Vyhotovení č. 1

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1395/107/2020

16. 7. 2020

Znalecký úkol:
Stanovení přiměřeného protiplnění akcionářům společnosti Vlčnovská zemědělská a.s. se sídlem Vlčnov č.p. 1234, 687 61 Vlčnov, IČ 262 170 74 při uplatnění nuceného přechodu účastnických cenných papírů

Zadavatel:
NAVOS, a.s.
Čelakovského 1858/27, 767 01 Kroměříž
IČ: 476 74 857

Zpracovatel:
BDO ZNALEX, s. r. o.
Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5
IČ: 260 99 306

V Praze dne 16. 7. 2020

Znalecký posudek obsahuje 101 stran textu a 32 stran příloh bez krycích listů
Počet vyhotovení: 4 x (z toho 3 x zadavatel a 1 x archiv znalce)

Obsah

A. NÁLEZ **4**

1. Všeobecné údaje **4**
1.1. Účel posudku a znalecký úkol 4
1.2. Datum ocenění 4
1.3. Předpoklady a omezující podmínky ocenění 4
1.4. Prohlášení zpracovatele 4
1.5. Cena, hodnota a kategorie hodnoty 5

2. Ocenění majetku – teoretická východiska **7**
2.1. Metody majetkové 7
2.2. Metody výnosové 8
2.3. Metody založené na analýze trhu 8

3. Základní data o společnosti Vlčnovská zemědělská a.s. **8**
3.1. Podklady pro zpracování ocenění 8
3.2. Identifikační údaje Společnosti 9
3.3. Činnost Společnosti 10

4. Specifika odvětví, rizika hospodaření společnosti **10**
4.1. Vnější faktory 10
4.1.1. Aktuální makroekonomické údaje a predikce vývoje v ČR 10
4.1.2. Očekávané dopady globální pandemie COVID-19 13
4.1.3. Relevantní trh 15
4.1.4. Vývoj cen zemědělských výrobců, ceny mléka 22
4.2. Vnitřní faktory 24
4.3. Analýza SWOT 27

5. Finanční analýza Společnosti **28**
5.1. Rozvaha a výsledovka 28
5.2. Vertikální a horizontální analýza výkazů 34
5.3. Analýza poměrových ukazatelů 40

6. Závěr k finanční a strategické analýze, výběr metody ocenění **41**

B. POSUDEK **43**

1. Ocenění metodou diskontovaných budoucích peněžních toků **43**
1.1. Východiska a předpoklady pro ocenění 43
1.2. Finanční plán 44
1.2.1. Predikce tržeb za prodej zboží a obchodní marže, výkonů, výkonové spotřeby a přidané hodnoty 46
1.2.2. Další složky provozního hospodářského výsledku 47
1.2.3. Položky finančního hospodářského výsledku a výsledek hospodaření za účetní období 48
1.3. Finanční plán – shrnutí 49
1.4. Výpočet 49
1.4.1. Korigovaný provozní hospodářský výsledek 49
1.4.2. Predikce peněžního toku 50
1.4.3. Diskontní sazba 52
1.4.4. Stanovení faktoru růstu v pokračující hodnotě, hodnota provozní části 53
1.4.5. Neprovozní majetek a závazky 56
1.4.6. Výsledek ocenění 57

2. Ocenění metodou likvidační **57**
2.1. Majetek 57

2.1.1. Pozemky a Stavby 57
2.1.2. Hmotné movité věci a jejich soubory 87
2.1.3. Dospělá zvířata a jejich skupiny 89
2.1.4. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek 89
2.1.5. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly 90
2.1.6. Materiál 90
2.1.7. Nedokončená výroba a polotovary 90
2.1.8. Výrobky 91
2.1.9. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny 91
2.1.10. Pohledávky z obchodních vztahů, krátkodobé 91
2.1.11. Pohledávky ostatní, krátkodobé 91
2.1.12. Peněžní prostředky 92
2.1.13. Náklady příštích období 92
2.1.14. Drobný hmotný majetek 92
2.1.15. Rekapitulace ocenění majetku 93
2.2. Závazky 93
2.3. Výpočet likvidační metodou 94

