

# ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo 75-4/14

## **Ocenění obchodního podílu po Jaroslavu Grzesíkovi v obchodní společnosti Homeland, s.r.o.**

Posudek vypracovala: Ing. Lenka Išová,

znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady,  
specializace oceňování podniků, nehmotného majetku,  
finančního majetku, movitého majetku a pohledávek

Šrámkova 3414/64

400 11 Ústí nad Labem

[www.ocenenipodniku.cz](http://www.ocenenipodniku.cz)

telefon 475 623 666

Datum, k němuž je ocenění provedeno: 15. března 2012

Posudek obsahuje celkem 62 stran textu vč. titulního listu a příloh

Nedílnou přílohou je Znalecký posudek číslo: 3046-88/14 o ceně administrativní a ceně

obvyklé – obytného domu č. p. 124 na pozemkové parcele č. 164 zapsaného

na LV č. 597 pro katastrální území Předlice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí

nad Labem, Řeháčkova ul. č. 6, ze dne 6. května 2014, zpracovaný Ing. Františkem

Majerem

Počet výtisků: 2 výtisky pro objednatele

1 pro archiv znalce

Výtisk číslo: kopie ve formátu PDF, vytvořena 28. 5. 2015 pro potřeby notáře JUDr. Jana

Kuříka

Datum vyhotovení posudku: 13. července 2014

**JUDr. Jan Kuřík**  
**notář, jako soudní komisař**

V Ústí nad Labem 13. července 2014

Vážený pane notáři,

předkládám Vám znalecký posudek Ocenění obchodního podílu po Jaroslavu Grzesíkovi ve výši 80 % (vklad ve výši 160.000,-- Kč) v obchodní společnosti Homeland, s.r.o. Nedílnou součástí posudku na ocenění obchodního podílu je i Znalecký posudek číslo: 3046-88/14 o ceně nemovitostí, zpracovaný panem Ing. Františkem Majerem, znalcem pro oceňování nemovitostí.

Stanovení hodnoty společnosti jsem provedla z veřejně dostupných zdrojů, protože účastníci vůbec nespolupracovali. Není mi známo, že by společnost ještě vyvíjela nějakou hospodářskou činnost. Rovněž mi není známo, že by společnost nějak řešila své závazky.

Proto jsem se alespoň snažila o zmapování majetku a závazků, tak jak jsem se o nich dozvídala v průběhu šetření. Z výsledků jsem odvodila, že v době úmrtí pana Grzesíka byla cena jeho obchodního podílu na společnosti Homeland, s.r.o. nulová. Přesnou výši negativní hodnoty nedovedu vyčíslit.

Nelze zjistit přesnou výši závazků. Výše dlužných úroků, pokut a poplatků se v čase měnila a z dostupných podkladů ji nelze k datu úmrtí pana Grzesíka přesně vyčíslit. Dále je v závazcích společnosti závazek vůči České spořitelně a.s., kde jsou tři ručitelé zavázáni společně a nerozdílně.

Nenalezla jsem žádný jiný majetek, který by byl ve vlastnictví společnosti Homeland, s.r.o., kromě nemovitostí v Předlicích. Společnost Homeland, s.r.o. v době úmrtí pana Grzesíka, ani v době pozdější, nijak neřešila špatnou stavebně technickou situaci budovy. Tato budova byla, již v době po úmrtí pana Grzesíka, vydražena exekutorem.

Údaje použité v posudku pocházejí z věrohodných zdrojů a u každého z použitých údajů nebo souboru údajů je vždy uváděn jejich zdroj.

Ing. Lenka Iřová

# OBSAH

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	5
1.1 Důvod ocenění .....	5
1.1.1 Účel posudku .....	5
1.1.2 Navrhovatel posudku .....	5
1.1.3 Datum, ke kterému byla hodnota stanovena.....	5
1.2 Zdroje informací.....	6
1.2.1 Podkladové materiály.....	6
1.2.2 Makroekonomické predikce, analýzy vývoje .....	10
1.2.3 Veřejné zdroje .....	11
1.2.4 Zákonné normy a metodická východiska .....	11
1.2.5 Místní šetření.....	12
1.3 Předpoklady a omezující podmínky .....	12
1.4 Základ hodnoty .....	13
1.4.1 Pojem „hodnota“ .....	13
1.4.2 Pojem „cena“.....	15
1.4.3 Pojem „cena podílu“ .....	15
1.4.4 Hledaný základ hodnoty .....	16
1.5 Zákonná východiska .....	17
2. NÁLEZ .....	23
2.1 Základní informace o společnosti Homeland, s.r.o.....	23
2.2 Trendy hospodářství a sektoru .....	28
2.2.1 Makroekonomická prognóza .....	28
2.2.2 Prognóza HDP, ČNB k datu ocenění .....	30
2.2.3 Odvětvová analýza a prognóza .....	30
2.3 Hospodaření podniku .....	31
3. POSUDEK.....	33
3.1 Výnosové ocenění.....	33
3.2 Majetkové ocenění.....	33
3.2.1 Nehmotný majetek.....	34
3.2.2 Hmotný majetek .....	37
3.2.3 Pohledávky.....	38
3.2.4 Závazky .....	38
3.2.5 Majetek podniku - závazky .....	43

3.3 Souhrnné ocenění.....	44
4. ZÁVĚR.....	45
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	45
6. LITERATURA .....	46
7. INTERNETOVÉ ZDROJE.....	48
8. PŘÍLOHY.....	49

# 1. Základní informace

## 1.1 Důvod ocenění

### 1.1.1 Účel posudku

Okresní soud v Trutnově rozhodl pověřeným soudním komisařem JUDr. Janem Kuříkem, notářem ve Vrchlabí, Nerudova č. p. 585 ve věci řízení o dědictví po Jaroslavu Grzesíkovi, r. č. 510407/073, rozvedeném, posledně bytem Trutnov, Střední Předměstí, Vítězslava Nováka 550, zemřelém dne 15. 3. 2012, jehož účastníkem je Česká republika jednající Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2 takto:

Ustanovuje se Ing. Lenka Išová, bytem Šrámkova 3414/64, 400 11 Ústí nad Labem – znalec z oboru ekonomika – specializace oceňování podniků a ukládá se jí, aby podala písemně do 31. 5. 2014 znalecký posudek. Úkolem znalce je provést ocenění obchodního podílu shora uvedeného zůstavitele ve výši 80 % (vklad ve výši 160.000,-- Kč) v obchodní společnosti Homeland, s.r.o. se sídlem Dvůr Králové nad Labem, Vorlešská 973, PSČ 544 01, IČ: 26922592, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddíle C, vložka 23022 a určit obvyklou cenu k datu úmrtí zůstavitele, tj. k datu 15. 3. 2012.

### 1.1.2 Navrhovatel posudku

JUDr. Jan Kuřík  
notář, jako soudní komisař Okresního soudu v Trutnově  
Nerudova 585  
543 01 Vrchlabí

### 1.1.3 Datum, ke kterému byla hodnota stanovena

15. března 2012

## 1.2 Zdroje informací

### 1.2.1 Podkladové materiály

- Úplný výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové oddíl C, vložka 23022, Homeland, s.r.o., IČ 26922592, ze dne 23. 4. 2014, pořízený na [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- Výpis ze Živnostenského rejstříku v ARES, Homeland, s.r.o., IČ 26922592, ze dne 23. 4. 2014
- Výpis z Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES, Homeland, s.r.o., IČ 26922592, ze dne 23. 4. 2014
- Výpis z registru Plátců daně z přidané hodnoty, DIČ CZ26922592 Právní osoba, Homeland, s.r.o., ze dne 23. 4. 2014
- Výstup z insolvenčního rejstříku, IČ 26922592, ze dne 23. 4. 2014
- Výstup z Evidence úpadců, IČ 26922592, ze dne 23. 4. 2014
- Vyhledávání v registru (Whois) [www.nic.cz](http://www.nic.cz), ze dne 23. 4. 2014, doména [homeland.cz](http://homeland.cz)
- Výpis z rejstříku ochranných známek platných v České republice (ÚPV, WIPO, OHIM) ke dni 23. 4. 2014, vyhledávání, jméno známky „Homeland“, vlastník „Homeland“
- Dopis od JUDr. Jana Kuříka, notáře pro Ing. Lenku Išovou, ze dne 20. 3. 2014, informace ze spisu, v příloze pak:
  - 1) Homeland, s.r.o.
  - 2) Jaroslav Grzesík
  - 3) Viktor Schrabal
- Usnesení Okresního soudu v Trutnově ze dne 4. 5. 2010 o nařízení exekuce (č.l. 11), oprávněná: Česká spořitelna, a.s., proti povinným
  - O nařízení exekuce pro částku 2.557.292,00 Kč s příslušenstvím, ve výroku částka 2.577.292,00 Kč - chyba překlepem (následně opravné usnesení)
  - Pověřený soudní exekutor: JUDr. Hana Šajnerová, Rakovník
- Opravné usnesení Okresního soudu v Trutnově ze dne 24. 5. 2010 o nařízení exekuce (č.l. 12), oprávněná: Česká spořitelna, a.s., proti povinným
  - 1) Homeland, s.r.o.
  - 2) Jaroslav Grzesík

### 3) Viktor Schrabal

O nařízení exekuce pro částku 2.557.292,00 Kč s příslušenstvím, ve výroku původně částka 2.577.292,00 Kč – opraveno na 2.557.292,00 Kč

- Sdělení České spořitelny, a.s. ze dne 22. 8. 2012 (č.l. 13), přihláška pohledávky do dědického řízení po zemřelém Jaroslavu Grzesíkovi, žalovaný avaloval směnku zajišťující úvěr poskytnutý společnosti Homeland, s.r.o., zůstatek úvěrového účtu ke dni 22. 8. 2012 byl 2.974.383,46 Kč, smluvní vztah nadále trvá a je úročen
- Směnečný platební rozkaz Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29. 10. 2009 (č.l. 34)

žalobce: Česká spořitelna, a.s.,

proti žalovaným 1) Homeland, s.r.o.

