automobil **DAF XF 480 FT LOW DECK** je v dobrém stavu s výjimkou poškozeného turba. Výměna turba v tomto modelu může vyjít dle telefonické konzultace se servisem nákladních automobilů v Postřelmově na cca 120 000Kč včetně DPH. Automobil byl vyroben v roce 2019 a má najeto 550 000 km.

Odhadce vycházel z informací a prohlášení o pravosti a platnosti podkladů předložených objednatelem a že informace předložených podkladů a jejich sdělení pro zpracování odhadu ceny byly věrohodné a správné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

Při sběru dat bylo vycházeno z dostupných webových portálů zabývajících se prodejem použitých nákladních automobilů typů shodných případně podobných s automobilem uvedeným v odhadu a též informací těchto i ostatních prodejců a obchodníků.

A. Nález

1) DAF XF 480 FT LOW DECK 5SB9616



Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny není závazný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno: “Odhadce oceňuje movitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s movitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem: “Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé (tržní) ceny budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

1. **Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených movitostí na trhu nebo nedávno uskutečněných prodejů movitostí srovnatelných svým charakterem.

Předpokládá se, že s ohledem na stávající trh těchto movitých věcí a pohyb jejich cen, že uskutečněné prodeje by neměly být starší než 12 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu by údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, inzerátů z internetu, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s prodejci z druhé ruky.

B. Odhad

Ocenění porovnávací metodou

Výběr porovnatelných vzorků:

Pro účely pořízení informací o porovnatelných movitých věcech může být použito buď vlastní databáze odhadce, který si vede informace o realizovaných obchodech, nebo z inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak je na serverech uváděno datum uvedení do nabídky, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou movitou věc, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku.


Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segment trhu což by mělo zajistit, aby movité věci byly podobné především v následujících charakteristikách:

- typ stroje
- značka stroje
- rok výroby
- počet motohodin
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1. DAF XF 480 FT LOW DECK - obvyklá cena - porovnávací metoda

1) DAF XF 480 FT LOW DECK, místo Kladno

Cena: 555 390Kč



DAF XF,
480 FT, Euro 6, Standard
2019, 836 052 km, Nafta, Automatická

555 390 Kč
Solvent Truck

Kladno

2) DAF XF 480 FT LOW DECK, místo Praha-východ

Cena: 762 300Kč




DAF XF,
480 FT, EURO 6, NEZÁVISLÁ K
2019, 642 955 km, Nafta, Automatická

762 300 Kč
TIR CENTRUM, s.r.o.

Praha-východ

3) DAF XF 480 FT LOW DECK, místo Žďár nad Sázavou

Cena: 980 100Kč



DAF XF,
480 FT E6 jednookruhová h.
2019, 426 109 km, Nafta, Automatická

980 100 Kč
SUPERFAST s.r.o.

Žďár nad Sázavou

Jednotky porovnání, porovnání movitosti dle Kč/kus:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za prodej porovnávané movitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/kus. Hledaná porovnávací hodnota posuzovaných movitostí bude také cena za kus, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírůžek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace* (*adjustment*).

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané movitosti, u nichž je cena známa, horší než oceňované, lze předpokládat, že oceňované movitosti mají vyšší cenu než porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané movitosti, u nichž je cena známa, lepší než oceňované, lze předpokládat, že oceňované movitosti mají nižší cenu než porovnávané (než vzorek)

Seznam porovnávaných strojů:

DAF XF 480 FT LOW DECK č.1	
Výchozí cena (VC)	555 390Kč
K dokumenty/příručky	1
K objektivizační :	0,95
K technického stavu	1

Jednotková cena (JC)	527 621 Kč
----------------------	------------

DAF XF 480 FT LOW DECK č.2	
Výchozí cena (VC)	762 300Kč
K dokumenty/příručky	1
K objektivizační :	0,95
K technického stavu	1
Jednotková cena (JC)	724 185 Kč

DAF XF 480 FT LOW DECK č.3	
Výchozí cena (VC)	980 100Kč
K dokumenty/příručky	1
K objektivizační :	0,95
K technického stavu	1
Jednotková cena (JC)	931 095 Kč

kde JC = (VC x dokumenty/příručky × K objektivizační x K technického stavu)

Přehled	
Minimální jednotková cena	527 621 Kč
Průměrná jednotková cena zaokrouhlená ($\sum (JC \times V) / \sum V$)	727 633,66 Kč
Maximální jednotková cena	931 095 Kč

Výsledná obvyklá/tržní cena porovnávací metodou pro **DAF XF 480 FT LOW DECK** je po odečtení opravy turba za 120 000Kč = **607 633,66Kč včetně DPH.**

Výsledný výpočet hodnoty podniku metodou likvidační hodnoty je uveden v následující tabulce.

Tab. 7.1: Výpočet hodnoty podniku

Výpočet hodnoty podniku k 7. 7. 2025, v Kč	
Položka	Hodnota
SCANIA, RZ 5M7 5870	68735,26
SCANIA, RZ 7M1 7243	82482,07
nákladní návěs, RZ 8B7 6168	54988,45
VW Caddy, osobní, RZ 7M3 1529	35150,50
OPEL ASTRA, osobní, RZ 2SK4322	8470,00
přípojně vozidlo, RZ 5M6 4606	48114,44
nákladní návěs, RZ 5M4 5801	34367,63
DAF XF 480 FT LOW DECK 5SB9616	607633,66
úvěry	-452660,00
pohledávky	38317,00
závazky	-92444,00
bankovní účet	35054,00
pokladna	72387,00
kontokorent	-395000,00
Hodnota podniku celkem	145596,01

Zdroj: Vlastní úprava.

8. Závěr - Shrnutí ocenění podniku

Společnost Ivanyshi s.r.o. nenaplnuje předpoklad dalšího bezproblémového fungování v případě prodeje dražbou, proto byla oceněna pomocí likvidační hodnoty podniku.

Odhadovaná tržní hodnota podniku zjištěná metodou likvidační hodnoty k datu ocenění činí **145 596 Kč**.

Odhad vypracoval: Ing. Martin Hons, DiS

Českomoravský oceňovací ústav s.r.o.

IČ: 09540555

Žerotínova 2884/57b, 787 01 Šumperk

V Šumperku 7.7.2025



Příloha č.1 – fotodokumentace