3. Významné události po datu ocenění 97

4. Výběr metody pro ocenění akcií 97

C. ZÁVĚR 99

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA 100

E. PŘÍLOHY 101

A. NÁLEZ

1. Všeobecné údaje

1.1. Účel posudku a znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti zadavatele. Výpis z obchodního rejstříku společnosti Vlčnovská zemědělská a.s. je uveden v **příloze č. 1**. Zadavatel uvažuje o uplatnění svého práva nuceného přechodu účastnických cenných papírů společnosti Vlčnovská zemědělská a.s. (dále také Společnost), jedná se o takzvaný squeeze out.

Úkolem znalce v tomto znaleckém posudku je doložení přiměřenosti protiplnění za jednu akcii o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč, za jednu akcii o jmenovité hodnotě 10 000,- Kč a za jednu akcii o jmenovité hodnotě 50 000,- Kč vydané společností Vlčnovská zemědělská a.s.

1.2. Datum ocenění

Ocenění je zpracováno ke dni **31.3.2020**. Při zpracování ocenění jsme vycházeli zejména z účetních výkazů a dalších účetních podkladů zpracovaných ke dni 31. března 2020 a dále z významných událostí, které byly známé do dne zpracování posudku a mohou ovlivnit finanční situaci Společnosti k tomuto datu.

1.3. Předpoklady a omezující podmínky ocenění

Ocenění bylo zpracováno na základě dat, která byla poskytnuta zadavatelem, a která byla známa v době zpracování znaleckého posudku. Poskytnutá data vycházela z informací známých k datu zpracování posudku a z očekávaného vývoje trhu. Zadavatel odpovídá za pravdivost a úplnost poskytnutých podkladů a informací. Zpracovatel nenese odpovědnost za případnou změnu vstupních podkladů po datu vydání znaleckého posudku a za změny v tržních podmínkách, ke kterým může po datu vyhotovení posudku dojít.

Údaje o skutečnostech obsažených v posudku se považují za pravdivé a správné. Použité informace byly převzaty od zadavatele a z veřejných zdrojů, které znalec považuje za důvěryhodné a informace z nich za pravdivé. Znalec při zpracování posudku čerpal z dostupných veřejných zdrojů, které jsou uvedeny v přehledu použitých podkladů.

Předložené údaje byly porovnány s informacemi dostupnými z veřejných zdrojů a v případech, kde byly zjištěny nejasnosti, byly vyžádány doplňující údaje a informace, případně byly provedeny korekce tak, aby podklady a parametry pro ocenění byly vnitřně konzistentní a v souladu s veřejně dostupnými informacemi, názory a našimi zkušenostmi.

1.4. Prohlášení zpracovatele

Zpracovatel prohlašuje, že:

- v současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku,
- odměny za zpracování ocenění a s vydáním znaleckého posudku související nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách,
- zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty,
- při zpracování znaleckého posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky tak, jak jsou uvedeny v posudku,

- při zpracovávání jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že nám předané podklady nejsou pravdivé a správné,

- při vypracovávání znaleckého posudku se nevyskytly žádné potíže a překážky, které by bránily zpracovateli stanovit objektivně a nezávisle výši hodnoty.

1.5. Cena, hodnota a kategorie hodnoty

Definice hodnoty, podle které by měl být učiněn závěrečný výrok znaleckého posudku, by měla respektovat předmět a účel ocenění.