2) Jaroslav Grzesík

3) Viktor Schrabal

O zaplacení částky 2.557.292,00 Kč s příslušenstvím,

Ukládá, aby zaplatili společně a nerozdílně

směnečný peníz ve výši 2 557 292,- Kč

s 6 % úrokem od 1. 9. 2009 do zaplacení a odměnu 8 524,- Kč

náhradu nákladů řízení ve výši 102 640,- Kč k rukám žalobce

- Výpis z katastru nemovitostí (č.l. 36-38), k. ú. Předlice, list vlastnictví 597, parcela p. č. 164, stavba č. p. 124 na parcele 164, ze dne 4. 11. 2013, vlastník Homeland, s.r.o.
- Finanční úřad pro Ústecký kraj, Územní pracoviště v Ústí nad Labem, odpověď přišla dne 11. 7. 2014, odmítnutí součinnosti a nesdělení výše dluhu

### Nemovitosti

- Český úřad zeměměřičský a katastrální, Přehled vlastnictví, katastrální území Předlice, číslo listu vlastnictví 597, ze dne 28. 3. 2014, list vlastnictví neexistuje
- Český úřad zeměměřičský a katastrální, Přehled vlastnictví, katastrální území Předlice, oprávněný subjekt Homeland, ze dne 28. 3. 2014, počet nalezených záznamů 0
- Český úřad zeměměřičský a katastrální, Přehled vlastnictví, katastrální území Předlice, oprávněný subjekt 26922592, ze dne 28. 3. 2014, počet nalezených záznamů 0
- Český úřad zeměměřičský a katastrální, Informace o řízení V-1732/2014, ze dne 28. 3. 2014, Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástavního práva,

Prošek Jiří, Mgr., Ing. - soudní exekutor, povinný Homeland, s.r.o., zástavní věřitel Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., řízení zahájeno 17. 3. 2014

- Výpis z katastru nemovitostí, k. ú. Předlice, list vlastnictví 675, parcela p. č. 13, p. č. 14, p. č. 164 – součástí je stavba č. p. 124, ze dne 28. 3. 2014, vlastník Gaži Jaroslav, na listu je uvedeno:
  - Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu , Exekutorský úřad Chrudim č.j. 129 EX-2511/2009 -40 ze dne 12.09.2013. Právní účinky zápisu ke dni 20. 2. 2014. Zápis proveden dne 26. 3. 2014.
- Výpis stavu zákaznického účtu – cena za poskytnuté výpisy dne 28. 3. 2014, účastník Ing. Lenka Išová
- Žádost o součinnost podaná Ing. Lenkou Išovou Katastrálnímu úřadu v Ústí nad Labem dne 31. 3. 2014
- Usnesení č. j. 129 EX 2511/09-40 o udělení příklepu, ze dne 12. 9. 2013, Exekutorský úřad Chrudim, Soudní exekutor Mgr. Petr Jaroš, vydražitel: Jaroslav Gaži, dražené nemovitosti: pozemek p. č. 164, objekt bydlení č. p. 124 na pozemku p. č. 164, na listu vlastnictví LV 597 vedeném u Katastrálního úřadu v Ústí nad Labem, k. ú. Předlice, nejvyšší podání 83 333,- Kč  
Exekuce proběhla na základě usnesení Okresního soudu v Trutnově ze dne 15. 6. 2009, č. j. 19Nc 4002/2009-11, oprávněný: Ing. Stanislav Kužel, správce konkurzní podstaty úpadce TIBA a.s., povinný: Homeland, s.r.o.
- Potvrzení o zaplacení nejvyššího podání č. j. 129 EX 2511/09-45, ze dne 20. 2. 2014, Exekutorský úřad Chrudim, Soudní exekutor Mgr. Petr Jaroš, vydražitel: Jaroslav Gaži, dražené nemovitosti: pozemek p. č. 164, objekt bydlení č. p. 124 na pozemku p. č. 164, na listu vlastnictví LV 597 vedeném u Katastrálního úřadu v Ústí nad Labem, k. ú. Předlice, potvrzení o zaplacení nejvyššího podání ve výši 83 333,- Kč
- Exekuční příkaz ze dne 14. 3. 2014, Exekutorský úřad Plzeň - město, Soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek - soudní exekutor, povinný Homeland, s.r.o., zástavní věřitel Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., v aktuální výši ke dni 16. 12. 2013: 10 420,08 Kč
- Usnesení Okresního soudu v Trutnově j. č. 26Nc 5288/2009 – 6, ze dne 30. 7. 2009, oprávněný: Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., povinný: Homeland, s.r.o.
- Magistrát města Ústí nad Labem, Protokol – dodatečný záznam o průběhu jednání č. j. MM/SO/S/4546/2014/VeJ, ze dne 4. 2. 2014, řízení proti povinnému: Homeland, s.r.o., ve věci: neodkladné odstranění objektu (§ 135 stavebního zákona)



- stavba č. p. 124 Předlice Ústí nad Labem Řeháčkova 6, z důvodu špatného stavebně technického stavu, Ústí nad Labem, Předlice č. p. 124, Řeháčkova 6; Přítomni: MmÚL SÚ Bc. Josef Věrnoch, zástupce nového budoucího majitele p. Gaži
- Magistrát města Ústí nad Labem, Rozhodnutí č. j. MM/SO/S/4746/2014/VeJ, ze dne 5. 2. 2014, nařizuje zastavit s okamžitou platností všechny stavební práce na stavbě: údržba a stavební úpravy - stavba č. p. 124 Předlice Ústí nad Labem Řeháčkova 6, z důvodu špatného stavebně technického stavu, Ústí nad Labem, Předlice č. p. 124, Řeháčkova 6; kterou vlastní Homeland, s.r.o., stavební práce provádí svépomocí zřejmě p. Gaži
- Magistrát města Ústí nad Labem, Rozhodnutí o odstranění stavby č. j. MM/SO/S/1016/2013/VeJ, ze dne 24. 6. 2013, stavební úřad… zjistil, že stavba Objekt v Ústí nad Labem, Předlice č. p. 124, Řeháčkova 6 – svým stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost životního prostředí a majetek třetích osob, stavba na pozemku parc. č. 164 v katastrálním území Předlice, jejímž vlastníkem je Homeland, s.r.o.,…, splňuje podmínky pro nařízení odstranění stavby a na základě tohoto zjištění: … nařizuje vlastníkovi stavby odstranění stavby, která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob.
- ZNALECKÝ POSUDEK číslo: 3046-88/14 o ceně administrativní a ceně obvyklé – obytného domu č. p. 124 na pozemkové parcele č. 164 zapsaného na LV č. 597 pro katastrální území Předlice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, Řeháčkova ul. č. 6, ze dne 6. května 2014

#### **Sbírka listin obchodního rejstříku**

- Čestná prohlášení a podpisové vzory, souhlasy s ustanoveními do funkce jednatelů, Jaroslav Grzesík, Viktor Schrabal, ze dne 13. 11. 2006
- Notářský zápis NZ 49/2004, N 50/2004 sepsaný jménem Liběny Pernicové Mgr. Andreou Hrabánkovou, ze dne 23. 1. 2004, uzavření společenské smlouvy o založení obchodní společnosti MORGAN ´S SPORTING HOUSE s.r.o., zakladatelé Ing. Pavel Pustějovský a Jaroslav Brašeň
- Notářský zápis NZ 57/2004, N 66/2004, sepsaný Mgr. Klárou Hejtmánkovou dne 9. 2. 2004, dodatek č. 1 společenské smlouvy společnosti MORGAN ´S SPORTING HOUSE s.r.o., sídlo společnosti je Brno
- Přiznání k dani z příjmů právnických osob za zdaňovací období (kalendářní rok) 2004, MORGAN ´S SPORTING HOUSE s.r.o., včetně Rozvahy ve zjednodušeném

rozsahu ke dni 31. 12. 2004 a Výkazu zisku a ztráty ve zjednodušeném rozsahu ke dni 31. 12. 2004

- Přiznání k dani z příjmů právnických osob za zdaňovací období (kalendářní rok) 2005, MORGAN ´S SPORTING HOUSE s.r.o., včetně Rozvahy ve zjednodušeném rozsahu ke dni 31. 12. 2005 a Výkazu zisku a ztráty ve zjednodušeném rozsahu ke dni 31. 12. 2005
- Notářský zápis NZ 1075/2006, N 1172/2006, sepsaný Mgr. Pavlem Vavříčkem dne 13. 11. 2006, rozhodnutí valné hromady společnosti MORGAN ´S SPORTING HOUSE s.r.o., účastník JUDr. Leona Grumlíková, zmocněnec Ing. Pavla Pustějovského a Jaroslava Brašeně,
  - Udělení souhlasu k rozdělení obchodního podílu společníka Jaroslava Brašeně
  - Udělení souhlasu k převodu celého obchodního podílu Ing. Pavla Pustějovského a části obchodního podílu Jaroslava Brašeně na přistupujícího společníka, kterým je Jaroslav Grzesík
  - Udělení souhlasu k převodu části obchodního podílu Jaroslava Brašeně na přistupujícího společníka, kterým je Viktor Schrabal
- Smlouva o převodu obchodního podílu 40 % ve společnosti MORGAN ´S SPORTING HOUSE s.r.o., převodce Ing. Pavel Pustějovský, zastoupený JUDr. Leonou Grumlíkovou, nabyvatel Jaroslav Grzesík, ze dne 13. 11. 2006
- Smlouva o převodu obchodního podílu 40 % ve společnosti MORGAN ´S SPORTING HOUSE s.r.o., převodce Jaroslav Brašeň, zastoupený JUDr. Leonou Grumlíkovou, nabyvatel Jaroslav Grzesík, ze dne 13. 11. 2006
- Smlouva o převodu obchodního podílu 20 % ve společnosti MORGAN ´S SPORTING HOUSE s.r.o., převodce Jaroslav Brašeň, zastoupený JUDr. Leonou Grumlíkovou, nabyvatel Viktor Schrabal, ze dne 13. 11. 2006

### **1.2.2 Makroekonomické predikce, analýzy vývoje**

- Makroekonomické predikce ČR, 2011, leden 2012, Ministerstvo financí ČR
- Prognózy České národní banky, 2011, 2. února 2012
- Česká národní banka, Zpráva o finanční stabilitě 2009 – 2010
- Komerční banka, a.s., Ekonomické výhledy 2. 2. 2012
- Československá obchodní banka, a.s., Makroekonomický výhled, leden 2012
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Analýza vývoje ekonomiky ČR a odvětví v působnosti MPO 3Q2011

- Raiffeisenbank a.s., Strategie CZ 1. čtvrtletí 2012
- UniCredit Research, CEE Quarterly 1/2012, leden 2012

### **1.2.3 Veřejné zdroje**

- Ministerstvo financí České republiky
- Česká národní banka
- Burza cenných papírů Praha a. s.
- Český statistický úřad
- Obchodní rejstřík ministerstva spravedlnosti České republiky
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Analytické materiály MPO
- Ministerstvo životního prostředí
- NYU Stern – Damodaran on line
- European Commission
- Patria Online
- Bloomberg.com

### **1.2.4 Zákonné normy a metodická východiska**

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník podle stavu k 1. 1. 2012
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník podle stavu k 1. 1. 2012
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku podle stavu k 1. 1. 2012
- Vyhláška č. 540/2002 k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví podle stavu k 1. 1. 2012
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev
- Nařízení vlády č. 33/2010 Sb., úroky z prodlení
- Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, podle stavu k 1. 1. 2012
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, podle stavu k 1. 1. 2014
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, podle stavu k 1. 1. 2014
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), podle stavu k 1. 1. 2014

- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, podle stavu k 1. 1. 2014
- Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, podle stavu k 1. 1. 2014
- Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev
- Nařízení vlády č. 180/2013 Sb., výpočet úroků z prodlení
- Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), podle stavu k 1. 1. 2014
- Česká národní banka, Informace ČNB k oceňování účastnických cenných papírů pro účely povinných nabídek převzetí, veřejných návrhů smlouvy a vytěsnění (OCE), Verze 1.0, zveřejněno 16. 8. 2010
- International Valuation Standards Committee, International Valuation Standards 2011 (Mezinárodní oceňovací standardy platné od 1. 1. 2012)
- TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations, European Valuation Standards 2012
- Český účetní standard pro podnikatele č. 011 Operace s podnikem

### 1.2.5 Místní šetření

22. 11. 2013 Řeháčkova 6, Ústí nad Labem – Předlice, prohlídka budovy zvenku
28. 3. 2014 Stavební úřad Magistrátu města Ústa nad Labem  
 Řeháčkova 6, Ústí nad Labem – Předlice, prohlídka budovy zvenku  
 Předlice – pan Jaroslav Gaži  
 Katastrální úřad v Ústí nad Labem
31. 3. 2014 a 9. 4. 2014 Katastrální úřad v Ústí nad Labem
22. 4. 2014 Návštěva u znalce na nemovitosti, Ing. Majera

## 1.3 Předpoklady a omezující podmínky

Předpokládám, že údaje obsažené v pokladech pro vyhotovení posudku jsou pravdivé a správné. Nepřebírám žádnou zodpovědnost za právní popis a právní záležitosti. Předpokládám, že vlastnické právo k majetku je správné.