Vymezení pojmů cena, hodnota
Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb, tzn. určitým oceňovacím způsobem, popř. modelem v daném místě a čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou nebo placenou, tedy realizovanou částku, za zboží nebo službu. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Česká právní úprava[1]:
Pojem reálné hodnoty je uveden v odst.3 §27 zákona č. 563/1991 Sb. v platném znění. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Pro účely tohoto zákona (myšleno zákona o účetnictví) se jako reálná hodnota použije:
a) tržní hodnota, popřípadě tržní hodnota odvozená z tržní hodnoty jednotlivých složek aktiv a pasiv, nelze-li tržní hodnotu pro některé aktivum nebo pasivum zjistit, ale lze ji zjistit pro jednotlivé složky nebo podobné aktivum či pasivum,
b) hodnota vyplývající z obecně uznávaných oceňovacích modelů a technik, pokud tyto oceňovací modely a techniky zajišťují přijatelný odhad tržní hodnoty,
c) ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici nebo tato nedostatečně představuje reálnou hodnotu; metody ocenění použité při kvalifikovaném odhadu nebo posudku znalce musí zajistit přiměřené přiblížení se k tržní hodnotě,
d) ocenění stanovené podle zvláštních právních předpisů, nelze-li postupovat podle písmen a) až c).

Vlastní definici reálné hodnoty tento zákon neuvádí. Stejně tak není v české právní úpravě uvedena definice tržní hodnoty. Z tohoto důvodu je nutné použít vlastní definice z nadnárodních standardů.

Pro úplnost uvádíme definici tzv. ceny obvyklé dle Zákona o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona[2] 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Cena obvyklá se dále podle § 23 odst. 7 Zákona o daních z příjmů používá při posuzování vztahů ke spojeným osobám. Pro vymezení termínu “cena obvyklá” používá zákon opisu – jde o cenu, která by byla sjednána mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek. Tato cena obvyklá má být uplatňována pro daňové účely – pro účely stanovení základu daně.

---

[1] *Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví platný k datu ocenění.*
[2] *podle §2 ods.1) Zákona o oceňování majetku*

Pokud tato definice nemůže být použita, neboť např. neexistují obchodní vztahy, které by byly realizovány jak mezi spojenými, tak i mezi nezávislými osobami, pak Zákon o daních z příjmů stanovuje použití ceny zjištěné podle právního předpisu upravujícího oceňování majetku.

Mezinárodní oceňovací standardy[3]:
Volba kategorie hodnoty ocenění je základním předpokladem ocenění a volby metody ocenění. Dle IVS jsou definovány základní kategorie hodnoty:

- Tržní hodnota (Market Value, section 30)
- Tržní nájemní (Market Rent, section 40)
- Spravedlivá hodnota (Equitable Value, section 50)
- Investiční hodnota (Investment Value/Worth, section 60)
- Synergická hodnota (Synergistic Value, section 70)
- Likvidační hodnota (Liquidation Value, section 80)

Mezi ostatní kategorie hodnoty se dle IVS zařazuje reální hodnotu (Fair Value) a reálná tržní hodnota (Fair Market Value).

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by mohl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. Tržní hodnota předpokládá také existenci otevřeného trhu a použití tržních dat při ocenění.

Tržní nájemní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by mohl být nemovitý majetek pronajmout k rozhodnému dni mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem za odpovídajících podmínek po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Spravedlivá hodnota je odhadovaná cena za převod aktiva nebo závazku mezi identifikovanými a ochotnými stranami, která odráží příslušné zájmy těchto stran. Tato báze hodnoty tedy představuje odhad ceny, která je spravedlivá mezi dvěma konkrétními stranami při zohlednění výhod nebo nevýhod, které může každá strana z transakce mít, zatímco do tržní hodnoty mohou být promítnuty pouze takové výhody, které může získat jakýkoliv subjekt na trhu. Až do roku 2017 je ve starších vydáních IVS označována anglickým pojmem „fair value“. Stejný pojem „fair value“ ovšem existuje již dlouhou dobu i v Mezinárodních účetních standardech, ovšem zde má zásadně odlišný význam.

Investiční hodnota je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo třídu investorů pro stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem nebo skupinou investorů, kteří mají určité investiční cíle a/nebo kritéria. Představuje hodnotu, která plyne konkrétnímu vlastníku aktiva z jeho užívání a není nutně spojena s předpokladem hypotetické směny aktiva. Do této kategorie lze zařadit také hodnotu stávajícího užití, která se může lišit od běžného tržního užití aktiva.

Synergická hodnota je výsledek kombinace dvou nebo více aktiv nebo podílů kdy je spojená hodnota vyšší než součet samostatných hodnot. Pokud je synergická hodnota dosažitelná pouze pro konkrétního kupujícího, pak se bude synergická hodnota lišit od tržní hodnoty, jelikož synergická hodnota bude odrážet konkrétní atributy aktiva, které mají hodnotu pouze pro určitého kupujícího.

Likvidační hodnota je zjišťována za předpokladu, že majetek podniku bude určitým způsobem rozdělen, rozprodán, případně zlikvidován. Je výsledkem situace kdy je aktivum nebo soubor majetkových položek nabízen k odprodeji po částech. Likvidační hodnota by měla vzít v úvahu náklady vynaložené na prodej aktiv. Likvidační hodnotu lze stanovit s běžným tržním marketingovým obdobím nebo jako nucenou transakci se zkráceným marketingovým obdobím.

Reálná hodnota (dle IFRS) je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné převést aktivum nebo závazek mezi běžnými účastníky transakce ochotnými a informovanými stranami která zohledňuje obvyklá očekávání účastníků.

[3] *International Valuation Standards, IVSC, 2017, ISBN:978-0-9931513-0-9*

Reálná tržní hodnota (dle OECD) je nadefinovaná jako cena, za kterou by ochotný kupující zaplatil ochotnému prodávajícímu v transakci na otevřeném trhu .

Všechny standardy a právní úpravy zdůrazňují, že tržní hodnota aktiva je výrazem spíše jeho trhem uznané použitelnosti než jeho čistě fyzického stavu. Použitelnost aktiva pro daný podnik se přitom může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo jiný konkrétní podnik. Tržní hodnota obecně předpokládá existenci trhu s daným majetkem, kdyby na tomto trhu mělo existovat více kupujících i prodávajících - vytvářejí se tak podmínky pro vznik tržní hodnoty.

V daném konkrétním případě však transparentní trh s identickým majetkem neexistuje, proto jsou v tomto znaleckém posudku pojmy **obvyklá cena** a **spravedlivá hodnota (equitable value) identické**. Určení tržní hodnoty vzhledem k povaze a předmětu podnikání není reálné, tudíž **budeme oceňovat na úrovni spravedlivé hodnoty**.

Cílem tohoto ocenění je stanovit hodnotu akcií za účelem uplatnění práva výkupu (squeeze out), tzn. stanovit takovou hodnotu, kterou by byl ochoten zaplatit potenciální běžný kupující na základě aktuálních tržních očekávání na trhu. V daném konkrétním případě však transparentní trh s identickým majetkem neexistuje a určení tržní hodnoty vzhledem k povaze a předmětu podnikání není reálné, proto jsou v tomto znaleckém posudku pojmy **obvyklá cena** a **spravedlivá hodnota (equitable value) identické a ocenění bude provedeno v úrovni spravedlivé hodnoty**.

Ocenění bude provedeno na základě podkladů získaných od zadavatele, z veřejných podkladů a po zohlednění veřejných dat a dále pak na základě odhadů a úsudků provedených zpracovatelem, které budou komentovány a zdůvodněny.