Neberu žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách.

Předpokládám odpovědné vlastnictví a výkon vlastnických práv.

Předpokládám plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Předpokládám, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního nebo státního úřadu, soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad obsažený v tomto posudku.

Tento znalecký posudek je zpracován jako vyjádření názoru na hodnotu obchodního podílu po Jaroslavu Grzesíkovi ve výši 80 % (vklad ve výši 160.000,-- Kč) v obchodní společnosti Homeland, s.r.o. Analýzy, názory a závěry uvedené v posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v posudku a jsou mými osobními, nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry.

## 1.4 Základ hodnoty

### 1.4.1 Pojem „hodnota“

*Zpracováno podle stavu k 1. lednu 2012. Od 1. ledna 2014 se některé formulace změnily v souvislosti s rekodifikací.*

Obchodní zákoník uvádí pojem „hodnota“ bez přesnějšího určení, jakou hodnotu měl zákonodárce na mysli.

Pojem „hodnota“ je definován například jako „penězi vyjádřený vztah mezi majetkem a těmi, kteří kupují, prodávají nebo užívají tento majetek“.<sup>1</sup>

V souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota rozumí: „odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly

---

<sup>1</sup> Uniform Standards of Appraisal Practice 2002, Appraisal Standard Board 2002

informovaně, rozumně a bez nátlaku.“<sup>2</sup> Pojem tržní hodnoty předpokládá cenu sjednanou na volném a konkurenčním trhu.

Pro ocenění z pohledu konkrétního subjektu se zavedl pojem subjektivní hodnota, případně investiční hodnota. Mezinárodní oceňovací standard č. 2 ji definuje následovně: „Investiční hodnota je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo třídu investorů pro stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem, skupinou investorů nebo jednotkou s určitými investičními cíly a/nebo kritérii. Investiční hodnota majetkového aktiva může být vyšší nebo nižší než tržní hodnota tohoto majetkového aktiva. Termín investiční hodnota by neměl být zaměňován s tržní hodnotou investičního majetku.“<sup>3</sup>

Hodnota využití (*value in use*) vyjadřuje hodnotu aktiva pro konkrétního vlastníka. Hodnota je výsledkem zapojení aktiva do konkrétní entity bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití či možný výnos realizovaný z prodeje tohoto aktiva.

„Spravedlivá, přiměřená hodnota (*fair value*) řeší pozici kupujícího i prodávajícího, kteří nemají přístup na volný trh, avšak potřebují řešit problém hodnoty. Takováto situace nastává například pro ty, kteří se transakce účastní na základě nějakého smluvního dokumentu, např. společenské smlouvy nebo stanov. Pro pojem spravedlivá hodnota neexistuje všeobecně platná definice, avšak platí, že oceňovatel posuzuje pozici obou zúčastněných stran spravedlivě.“<sup>4</sup>

Pokud není splněn předpoklad trvalé existence podniku, tzv. *going concern princip*, je základem hodnoty likvidační hodnota. Likvidační hodnotou se rozumí peněžní částka, kterou je majitel podniku nucen akceptovat a přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce trhu.

*Negativní hodnota* vzniká tam, kde majetek realit je podřízen fyzickým, právním, finančním nebo smluvním omezením spojených s právním zájmem, který generuje skutečný nebo hypotetický negativní cash flow nebo požaduje značné nápravné práce, které by stály

---

<sup>2</sup> Komise pro cenné papíry, metodické pokyny pro Znalecké posudky pro účely povinných nabídek převzetí a veřejných návrhů smluv o koupi účastnických cenných papírů (ZNAL) 2004

<sup>3</sup> Uniform Standards of Appraisal Practice 2002, Appraisal Standard Board 2002

<sup>4</sup> Jaromír Hořejší, Horizonty, Čtvrtletník pro top management, KPMG ČR, 2005

více než je hodnota majetku při provádění těchto prací. Výsledkem těchto faktorů je, že se majetek stává finančním závazkem nebo má negativní hodnotu.<sup>5</sup>

### **1.4.2 Pojem „cena“**

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, skutečně placenou nebo nabízenou částku za zboží či službu, a tedy i za cenný papír, ať je zveřejněna nebo udržována v tajnosti. Cena se může odlišovat od tržní hodnoty vlivem mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího nebo vlivem zvláštní obliby.

Odhadnutá tržní hodnota je pouze východiskem pro sjednání ceny transakce mezi zúčastněnými stranami.

### **1.4.3 Pojem „cena podílu“**

Podle Zákona č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník, § 61 se podíl „oceňuje mírou účasti společníka na čistém obchodním majetku společnosti, jež připadá na jeho podíl, nestanoví-li zákon jinak.“<sup>6</sup>

V části věnované prodeji podniku je v § 482 kupní cena stanovena následovně: „Má se za to, že kupní cena je stanovena na základě údajů o souhrnu věcí, práv a závazků uvedených v účetní evidenci prodávajícího podniku ke dni uzavření smlouvy a na základě dalších hodnot uvedených ve smlouvě, pokud nejsou zahrnuty do účetní evidence.“<sup>7</sup> Dalšími hodnotami jsou myšlena např. mimobilanční aktiva a závazky vč. podmíněných a nehmotná aktiva (goodwill, ochranná známka apod.).

Pokud v ocenění není možné zohlednit některá specifika podniku mající vliv na jeho hodnotu nebo pokud je třeba zjistit hodnotu určitého podílu, uplatňují se při ocenění diskonty nebo prémie. Diskonty a prémie jsou aplikovány buď na úrovni podniku jako celku nebo na úrovni akcionáře.

---

<sup>5</sup> Evropské oceňovací standardy 2008, paragraf 4.59, Společenství TEGoVa, překlad ČKOM

<sup>6</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

<sup>7</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

„Diskont a prémii na obecné úrovni tedy můžeme definovat jako absolutní nebo relativní částku, která představuje změnu očekávaného rizika nebo užitku investora z titulu faktorů, které nebyly zahrnuty do výpočtu základní hodnoty, na niž se diskont aplikuje.“<sup>8</sup>

#### **1.4.4 Hledaný základ hodnoty**

Hledaný základ hodnoty odpovídá definici hodnoty *value in use*.

---

<sup>8</sup> Miloš Mařík a kolektiv, *Metody oceňování podniku*, 2007, str. 429



## 1.5 Zákonná východiska

*Zpracováno podle stavu k 1. lednu 2012. Od 1. ledna 2014 došlo ke změně odpovídajících ustanovení v souvislosti s rekodifikací.*

### **Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník**

#### § 5

(1) Podnikem se pro účely tohoto zákona rozumí soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem k své povaze mají tomuto účelu sloužit.

(2) Podnik je věc hromadná. Na jeho právní poměry se použijí ustanovení o věcech v právním smyslu. Tím není dotčena působnost zvláštních právních předpisů vztahujících se k nemovitým věcem, předmětům průmyslového a jiného duševního vlastnictví, motorovým vozidlům apod., pokud jsou součástí podniku.

#### § 6

(1) Obchodním majetkem podnikatele, který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí majetek (věci, pohledávky a jiná práva a penězi ocenitelné jiné hodnoty), který patří podnikateli a slouží nebo je určen k jeho podnikání. Obchodním majetkem podnikatele, který je právnickou osobou, se rozumí veškerý jeho majetek.

(2) Pro účely tohoto zákona se soubor obchodního majetku a závazků vzniklých podnikateli, který je fyzickou osobou, v souvislosti s podnikáním označuje jako obchodní jmění (dále jen "jmění"). Jměním podnikatele, který je právnickou osobou, je soubor jeho veškerého majetku a závazků.

(3) Čistým obchodním majetkem je obchodní majetek po odečtení závazků vzniklých podnikateli v souvislosti s podnikáním, je-li fyzickou osobou, nebo veškerých závazků, je-li právnickou osobou.

(4) Vlastní kapitál tvoří vlastní zdroje financování obchodního majetku podnikatele a v rozvaze se vykazuje na straně pasiv.

### **Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů**

#### § 23 Základ daně

(7) Liší-li se ceny sjednané mezi spojenými osobami od cen, které by byly sjednány mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, a není-li tento rozdíl uspokojivě doložen, upraví správce daně základ daně poplatníka

o zjištěný rozdíl; nelze-li určit cenu, která by byla sjednávána mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, použije se cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu.<sup>1a)</sup> V případě, kdy sjednaná výše úroků u půjčky<sup>20d)</sup> a úvěru mezi spojenými osobami je nižší, než by byla cena sjednaná mezi nezávislými osobami, a věřitelem je poplatník uvedený v § 2 odst. 3 nebo v § 17 odst. 4 nebo je věřitelem společník nebo člen družstva uvedený v § 2 odst. 2 a § 17 odst. 3, ustanovení věty první se nepoužije. Toto ustanovení se nepoužije při úplatném poskytnutí místnosti s nezbytným vybavením zaměstnavatelem odborové organizaci pro nezbytnou provozní činnost.<sup>1a)</sup>

Spojenými osobami se pro účely tohoto zákona rozumí

a) kapitálově spojené osoby, přitom

1. jestliže se jedna osoba přímo podílí na kapitálu nebo hlasovacích právech druhé osoby, anebo se jedna osoba přímo podílí na kapitálu nebo hlasovacích právech více osob; a přitom tento podíl představuje alespoň 25 % základního kapitálu nebo 25 % hlasovacích práv těchto osob, jsou všechny tyto osoby vzájemně osobami přímo kapitálově spojenými,
2. jestliže se jedna osoba nepřímo podílí na kapitálu nebo hlasovacích právech druhé osoby, anebo se jedna osoba přímo nebo nepřímo podílí na kapitálu nebo hlasovacích právech více osob; a přitom tento podíl představuje alespoň 25 % základního kapitálu nebo 25 % hlasovacích práv těchto osob, jsou všechny tyto osoby vzájemně osobami kapitálově spojenými,

b) jinak spojené osoby, kterými jsou osoby

1. kdy se jedna osoba podílí na vedení nebo kontrole jiné osoby,
  2. kdy se shodné osoby nebo osoby blízké<sup>20c)</sup> podílejí na vedení nebo kontrole jiných osob, tyto jiné osoby jsou vzájemně osobami jinak spojenými. Za jinak spojené osoby se nepovažují osoby, kdy je jedna osoba členem dozorčích rad obou osob,
  3. ovládající a ovládaná a také osoby ovládané stejnou ovládající osobou,
  4. blízké,<sup>20c)</sup>
  5. které vytvořily právní vztah převážně za účelem snížení základu daně nebo zvýšení daňové ztráty. Podíl na základním kapitálu nebo podíl s hlasovacím právem ve zdaňovacím období nebo období, za něž je podáváno daňové přiznání, se stanoví jako aritmetický průměr měsíčních stavů.
- Účast v kontrolní komisi nebo obdobném kontrolním orgánu a provádění kontroly za úplatu se nepovažuje za podílení se na kontrole.

## § 23a Převod podniku nebo jeho samostatné části na společnost

(1) Převodem podniku nebo jeho samostatné části na společnost (dále jen "převod podniku nebo jeho samostatné části") se pro účely tohoto zákona rozumí postup, při kterém společnost převádí, bez toho, aby zanikla (dále jen "převádějící společnost"), podnik nebo jeho část, která představuje samostatný organizační a funkční celek sloužící k provozování jednoho nebo více předmětů podnikání (dále jen "podnik nebo jeho samostatná část"), na jinou společnost (dále jen "přijímající společnost") tak, že za převedený podnik nebo jeho samostatnou část získá převádějící společnost podíl v přijímající společnosti nebo se zvýší její vklad do základního kapitálu přijímající společnosti.

## § 24

(2) Výdaji (náklady) podle odstavce 1 jsou také

s) u poplatníka, který vede účetnictví

1. jmenovitá hodnota pohledávky při jejím postoupení, a to do výše příjmu plynoucího z jejího postoupení,
2. pořizovací cena<sup>20)</sup> u pohledávky nabyté postoupením, a to do výše příjmu plynoucího z její úhrady dlužníkem nebo postupníkem při jejím následném postoupení,
3. hrazená daň darovací u pohledávky nabyté bezúplatně, a to do výše příjmu plynoucího z jejího postoupení.

## **Zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů**

### § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

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

- (2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
  - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
  - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
  - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
  - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
  - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
  - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

§ 22 Oceňování pohledávek a závazků, nároků ze životního pojištění a penzijního připojištění se státním příspěvkem

(1) Peněžítá pohledávka a peněžitý závazek (dluh) se oceňují jmenovitou hodnotou, neodůvodňují-li zvláštní okolnosti, vyplývající zejména z rozhodnutí soudu, cenu vyšší nebo nižší. Ostatní pohledávky a závazky se oceňují způsoby uvedenými v tomto zákoně podle druhu předmětu pohledávky a závazku.

### **Vyhláška 540/2002 Sb., prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku**

§ 40 Věc movitá a služba, jejíž cena není ve smlouvě sjednána

Věc movitá a služba, jejíž cena není ve smlouvě sjednána, se oceňuje

- a) cenou sjednanou<sup>23)</sup> prodávajícím za stejnou nebo porovnatelnou věc nebo službu s ostatními kupujícími v době uzavření smlouvy, pokud není nepřiměřeně vyšší nebo nižší než cena obvyklá (§ 2 odst. 1 zákona),
- b) cenou obvyklou (§ 2 odst. 1 zákona), nelze-li cenu podle písmene a) zjistit.

## **Zákon 563/1991 Sb., o účetnictví**

### § 24

(3) Při nabytí více než jedné složky majetku převodem či přechodem, pokud nelze jednotlivé složky majetku ocenit postupem podle § 25, ocení účetní jednotka jednotlivé složky majetku

a) při nabytí podniku či jeho části tvořící samostatnou organizační složku, a to i při přeměně společnosti s výjimkou změny právní formy

1. oceněním jednotlivých složek majetku vedeného v účetnictví účetní jednotky, ze které bylo právo k podniku převedeno nebo přešlo, nebo
2. oceněním jednotlivých složek majetku podle zvláštního právního předpisu,

b) v ostatních případech poměrným rozúčtováním celkové pořizovací ceny nebo reprodukční pořizovací ceny.

(4) Při pořízení souboru movitých věcí se samostatným technicko-ekonomickým určením, které slouží jednotnému účelu, popřípadě u dalších souborů stanovených prováděcím právním předpisem, se ocení soubor jako celek.

## **Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev**

### § 75

(1) Posudek znalce pro ocenění jmění musí obsahovat alespoň

- a) popis jmění zanikající společnosti,
- b) použité způsoby ocenění,
- c) částku, na kterou se jmění zanikající společnosti oceňuje,
- d) při fúzi splynutím i údaj, zda tato částka odpovídá součtu vkladů do základního kapitálu nástupnické společnosti s ručením omezeným, jež se váží k obchodním podílům v nástupnické společnosti, které získají společníci této zanikající společnosti výměnou za obchodní podíly na této zanikající společnosti s ručením omezeným, nebo součtu jmenovitých hodnot akcií nástupnické akciové společnosti, jež mají být vydány pro akcionáře této zanikající akciové společnosti, a
- e) při fúzi sloučením i údaj o tom, zda tato částka odpovídá alespoň částce zvýšení základního kapitálu, jež připadá na společníky dané zanikající společnosti podle § 73 odst. 1.

(2) Do částky uvedené v odstavci 1 písm. c) je znalec povinen promítnout snížení odpovídající

- a) pořizovací ceně podílu na zanikající společnosti, který vlastnila nástupnická společnost před fúzí, nebo

b) reálné hodnotě vlastního podílu ve vlastnictví dané zanikající společnosti a reálné hodnotě obchodního podílu na nástupnické společnosti ve vlastnictví dané zanikající společnosti.

#### § 367

(1) Dochází-li ke změně právní formy na společnost s ručením omezeným nebo akciovou společnost, je společnost nebo družstvo povinno nechat ocenit své jmění posudkem znalce ke dni, k němuž byl vyhotoven projekt změny právní formy.

(2) Ustanovení § 75 odst. 1 písm. a) až c) se na obsah posudku znalce pro ocenění jmění použijí obdobně. V posudku znalec dále uvede, zda ocenění jmění společnosti nebo družstva odpovídá alespoň výši základního kapitálu společnosti podle projektu změny právní formy. Výše základního kapitálu společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti nemůže být v takovém případě vyšší, než je částka ocenění jmění vyplývající z posudku znalce.

(3) Ocenění jmění podle odstavců 1 a 2 lze nahradit postupem podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev v případech, ve kterých upravuje výjimky z povinnosti oceňovat nepeněžitý vklad posudkem znalce při zvýšení základního kapitálu. Lhůta 6 měsíců stanovená zákonem, který upravuje právní poměry obchodních společností a družstev, se při ocenění provedeném uznávaným nezávislým odborníkem v tomto případě počítá ke dni zápisu změny právní formy do obchodního rejstříku.

## 2. Nález

### 2.1 Základní informace o společnosti Homeland, s.r.o.

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové oddíl C, vložka 23022.

- Datum zápisu:** 17. března 2004  
Spisová značka: C 45457 vedená u Krajského soudu v Brně  
zapsáno 17. března 2004, vymazáno 30. listopadu 2006  
C 23022 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové  
zapsáno 30. listopadu 2006
- Obchodní firma:** MORGAN ´S SPORTING HOUSE s.r.o.  
zapsáno 17. března 2004, vymazáno 22. listopadu 2006  
1. Královská zbrojní s.r.o.  
zapsáno 22. listopadu 2006, vymazáno 28. prosince 2006  
Homeland, s.r.o.  
zapsáno 28. prosince 2006
- Sídlo:** Brno, Pekařská 246/80, PSČ 602 00  
zapsáno 17. března 2004, vymazáno 22. listopadu 2006  
Dvůr Králové nad Labem, Vorlešská 973, PSČ 544 01  
zapsáno 22. listopadu 2006
- Identifikační číslo:** 269 22 592  
zapsáno 17. března 2004
- Právní forma:** Společnost s ručením omezeným  
zapsáno 17. března 2004
- Předmět podnikání:** - velkoobchod  
zapsáno 17. března 2004  
- zprostředkování obchodu  
zapsáno 17. března 2004  
- zprostředkování služeb  
zapsáno 17. března 2004  
- inženýrská činnost v investiční výstavbě

zapsáno 17. března 2004  
- dokončovací stavební práce  
zapsáno 17. března 2004

**Předmět činnosti:** Správa vlastního majetku  
zapsáno 28. prosince 2006

## **Statutární orgán**

### **Jednatel:**

Ing. Pavel Pustějovský, dat. nar. 8. března 1956

Brno, Vojtova 514/10

den vzniku funkce: 17. března 2004, den zániku funkce: 13. listopadu 2006

zapsáno 17. března 2004, vymazáno 22. listopadu 2006

Viktor Schrabal, dat. nar. 6. března 1971

Dvůr Králové nad Labem, 28. října 1307, PSČ 544 01

den vzniku funkce: 13. listopadu 2006

zapsáno 22. listopadu 2006, vymazáno 22. listopadu 2006

Jaroslav Grzesík, dat. nar. 7. dubna 1951

Trutnov, V. Nováka 550, PSČ 541 01

den vzniku funkce: 13. listopadu 2006

zapsáno 22. listopadu 2006

Viktor Schrabal, dat. nar. 6. března 1971

Dvůr Králové nad Labem, 28. října 1307, PSČ 544 01

den vzniku funkce: 13. listopadu 2006

zapsáno 22. listopadu 2006

### **Způsob jednání:**

Způsob zastupování: Jednatelé jsou oprávněni jednat jménem společnosti ve všech věcech samostatně. Podepisování se děje tak, že k napsané nebo natištěné obchodní firmě společnosti připojí jednatel svůj podpis.

zapsáno 17. března 2004

### **Společníci:**

Ing. Pavel Pustějovský, dat. nar. 8. března 1956

Brno, Vojtova 514/10

Vklad: 80 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 40%



zapsáno 17. března 2004, vymazáno 22. listopadu 2006

Jaroslav Brašeň, dat. nar. 13. ledna 1956

Dolný Kubín, Ľudovíta Štúra 2045/11 Slovenská republika

Vklad: 120 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 60%

zapsáno 17. března 2004, vymazáno 22. listopadu 2006

Jaroslav Grzesík, dat. nar. 7. dubna 1951

Trutnov, V. Nováka 550, PSČ 541 01

Vklad: 160 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 80%

zapsáno 22. listopadu 2006

Viktor Schrabal, dat. nar. 6. března 1971

Dvůr Králové nad Labem, 28. října 1307, PSČ 544 01

Vklad: 40 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 20%

zapsáno 22. listopadu 2006

### **Základní kapitál:**

200 000,-Kč

zapsáno 17. března 2004

### **Živnosti**

#### **Malířství, lakýrnictví a natěračství**

druh živnosti: Ohlašovací řemeslná

vznik oprávnění: 17. 3. 2004

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

obory činnosti:

Dokončovací stavební práce

Zprostředkování obchodu

Velkoobchod

Zprostředkování služeb

Inženýrská činnost v investiční výstavbě

druh živnosti: Ohlašovací volná

vznik oprávnění: 17. 3. 2004

### **Zprostředkování obchodu**

druh živnosti: Ohlašovací volná

vznik oprávnění: 17. 3. 2004, zánik oprávnění: 30. 6. 2008

### **Inženýrská činnost v investiční výstavbě**

druh živnosti: Ohlašovací volná

vznik oprávnění: 17. 3. 2004, zánik oprávnění: 30. 6. 2008

### **Zprostředkování služeb**

druh živnosti: Ohlašovací volná

vznik oprávnění: 17. 3. 2004, zánik oprávnění: 30. 6. 2008

### **Dokončovací stavební práce**

druh živnosti: Ohlašovací volná

vznik oprávnění: 17. 3. 2004, zánik oprávnění: 30. 6. 2008

### **Velkoobchod**

druh živnosti: Ohlašovací volná

vznik oprávnění: 17. 3. 2004, zánik oprávnění: 30. 6. 2008

### **Klasifikace ekonomických činností - CZ-NACE**

46900: Nespecializovaný velkoobchod

433: Kompletační a dokončovací práce

461: Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení

68320: Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody

711: Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství

74: Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti

### **Statistické údaje**

Institucionální sektor: 11003 - Nefinanční podniky soukromé pod zahraniční kontrolou

Velikostní kat. dle počtu zam.: Neuvedeno

### **Údaje o plátcích DPH**

DIČ: CZ26922592 Právnícká osoba

Obchodní firma / název: Homeland, s.r.o.

Sídlo: Vorlešská 973, 544 01 Dvůr Králové nad Labem 1

Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, územní pracoviště ve Dvoře Králové nad Labem, 17. listopadu 2929, Dvůr Králové nad Labem, tel.: 499 301 111

### **Údaje o registraci k DPH**

Typ registrace:	Plátce
Registrace platná od:	1. 4. 2007
Registrace platná do:	3. 11. 2009

Typ registrace:	Plátce
Registrace platná od:	29. 3. 2004
Registrace platná do:	4. 10. 2005

### **Insolvenční rejstřík**

IČ:	26922592
údaje platné ke dni:	23.04.2014 - 10.31
počet nalezených dlužníků:	0

### **Evidence úpadců**

Počet nalezených společností:	0
údaje platné ke dni:	23.04.2014

## 2.2 Trendy hospodářství a sektoru

### 2.2.1 Makroekonomická prognóza

Zpracováno z údajů známých k datu úmrtí zůstavitele 15. března 2012.  
K pozdějšímu vývoji není v prognóze přihlédnuto.

*Zdroje: Česká národní banka, UniCredit Research, Ministerstvo financí ČR, Komerční banka, Český statistický úřad, Československá obchodní banka, Česká spořitelna, Patria, archiv znalce*

Oživení světové ekonomiky zůstávalo i nadále zatíženo mnoha nejistotami. Hlavní zdroje rizik byly spojeny se stavem veřejných rozpočtů a situací v některých zemích eurozóny.

Dlouhodobý úvěrový rating v cizí měně udělený České republice Moody's, S&P a Fitch byl A1 stable/AA- stable / + - pozitivní.

První odhad reálného HDP ve 4. čtvrtletí 2011 signalizoval mezičtvrtletní negativní tempo. Předběžné údaje ČSÚ uváděly roční tempo růstu jen 1,7 % proti 2,7 % v r. 2010. Protože zatím nebyly k dispozici detaily, předpokládalo se, že k růstu pozitivně přispíval čistý vývoz, zatímco spotřeba domácností i veřejného sektoru negativně. Na straně výroby, zpracovatelský průmysl byl ve 4. čtvrtletí jediným odvětvím ekonomiky, které dokázalo v reálném vyjádření být zvýšit svou produkci (o 3,1 % meziročně).

Ve 4. čtvrtletí převládaly signály další ztráty tempa růstu. Index PMI (index nákupních manažerů) ve zpracovatelském průmyslu v listopadu poklesl na 48,6, což byla od října 2009 první hodnota pod 50.

Širší předstihový indikátor ESI (Economic Sentiment Indicator – indikátor ekonomické nálady) ukázal pokles ve všech složkách, zejména u nálad spotřebitelů. Naproti tomu data z října ukázala 2,5% meziroční nárůst průmyslové výroby a dvouciferný meziroční nárůst nových registrací osobních automobilů.

Protože průmysl byl jediným motorem růstu během prvních 3 čtvrtletí roku 2011, nemůžeme být překvapeni mezičtvrtletním poklesem HDP ve 4. čtvrtletí. Z tohoto důvodu

analytici snižovali o svá očekávání na rok 2011 o přibližně 0,2 p. b. pod 2 %. Špatná poptávka mohla vést k dalšímu poklesu HDP v 1. čtvrtletí 2012. Přesto se však neuvažovalo o hloubce recese srovnatelné s léty 2008 - 2009, kdy se ekonomika z vysokého tempa prudce zastavila a propadla.

Složitější otázkou bylo, zda recese bude trvat méně než tři čtvrtletí, jako tomu bylo minule. Bylo zřejmé, že klíčové bylo vnímání dluhové krize v eurozóně, které mělo ovlivňovat vnější poptávku. Projekce růstu HDP v roce 2012 ve výši 0,9 % byla založena na spíše optimistickém názoru, že se Německo vyhne recesi a dosáhne za celý rok 1,2 % růstu HDP. Bylo ale zřejmé, že dramatictější scénáře jsou stejně tak možné.

Rovněž fiskální politika mohla ekonomickou aktivitu významně ovlivnit. Vláda se zaměřila na snížení deficitu veřejného sektoru v roce 2012 o 0,5 p.b. na 3,2 % HDP. Soukromé výdaje trpěly tím, že vláda se spoléhala na to, že tohoto cíle dosáhne zvýšením nepřímých daní. Pokud by recese trvala dlouho, daly se očekávat další daňové změny, aby rozpočtový deficit nerostl, což by ovlivnilo domácí poptávku.

Očekávalo se, že prudký nárůst snížené sazby DPH z 10 % až na 14 % se promítne do růstu spotřebitelských cen jednorázově o 1 p.b. Protože změnou sazby DPH budou postiženy zejména položky s nízkou pružností poptávky (potravin, léky, služby související s bydlením), dá se očekávat plný dopad do konečných cen, což by mohlo index spotřebitelských cen zvednout pro r. 2012 těsně nad 3 % meziročně v průměru. Nízká hospodářská aktivita a stagnující zaměstnanost by nedovolily provést okamžité mzdové úpravy. Dalo se očekávat, že reálný růst mezd, stejně jako celkové disponibilní důchody domácností, bude v roce 2012 mírně negativní.

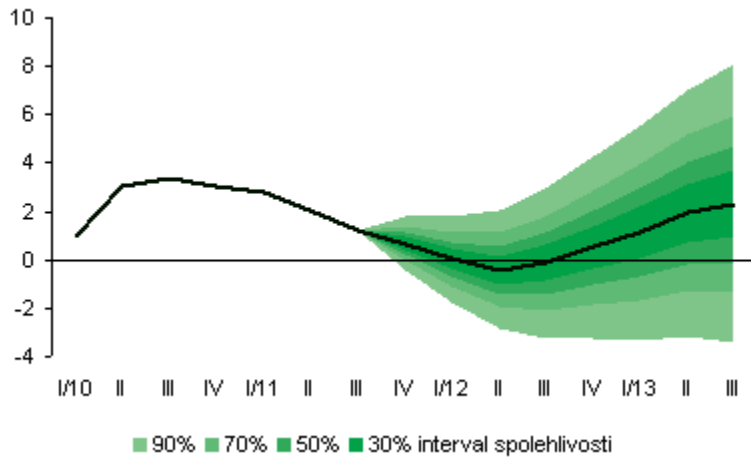
Shrnuto, ponurý krátkodobý výhled pro českou ekonomiku byl funkcí omezené vnější poptávky, zatímco domácí faktory nabídky (finanční podmínky, makroekonomická stabilita, politika) zůstávaly spíše zdravé. Ekonomika tedy vypadala, že je připravena rychle reagovat, jakmile se poptávka ožíví. Výhled na rok 2013 byl mnohem slibnější než na rok 2012.

## 2.2.2 Prognóza HDP, ČNB k datu ocenění

(zveřejněná 2.2.2012)

### Prognóza HDP<sup>9</sup>

Graf č. 1



Vějířový graf zachycuje nejistotu budoucího vývoje sezonně očištěného růstu HDP. Nejtmavší pásma kolem středu prognózy odpovídá vývoji, který nastane s 30% pravděpodobností. Rozšiřující se pásma zobrazují postupně vývoj s pravděpodobností 50 %, 70 % a 90 %.

## 2.2.3 Odvětvová analýza a prognóza

Vzhledem k tomu, že mi není známo, že podnik by vyvíjel nějakou činnost, odvětvovou prognózu jsem nezpracovávala.

<sup>9</sup> [http://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/prognoza/index.html](http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/index.html)

## 2.3 Hospodaření podniku

Ve spisu dědického řízení 18 D 401/2012 Okresního soudu v Trutnově není uložena účetní závěrka společnosti Homeland, s.r.o. ke dni úmrtí pana Grzesíka. Podle informace notáře pana JUDr. Jana Kuřika účetnictví společnosti od něj převzal v listopadu 2012 jednatel pan Viktor Schrabal a uvedl, že jej předá advokátce JUDr. Leoně Grumlíkové se sídlem Údolní 61, 602 00 Brno, za tím účelem, aby vypracovala účetní závěrku ke dni úmrtí zůstavitele. Od prosince 2012 notář urguje bezúspěšně uvedenou advokátku o její předložení.

Ve spisu dědického řízení byla uložena přihláška pohledávky České spořitelny, a.s. za panem Jaroslavem Grzesíkem, ze které je doložitelný i závazek společnosti Homeland, s.r.o. ve stejném sporu.

Dále je ve spisu uložen Výpis z katastru nemovitostí (č.l. 36-38), k. ú. Předlice, list vlastnictví 597, parcela p. č. 164, stavba č. p. 124 na parcele 164, ze dne 4. 11. 2013, dokládající, že vlastníkem nemovitostí byla ke dni úmrtí pana Jaroslava Grzesíka společnost Homeland, s.r.o.

Dne 28. 3. 2014 jsem telefonicky oslovila jednatele společnosti Homeland, s.r.o. pana Viktora Schrabala. Uvedl, že nemá žádné podklady a všechny dokumenty o společnosti předal advokátce paní JUDr. Leoně Grumlíkové. Rovněž nevěděl nic o tom, že dům v Předlicích byl vydražen, neví nic ani o dluhu, který byl příčinou exekuce, tj. dluhu vůči Severočeským vodovodům a kanalizacím, a.s. Rovněž tvrdil, že neví o tom, že jsem byla ustanovena k ocenění obchodného podílu po panu Jaroslavu Grzesíkovi. Prohlásil, že už ho to ani nezajímá, protože jeho dluhy jsou už tak vysoké, že je nikdy nedokáže splatit. Uvedl mi svou druhou poštovní adresu a adresu pro e-mailovou komunikaci.

Na obě poštovní adresy pana Viktora Schrabala a na adresu paní JUDr. Leony Grumlíkové jsem 28. 4. 2014 zaslala dopisy se žádostí o poskytnutí podkladů. Ani jeden z nich mi do dnešního dne neodpověděl. Z chování zúčastněných během celého dědického řízení jsem dospěla k závěru, že mi ani nikdy neodpovědí, protože prostě odpovědět nechtějí. Nemám žádnou možnost, jak je k předložení dokumentů donutit.

Proto jsem při ocenění obchodního podílu po panu Grzesíkovi vycházela pouze z informací obsažených ve spisu dědického řízení a z veřejných zdrojů.

Ve sbírce listin obchodního rejstříku jsou uloženy Přiznání k dani z příjmů právnických osob za zdaňovací období (kalendářní roky) 2004 a 2005 společnosti MORGAN 'S SPORTING HOUSE s.r.o., včetně Rozvah a Výkazů zisku a ztráty ke koncům let 2004 a 2005. Tyto dokumenty jsou ocenění k datu úmrtí pana Grzesíka zcela irelevantní. Lze z nich usoudit pouze na to, že v letech 2004 a 2005 v oceňované společnosti neexistoval žádný významný majetek, který ještě případně mohl ve společnosti existovat i v roce 2012.

Při převodu obchodních podílů na nynější vlastníky společnosti, pana Viktora Schrabala a pana Jaroslava Grzesíka zastupovala na základě plné moci původní vlastníky společnosti, pana Ing. Pavla Pustějovského a pana Jaroslava Brašeně, paní JUDr. Leona Grumlíková. Paní JUDr. Grumlíková tedy zná společnost Homeland, s.r.o. již minimálně od roku 2006.

Během zpracovávání posudku byla nemovitost v Předlicích přepsána na nového vlastníka, který nemovitost vydražil v dražbě. Proto jsem Katastrální úřad v Ústí nad Labem požádala o poskytnutí listin, týkajících se provedené exekuce.

Rovněž jsem o součinnost požádala Magistrát města Ústí nad Labem, protože stav nemovitostí byl již v době úmrtí pana Grzesíka velmi špatný a od té doby se ještě zhoršil.

Dále jsem požádala o součinnost Finanční úřad pro Ústecký kraj - územní pracoviště v Ústí nad Labem.



## 3. Posudek

### 3.1 Výnosové ocenění

Při ocenění podniku výnosovým způsobem se vychází z předpokladu trvale operujícího podniku<sup>10</sup>. Tento předpoklad je založen na tom, že:

1. vedení oceňovaného podniku bude realizovat pouze takovou strategii, která v daných podmínkách povede k maximalizaci efektivity podniku a
2. neexistují žádné pochybnosti o budoucím vývoji podniku (trvalé finanční ztráty a nedostatek finančních prostředků), které by mohly zpochybnit předpoklad prosperujícího podniku.

Společnost Homeland, s.r.o. do data zpracování posudku sice existuje, ale není mi známo, že by vykonávala jakoukoliv hospodářskou činnost. Protože není dodržen going-concern princip, nelze podnik ocenit výnosovým způsobem.

### 3.2 Majetkové ocenění

Přístup založený na ocenění aktiv je oceňovací technika, která využívá koncept reprodukce jako indikátoru tržní hodnoty. Přístup je založen na principu substituce. Nová reprodukční hodnota představuje nejvyšší částku, kterou by uvážlivý investor za aktiva zaplatil. Pokud aktiva, která jsou předmětem ocenění, poskytují nižší užitek než nová aktiva, je hodnota těchto aktiv nižší než nová reprodukční hodnota. Odhadovaná nová reprodukční hodnota je poté upravena o ztráty hodnoty díky fyzickému opotřebení, funkčnímu nebo ekonomickému zastarávání.

Obecně platí, že při předpokladu trvání podniku je aplikace majetkových technik pro ocenění podniku nevhodná, protože nezachycuje nehmotné složky podnikání společnosti. Proto jsem se snažila ve veřejných rejstřících dohledat, zda ve společnosti neexistuje nějaký nehmotný majetek.

---

<sup>10</sup> z anglického Going-concern Entity

### 3.2.1 Nehmotný majetek

Vyhledávání v registru (Whois) www.nic.cz jsem provedla vyhledávání pro vlastníka domény, společnost Homeland, s.r.o. Vyhledávání bylo negativní.

Vyhledávání pro doménu homeland.cz dalo následující výsledek:

#### Vyhledávání v registru (Whois)

Výsledek vyhledávání **homeland.cz**.

#### Prohlížení doménového jména:

<b>Doménové jméno</b>	homeland.cz
<b>Registrace od</b>	29.09.2011
<b>Poslední aktualizace</b>	21.11.2013 19:31:01
<b>Datum expirace</b>	29.09.2014
<b>Držitel</b>	<u>SGONCHAROV</u> Sergey Goncharov
<b>Administrativní kontakt</b>	<u>CID:IGN-C328732-9LN</u> Tomáš Vyskočil
<b>Dočasný kontakt</b>	
<b>Určený registrátor</b>	<u>REG-IGNUM</u> IGNUM, s.r.o. od 21.02.2012 20:33:13

Zabezpečeno pomocí DNSSEC 

#### Stav

**Sada jmenných serverů** NSSID:IGNUM

**Jmenný server** ns2.ignum.cz

**Jmenný server** ns1.ignum.com

**Technický kontakt** IGNUM-DOMENY IGNUM, s. r. o.

**Určený registrátor** REG-IGNUM IGNUM, s.r.o. od 20.09.2006 09:55:39

**Stav** Je navázán na další záznam v registru

#### Prohlížení kontaktu:

#### Organizace

**Jméno** Sergey Goncharov

**DIČ** Neveřejný údaj

<b>Typ identifikace</b>	Neveřejný údaj
<b>Identifikační údaj</b>	Neveřejný údaj
<b>E-mail</b>	Neveřejný údaj
<b>E-mail pro oznámení</b>	Neveřejný údaj
<b>Telefon</b>	Neveřejný údaj
<b>Fax</b>	Neveřejný údaj
<b>Registrace od</b>	16.08.2009
<b>Vytvořeno registrátorem</b>	<u>REG-GRANSY</u> Gransy s.r.o.
<b>Poslední aktualizace</b>	26.01.2014 13:13:03
<b>Poslední transfer</b>	
<b>Adresa</b>	Neveřejný údaj
<b>Určený registrátor</b>	<u>REG-GRANSY</u> Gransy s.r.o.
<b>Stav</b>	Je navázán na další záznam v registru

Ani jméno vlastníka domény, ani obsah umístěný na adrese homeland.cz nenasvědčují tomu, že by měly něco společného se společností Homeland, s.r.o.



Dále jsem provedla vyhledávání v rejstříku ochranných známek platných v České republice (ÚPV, WIPO, OHIM).

Provedla jsem vyhledávání na vlastníka MORGAN 'S SPORTING HOUSE s.r.o., na vlastníka Homeland, s.r.o. a na IČ 26922592. Každé ze zadaných podmínek vyhovovalo 0 záznamů.

Dále jsem provedla vyhledávání na znění známky Homeland. Všechny záznamy jsem prověřila. Některé mohou kolidovat s názvem společnosti Homeland, s.r.o. Pro další

používání názvu Homeland bude nutná prověrka. Tento doporučený postup však s daným případem už nesouvisí, takže jsem do dalších podrobností nešla. Uzavírám, že mi není známo, že by ke dni úmrtí pana Grzesíka probíhal nějaký spor o ochrannou známku, ani to z rejstříku ochranných známek nevyplývá.

## Úřad průmyslového vlastnictví

Zadaným podmínkám vyhovuje 10 záznamů.

Zdroj	Číslo spisu/zápisu	Reprodukce/Znění OZ	Druh	Stav
OHIM	<u>680884</u>	spirit of homeland	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>3238854</u>	Teddy's homeland	Obrazová	Zapsaná
WIPO-CZ	<u>842748</u>	Homeland's	Slovní	Platný dokument
OHIM	<u>5162169</u>	Homeland security	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>5369764</u>	THE BMT CENTRE FOR HOMELAND SECURITY	Slovní	Zpětvzetá přihláška
OHIM	<u>5505755</u>	HOMELAND	Obrazová	Zapsaná
WIPO EM/EU	<u>995893</u>	HACH HOMELAND SECURITY TECHNOLOGIES	Slovní	Platný dokument
OHIM	<u>8998809</u>	spirit of homeland	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>9164179</u>	Siemens Homeland Security Suite	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>10374321</u>	HOMELAND	Slovní	Zapsaná

Ke stejnému závěru jsem došla i při zkoumání na slovo Homeland v názvu vlastníka:

## Úřad průmyslového vlastnictví

Zadaným podmínkám vyhovuje 25 záznamů.

Zdroj	Číslo spisu/zápisu	Reprodukce/Znění OZ	Druh	Stav
OHIM	<u>3584885</u>	THE MAGIC BULLET	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>3811106</u>	POWER CHOPPER	Slovní	Zamítnutá přihláška
OHIM	<u>4100483</u>	MAGIC BULLET	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>4956462</u>	MAGIC BULLET	Obrazová	Zapsaná
OHIM	<u>5037791</u>	BULLET TO GO	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>5139647</u>	MAGIC BULLET TO GO	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>5139654</u>	MIRACLE BLENDER TO GO	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>5139696</u>	BLENDER TO GO	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>5159389</u>	MAGIC BULLET PLATINUM PRO	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>5393095</u>	maGic BULLET TO GO!	Obrazová	Zapsaná
OHIM	<u>5505755</u>	HOMELAND	Obrazová	Zapsaná
OHIM	<u>6066864</u>	PLATINUM PRO	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>6242119</u>	SINGLE SHOT	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>7189749</u>	BULLET EXPRESS	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>7189848</u>	BULLET express	Obrazová	Zapsaná
OHIM	<u>8802035</u>	BULLET EXPRESS TRIO	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>8917049</u>	BABY BULLET	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>9664129</u>	PARTY BULLET	Slovní	Zapsaná

OHIM	<u>9783821</u>	NUTRI BULLET	Slovní	Zapsaná
WIPO EM/EU	<u>1088524</u>	NUTRI BLAST	Slovní	Platný dokument
OHIM	<u>11256369</u>	BLIZZARD BULLET	Slovní	Vzdání se práv
OHIM	<u>12240016</u>	DESSERT BULLET	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>11969623</u>	MAGIC BABY	Slovní	Zapsaná
OHIM	<u>12497641</u>	MINI BULLET	Slovní	Zveřejněná přihláška
OHIM	<u>12760971</u>	NUTRITION EXTRACTOR	Slovní	Podaná - průzkum

### 3.2.2 Hmotný majetek

Není mi známo, jaký je v účetnictví společnosti Homeland, s.r.o. evidován hmotný majetek. Ve veřejných rejstřících byly evidovány pouze nemovitosti v Předlicích. Nenašla jsem nic, co by nasvědčovalo tomu, že ve společnosti Homeland, s.r.o. se nachází ještě jiný hmotný majetek. Vyloučit to však nemohu.

Podle Výpisu z katastru nemovitostí ze dne 4. 11. 2013, byla ke dni úmrtí pana Jaroslava Grzesíka jediným vlastníkem nemovitostí v k. ú. Předlice uvedených na listu vlastnictví 597, a to parcely p. č. 164 a stavby č. p. 124 na parcele 164, společnost Homeland, s.r.o.

Při místním šetření dne 22. 11. 2013 jsem zjistila, že nemovitost se nachází ve vyloučené lokalitě, která je obývána velkým počtem sociálně nepřizpůsobivých obyvatel. Tito obyvatelé se přizivují sběrem kovového šrotu. Rozebírají okolní domy a vytahují z nich kovové konstrukce, včetně nosných. Právě dům ve vlastnictví společnosti Homeland, s.r.o. je jedním z nejpostiženějších.

Stavební odbor Magistrátu města Ústí nad Labem dne 24. 6. 2013 vydal Rozhodnutí o odstranění stavby č. j. MM/SO/S/1016/2013/VeJ. V rozhodnutí stavební úřad uvádí, že: ... zjistil, že stavba Objekt v Ústí nad Labem, Předlice č. p. 124, Řeháčkova 6 – svým stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost životního prostředí a majetek třetích osob, stavba na pozemku parc. č. 164 v katastrálním území Předlice, jejímž vlastníkem je Homeland, s.r.o., ..., splňuje podmínky pro nařízení odstranění stavby a na základě tohoto zjištění: ... nařizuje vlastníkovi stavby odstranění stavby, která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob.

Přestože bylo Exekučnímu úřadu Chrudim, Soudní exekutor Mgr. Petr Jaroš, známo rozhodnutí o odstranění stavby, vydražil nemovitosti – budovu s pozemkem – ve veřejné dražbě. Vydražitelem se stal pan Jaroslav Gaži, který nemovitosti vydražil za 83 333,- Kč. Dne 20. 2. 2014 nabyl právní moci záznam o změně vlastníka v Katastru nemovitostí. Při místním šetření dne 28. 3. 2014 mi pan Jaroslav Gaži sdělil, že budovu koupil proto, že jeho rodina vlastní sousední budovu, která je již opravena a nyní jí hrozí zřízení kvůli špatnému stavu budovy dříve patřící společnosti Homeland, s.r.o.

Stavebně technický stav budovy je pečlivě zdokumentován Stavebním úřadem, který mi poskytl fotografie z osmi místních šetření, nejstarší jsou z 20. 6. 2013. Stavební úřad mi předložil listiny, ve kterých několikrát vyzýval společnost Homeland, s.r.o. k řešení špatného stavebně-technického stavu budovy. Všechny výzvy byly marné. Společnost Homeland, s.r.o. nereagovala nijak.

Obrátila jsem se na pana Ing. Františka Majera, znalce pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, o ocenění nemovitostí ke dni úmrtí pana Jaroslava Grzesíka. Pan Ing. František Majer zpracoval Znalecký posudek číslo: 3046-88/14 o ceně administrativní a ceně obvyklé – obytného domu č. p. 124 na pozemkové parcele č. 164 zapsaného na LV č. 597 pro katastrální území Předlice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, Řeháčkova ul. č. 6, ze dne 6. května 2014. Cena obvyklá byla stanovena na 100 000,- Kč. Posudek na ocenění nemovitostí je nedílnou přílohou tohoto posudku.

### **3.2.3 Pohledávky**

Není mi známo, zda jsou v účetnictví společnosti evidovány nějaké pohledávky. Ve veřejných zdrojích jsem žádnou podobnou zmínku nenašla, ale to asi ani není možné. Současný jednatel společnosti se také v telefonním rozhovoru o žádné pohledávce nezmínil.

### **3.2.4 Závazky**

Není mi známa výše závazků evidovaných v účetnictví společnosti.

#### **Státní správa**

V dědickém řízení nejsou podány přihlášky pohledávek ze strany okresní správy sociálního zabezpečení, zdravotních pojišťoven a finančního úřadu. Přestože by se jednalo

o pohledávky vůči společnosti Homeland, s.r.o., nikoliv přímo vůči zemřelému panu Jaroslavu Grzesíkovi, ze zkušenosti z jiných případů vím, že úřady státní správy tyto pohledávky vůči společnostem ve vlastnictví zemřelých ke dni úmrtí vyčíslují a přihlašují. Pokud tedy přihlášky pohledávek ze strany okresní správy sociálního zabezpečení, zdravotních pojišťoven a finančního úřadu nebyly podány, usuzuji, že buď nejsou nebo o jejich vymáhání příslušné úřady aktivně neusilují. A to přesto, že minimálně Finanční úřad v Ústí nad Labem má vůči společnosti Homeland, s.r.o. platnou pohledávku.

### **Finanční úřad pro Ústecký kraj**

Ve Výpisu z katastru nemovitostí (č.l. 36-38), k. ú. Předlice, list vlastnictví 597, parcela p. č. 164, stavba č. p. 124 na parcele 164, ze dne 4. 11. 2013, vlastník Homeland, s.r.o. je zaznamenáno Zástavní právo smluvní ve výši 30 460,- Kč pro Českou republiku, které vzniklo na základě Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva, Finanční úřad pro ústecký kraj, ÚzP v Ústí nad Labem č. j. -1602894/2013/2501-25202-506735 ze dne 25. 7. 2013. Protože z ničeho není zřejmé, zda dluh 30 460,- vznikl už před úmrtím pana Grzesíka nebo až později, případně jaká byla výše dluhu ke dni úmrtí, požádala jsem o součinnost Finanční úřad pro Ústecký kraj, Územní pracoviště v Ústí nad Labem.

Odpověď přišla dne 11. 7. 2014. Finanční úřad odmítnut poskytnout součinnosti a výši dluhu mi nesdělil. Z telefonních hovorů s pracovníky úřadu jsem pochopila, že mi požadovanou informaci nesdělí, protože je to pro ně moc práce, ze které de facto nic nemají a budou jen hledat způsob, jak se mě zbavit. Pokud bych na poskytnutí informace dál trvala, zase budu čekat měsíc na odpověď a z postoje pracovníků FÚ vyplývá, že odpověď bude opět záporná. Protože z ostatních údajů o společnosti Homeland, s.r.o. vyplývá, že výsledná hodnota obchodního podílu po panu Grzesíkovi je nulová a výši negativní hodnoty stejně nedokážu přesně vyčíslit, považuji další vymáhání informace o dluhu u Finančního úřadu za neefektivní.

### **Česká spořitelna a.s.**

V dědickém řízení byla Českou spořitelnou, a.s. podána přihláška pohledávky za společností Homeland, s.r.o. ve výši 2 974 383,46 Kč. Pohledávka je doložena Usnesením Okresního soudu v Trutnově ze dne 4. 5. 2010 o nařízení exekuce, Opravným usnesením Okresního soudu v Trutnově ze dne 24. 5. 2010 o nařízení exekuce a Směnečným platebním rozkazem Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29. 10. 2009. Pohledávka vznikla z titulu

poskytnutého úvěru č. 294597139 ve výši 2 600 000 Kč ze dne 4. 1. 2007. Za poskytnutý úvěr ručili společně a nerozdílně

1. Homeland, s.r.o. IČ 26922592
2. Jaroslav Grzesík r.č. 510407/073
3. Viktor Schrabal r.č. 710306/3583.

Podle starého Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. platného ke dni úmrtí pana Jaroslava Grzesíka platilo, že jestliže je právním předpisem nebo rozhodnutím soudu stanoveno, nebo účastníky dohodnuto, anebo vyplývá-li to z povahy plnění, že více dlužníků má témuž věřiteli splnit dluh společně a nerozdílně, je věřitel oprávněn požadovat plnění na kterémkoli z nich. Jestliže dluh splní jeden dlužník, povinnost ostatních zanikne. Není-li právním předpisem nebo rozhodnutím soudu stanoveno, anebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly na dluhu všech dlužníků ve vzájemném poměru stejné. Mám tedy za to, že podíly na dluhu u všech spoludlužníků jsou v jejich vzájemném poměru stejné.

v Kč		věřitelem je možno vymáhat podíl	poměrný podíl
Směnečný peníz	2 557 292,00		
6% úrok	v přihlášce nevyčíslen		
odměna	8 524,00		
náhrada nákladů řízení	102 640,00		
Celkem přihlášeno	2 974 383,46		
Homeland s.r.o.		2 974 383,46	991 461,15
Jaroslav Grzesík		2 974 383,46	991 461,15
Viktor Schrabal		2 974 383,46	991 461,15

Česká spořitelna, a.s. podala přihlášku pohledávky ve výši 2 974 383,46 do dědického řízení oprávněně. Do závazků společnosti Homeland, s.r.o. uznávám pouze dluh ve výši 991 461,15 Kč. Tuto částku považuji ve vztahu ke společnosti Homeland, s.r.o. za zcela nespornou. Uhrazení ostatní části dluhu by zřejmě bylo mezi spoludlužníky vymáháno navzájem soudními spory.

Vymáháním dlužné částky byla pověřena soudní exekutorka paní JUDr. Hana Šajnerová, Rakovník. Na výpisu z katastru nemovitostí ze dne 4. 11. 2013 je na listu vlastnictví 597 v k. ú. Předlice zaznamenán Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí vydaný Exekutorským úřadem v Rakovníku č. j. 087 EX – 822/2010 P7-16 ze dne 20. 8. 2010.



### **Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.**

Součástí listin uložených na Katastrálním úřadu v Ústí nad Labem je Usnesení Okresního soudu v Trutnově j. č. 26Nc 5288/2009 – 6, ze dne 30. 7. 2009, které vyčíslilo dlužnou částku následovně:

„úroky z prodlení 9,5 % ročně z částky 20 616,50 Kč od 16. 3. 2007 do 30. 6. 2007, úroku z prodlení 9,75 % ročně z částky 20 616,50 Kč od 1. 7. 2007 do 31. 12. 2007 a úroku z prodlení ve výši repo sazby stanovené ČNB a platné vždy k prvnímu dni kalendářního pololetí, ve kterém prodlení trvá, zvýšené o 7%-ních bodů z částky 20 616,50 Kč od 1. 1. 2008 do 4. 7. 2008 pro náklady řízení ve výši 830,- Kč a pro náklady exekuce, které budou v průběhu řízení stanoveny.

Podle Exekučního příkazu ze dne 14. 3. 2014 vydaného Exekutorským úřadem Plzeň - město, Soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek, došlo k částečnému plnění. Ke dni 16. 12. 2013 byla aktuální výše dluhu 10 420,08 Kč.

Z ničeho nedovedu stanovit, jaká byla výše dluhu ke dni úmrtí pana Jaroslava Grzesíka.

### **Ing. Kužela Stanislav, správce konkurzní podstaty úpadce TIBA a.s.**

Součástí listin uložených na Katastrálním úřadu v Ústí nad Labem je Usnesení č. j. 129 EX 2511/09-40 o udělení příklepu, ze dne 12. 9. 2013, vydané Exekutorským úřadem Chrudim, Soudní exekutor Mgr. Petr Jaroš. V usnesení je uvedeno, že dlužná částka je 29 942,- Kč s příslušenstvím a dále náklady exekuce. Nemovitost byla vydražena za 83 333,- Kč. O vyúčtování zůstatku jsem soudního exekutora nežádala, protože k dražbě nemovitosti došlo až po smrti pana Jaroslava Grzesíka a pro dědické řízení je podstatná výše dluhu ke dni úmrtí. Tu nedovedu vyčíslit. Pouze je jisté, že dluh existoval už v době úmrtí, protože exekuce proběhla na základě usnesení Okresního soudu v Trutnově ze dne 15. 6. 2009.

### **Stavební odbor Magistrátu města Ústí nad Labem**

Podle informace pana Bc. Josefa Věrnocha Stavební odbor Magistrátu města Ústí nad Labem nevyměřil společnosti Homeland, s.r.o. žádnou pokutu za stavební stav nemovitosti nebo za provedení sanačních prací.

**Závazky celkem**

Věřitel		v Kč	
Ing. Kužela Stanislav, správce konkurzní podstaty úpadce TIBA a.s.	minimální dlužná částka	29 942,00	s příslušenstvím a dále náklady exekuce
Česká spořitelna, a.s.	poměrná dlužná částka	991 461,15	lze požadovat až 2 974 383,46
Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.	ke dni 16. 12. 2013	10 420,08	
Finanční úřad pro Ústecký kraj	ke dni 25. 7. 2013	30 460,00	FÚ odmítl vyčíslit ke dni úmrtí
<b>Celkem</b>		<b>1 062 283,23</b>	

### 3.2.5 Majetek podniku - závazky

Hodnota podniku stanovená majetkovým přístupem je dána rozdílem mezi hodnotou majetku podniku a závazky podniku.

<b>Majetek podniku - závazky</b>		
V Kč		
15.3.2012	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Obvyklé ceny</b>
Dlouhodobý majetek	?	100 000
Zásoby	?	0
Pohledávky	?	0
Finanční majetek	?	0
Ostatní aktiva	?	0
Rezervy	?	0
Dlouhodobé závazky	?	0
Krátkodobé závazky	?	1 062 283
Bankovní úvěry	?	0
Ostatní pasiva	?	0
<b>Majetek - závazky</b>	<b>?</b>	<b>-962 283,23</b>

Hodnota společnosti Homeland, s.r.o. ke dni úmrtí pana Jaroslava Grzesíka byla dána:

Majetkem podniku – Závazky – Náklady na likvidaci.

Protože podnik do dnešního dne není v likvidaci, náklady na likvidaci jsem nekalkulovala ani ke dni úmrtí pana Grzesíka.

Hodnota společnosti Homeland, s.r.o., IČ 269 22 592, byla ke dni 15. 3. 2012 ve výši **-962 283 Kč**. Je pravděpodobné, že záporná hodnota byla ještě vyšší, protože se mi nepodařilo všechny dluhy vyčíslit přesně.

### 3.3 Souhrnné ocenění

<b>Odhad hodnoty jednotlivých obchodních podílů</b>		
Homeland, s.r.o	100,00%	-962 283 Kč
Víktor Schrabal	20,00%	-192 457 Kč
Jaroslav Grzesík	80,00%	-769 827 Kč

Hodnota obchodního podílu po panu Jaroslavu Grzesíkovi v obchodní společnosti Homeland byla -769 827 Kč.

Protože některé položky nebyly vyčísleny přesně, je možné, že závazky společnosti mohly být ještě o něco větší. Protože tento fakt by nic nezměnil na výroku o nulové ceně obvyklé, nepovažuji za ekonomické tyto detaily dohledávat.

Pro potřeby dědického řízení uvádím, že dluh vůči České spořitelně, a.s. připadající na soukromou osobu Jaroslav Grzesík byl ke dni úmrtí ve výši 991 461,15 Kč.

## 4. Závěr

Při uvážení všech zásadních předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro sestavení analýz, jsem toho názoru, že ke dni 15. března 2012:

- byla obvyklá cena dle Zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, obchodního podílu zůstavitele Jaroslava Grzesíka na společnosti Homeland, s.r.o., IČ 269 22 592

**0,- Kč (slovy Nula Korun českých)**

- negativní hodnota definovaná Evropskými oceňovacími standardy 2008 byla daná rozdílem mezi majetkem a závazky společnosti Homeland, s.r.o., IČ 269 22 592 a podílem zůstavitele na společnosti a činila

**-769 827,- Kč (slovy mínus Sedm set šedesát devět tisíc osm set dvacet sedm Korun českých).**

Protože některé položky nebyly vyčísleny přesně, je možné, že závazky společnosti mohly být ještě o něco větší.



*Lenka Išová*  
Ing. Lenka Išová

V Ústí nad Labem 13. července 2014

## 5. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování podniků, jmenovaná předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem rozhodnutím Spr 4273/2007 a specializace nehmotný majetek, finanční majetek, movitý majetek, pohledávky, jmenovaná rozhodnutím Spr 3980/2009.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 75-4/14.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené faktury.

## 6. Literatura

- Boer F. Peter, Oceňování technologií, Podnikatelské a finanční aspekty výzkumu a vývoje, Zoner Press, Brno 2007
- Bradáč Albert, Kledus Miroslav, Krejčíř Pavel a kol., Úvod do soudního znalectví  
Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004
- Brealey Richard A., Myers Steward C., Teorie a praxe firemních financí  
Victoria publishing, a. s., 1991
- Carlberg Conrad, analýza podnikání s programem Microsoft Excel  
SoftPress s.r.o., Praha 2004
- Čada Karel, Oceňování nehmotného majetku, Nakladatelství Oeconomica, Praha 2007
- Damodaran Aswath, Value Multiples, prezentace 2006, Stern School of Business
- Damodaran Aswath, Value of Control, prezentace 2005, Stern School of Business
- Hindls Richard, Hronová Stanislava, Seger Jan, Fischer Jakub, Statistika pro ekonomy  
Professional Publishing, Praha 2007
- Hlaváč Jiří, Fúze a akvizice, proces nákupu a prodeje firem  
Nakladatelství Oeconomica, Praha 2010
- Hořejší Jaromír, Pojem hodnota v oceňování  
KPMG, Horizonty srpen 2005
- Jurečka Jan, Oceňování ochranné známky s případovými studiemi,  
Nakladatelství Oeconomica, Praha 2007
- Kislíngierová Eva, Hnilica Jiří, Finanční analýza krok za krokem  
C. H. Beck, Praha 2005
- Kislíngierová Eva, Manažerské finance  
C. H. Beck, Praha 2007
- Komise pro cenné papíry, Znalecké posudky pro účely povinných nabídek převzetí a veřejných návrhů smluv o koupi účastnických cenných papírů (ZNAL), srpen 2004
- Kozák Jan, Budín Petr, Dadam Alexandr, Pacht Lukáš, Insolvenční zákon a předpisy související, ASPI, a.s. Praha 2008
- Licence v oblasti práv k duševnímu vlastnictví, Soubor vědeckovýzkumných prací,  
Metropolitní univerzita Praha, 2008
- Mařík Miloš a kolektiv, Metody oceňování podniku  
Ekopress, 2007
- Mařík Miloš a kolektiv, Metody oceňování podniku pro pokročilé

- Ekopress, 2011
- Mařík Miloš, Maříková Pavla, Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku, EKOPRESS, s. r. o., Praha 2005
- Mařík Miloš, Maříková Pavla, Diskontní míra pro výnosové oceňování podniku, Nakladatelství Oeconomica, Praha 2007
- Malý Josef, Obchod nehmotnými statky  
C. H. BECK, Praha 2002
- Neumaierovi Inka a Ivan, Finanční analýza a ocenění podniku, prezentace 2006
- Odhadce, Česká komora odhadců majetku
- Oceňování, čtvrtletník VŠE a IOM Praha
- Sedláčková Helena, Strategická analýza  
C. H. BECK, Praha 2000
- Scholleová Hana, Hodnota flexibility, Reálné opce  
C. H. BECK, Praha 2007
- Schönfeld Jaroslav, Moderní pohled na oceňování pohledávek  
C. H. BECK, Praha 2011
- Svačina Pavel, Oceňování nehmotných aktiv,  
Ekopress, s.r.o., 2010
- Synek Miroslav a kol., Manažerská ekonomika  
Grada Publishing, 2003, dotisk 2005
- Vinš Petr, Liška Václav, Rating  
C. H. BECK, 2005
- Zelenka Vladimír, GOODWILL Principy vykazování v podniku,  
Ekopress, s.r.o., Praha 2006

## 7. Internetové zdroje

[www.ckom.cz](http://www.ckom.cz)

[www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)

[www.commerzbank.com](http://www.commerzbank.com)

[www.csob.cz](http://www.csob.cz)

[www.czso.cz](http://www.czso.cz)

[www.damodaran.com](http://www.damodaran.com)

[www.gov.cz](http://www.gov.cz)

[www.justice.cz](http://www.justice.cz)

[www.kb.cz](http://www.kb.cz)

[www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)

[www.moody.com](http://www.moody.com)

[www.mpo.cz](http://www.mpo.cz)

[www.patria.cz](http://www.patria.cz)

[www.slemrspedition.com](http://www.slemrspedition.com)

[www.stern.nyu.edu](http://www.stern.nyu.edu)

[www.upv.cz](http://www.upv.cz)

[www.vse.cz](http://www.vse.cz)



## 8. Přílohy

Fotografie nemovitostí pořízené při místním šetření