Zároveň se předpokládá splnění principu *the highest and best use*, za kterým se skrývá předpoklad, že trh funguje v ekonomickém slova smyslu efektivně, tudíž že soutěžní proces vede k maximálnímu využití omezených vzácných zdrojů. Je to tedy nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného aktiva. Zatímco u nemovitostí je možno relativně spolehlivě na základě zkušeností a odborných znalostí tyto scénáře a jejich ekonomickou výhodnost, a tudíž nejvyšší a nejlepší využití modelovat a dobrat se takto relativně spolehlivého odhadu podpořeného tržními daty, u podniku a hromadných aktiv obecně vzniká zásadní problém. Objektivizující data ze srovnatelných transakcí nejsou z důvodu jedinečnosti hromadného aktiva k dispozici a finanční výkonnosti výrazně závisí na podnikatelské strategii a dynamice konkurenčního prostředí. Posouzení je tedy možné především jen ve smyslu subjektivního názoru oceňovatele.

2. Ocenění majetku - teoretická východiska

Způsob ocenění je důležitým faktorem při stanovení hodnoty společnosti či akcií. Oceňovatel může při ocenění použít portfolio metod používaných standardně při oceňování. Metody oceňování se podle finanční literatury dělí do tří základních částí:

- metody majetkové
- metody výnosové
- metody porovnávací (metody založené na analýze trhu)

2.1. Metody majetkové

Metody majetkové se někdy nazývají také metodami substančními. Do této skupiny náleží:

- metoda účetních cen (ocenění na bázi historických cen)
- metoda reprodukční cen (substanční hodnota v užším smyslu)
- metoda ocenění na bázi uspořených nákladů
- metoda likvidační

Výsledkem při určení hodnoty společnosti majetkovými metodami je rozdíl mezi majetkem a závazky společnosti. U metody likvidační je dále v ocenění zohledněn předpoklad likvidace společnosti a s tím související náklady.

2.2. Metody výnosové

Metody výnosové se někdy nazývají také metodami dynamickými. Do této skupiny metod náleží:

- metoda diskontovaných budoucích peněžních toků
- metoda kapitalizovaných zisků

Metoda diskontovaných budoucích peněžních toků (discounted cash flow - DCF) je nejčastěji používaná metoda při oceňování firem, akcií, atp. Ocenění metodou DCF by mělo být použito v případech, kdy jednotlivé složky majetku společně s nehmotným majetkem společnosti vytváří synergický efekt pro společnost. Metoda vychází z výhledu budoucích ekonomických výsledků. V současné době v intencích české ekonomiky je za přijatelné časové údobí výhledu považováno 5 let. Roční výsledky v jednotlivých letech je nutno převést na současnou hodnotu pomocí diskontování. Po skončení prognózy se vypočítává hodnota společnosti jako hodnota v horizontu buď pomocí perpetuitního efektu, anebo odhadem likvidační hodnoty. V podmínkách české ekonomiky bývá perpetuitní efekt nejvyšší složkou hodnoty společnosti, což vyplývá z celkové ekonomické situace České republiky. Pokud společnost disponuje majetkem, který nepoužívá a nebude používat, tak hodnota tohoto majetku se k hodnotě společnosti připočítává – jedná se o tzv. neprovozní majetek.

Metoda kapitalizovaných zisků se používá v německy hovořící části Evropy. Stojí **na předpokladech stabilní ekonomiky bez výkyvů a na stabilních ziscích firmy**. Základem je časová řada zisků minulých let. Z této řady je pak odhadnut zisk v následujících obdobích.

2.3. Metody založené na analýze trhu

Jedná se o nejjednodušší způsob ocenění vycházející z porovnání cena na trhu. Podmínkou ocenění touto metodou je však běžná dostupnost informací a četnost případů obchodních transakcí. U podniků se rozlišují tyto základní metody ocenění založené na analýze trhu:

- metoda ocenění na základě dat kapitálového trhu
- metoda tržního porovnání

3. Základní data o společnosti Vlčnovská zemědělská a.s.

3.1. Podklady pro zpracování ocenění

- Výpis z obchodního rejstříku Společnosti
- www.vlcnovskazemedelska.cz, www.damodaran.com, www.penize.cz, www.mze.cz, www.mfcr.cz, www.reality.cz, www.sreality.cz, www.agrofert.cz, www.cnb.cz, www.cuzk.cz (přehled nemovitostí, katastrální mapy), www.mapy.cz (foto, mapky), googlemaps.cz (foto, mapky), www.czso.cz
- Podnikatelský plán Společnosti na rok 2020-2029 (výsledovka, rozvaha, plán investic, odpisů)
- Výroční zpráva Společnosti za rok 2015 včetně přílohy
- Výroční zpráva Společnosti za rok 2016 včetně přílohy
- Výroční zpráva Společnosti za rok 2017 včetně přílohy
- Výroční zpráva Společnosti za rok 2018 včetně přílohy
- Výroční zpráva Společnosti za rok 2019 včetně přílohy
- Účetní výkazy Společnosti k datu 31.3.2020
- Rozpis dlouhodobého majetku Společnosti k datu 31.3.2020
- Rozpis drobného hmotného majetku Společnosti k datu 31.3.2020
- Přehled pohledávek Společnosti k 31.3.2020
- Přehled nákupů pozemků Společnosti v období 2019 - 2020
- Fotodokumentace nemovitostí a části movitého majetku Společnosti

- Informace o činnosti Společnosti, k aktuální situaci v hospodaření a výhled hospodaření Společnosti do budoucna
- Konzultace s vedením Společnosti a informace z reportingu včetně plánu na rok 2020
- Informace o ekologická zátěži Společnosti
- Odhad vývoje dotací čerpaných Společnosti
- Konzultace k položkám majetku Společnosti
- Informace o daňové ztrátě Společnosti
- Stanovy Společnosti
- Obhlídka majetku Společnosti, v rámci obhlídky byla pořízena fotodokumentace
- MZ ČR: dokument Zemědělství 2018 ze dne 28. 6. 2019
- MF ČR: Makroekonomická predikce - leden 2020
- Asociace malých a středních podniků a živnostníků ČR: Analýza zemědělství – srpen 2019
- Mařík, M.: Metody oceňování podniku, Ekopress 2011
- Mezinárodní oceňovací standardy IVS 1-4, C/P 1-8, 10, APG 1-3
- Časopisy Euro, Ekonom a denní tisk
- Archiv znalce
- Další podklad uvedené v textu

3.2. Identifikační údaje Společnosti

Datum vzniku a zápisu:	20. června 2000
Obchodní firma:	Vlčnovská zemědělská a.s.
Sídlo:	č.p. 1234, 687 61 Vlčnov
Identifikační číslo:	262 17 074
Právní forma:	Akciová společnost

Předmět podnikání:
- opravy silničních vozidel
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- zámečnictví, nástrojářství
- opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů
- truhlářství, podlahářství
- silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- zemědělská výroba

Akcie:
- 2 870 ks listinné akcie na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000,- Kč. S jednou akcií je spojen 1 hlas.
- 1 493 ks listinné akcie na jméno o jmenovité hodnotě 10 000,- Kč. S jednou akcií je spojeno 10 hlasů.
- 1 664 ks listinné akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 50 000,- Kč. S jednou akcií je spojeno 50 hlasů.

Akcie Společnosti jsou akciemi kmenovými, nejsou s nimi spojena žádná zvláštní práva a nejsou veřejně obchodovatelné. Celkový počet hlasů ve Společnosti je sto jedna tisíc.

Převoditelnost akcií Společnosti je omezena, resp. podmíněna souhlasem představenstva Společnosti. Společnost v roce 2019 nepořizovala ani nevlastnila žádné vlastní akcie.

Základní kapitál:	101 000 000,- Kč Splaceno: 100 %

Společnost je přímo ovládána společností NAVOS, a.s., IČO 476 74 857, která má ve Společnosti vklad ve výši 89 647 tis. Kč (akcie ve jmenovité hodnotě 88,76 %)[4]. Společnost NAVOS je většinovým akcionářem Společnosti, je součástí koncernu AGROFERT a řídí společnost Vlčnovská zemědělská a.s. jako člena koncernu AGROFERT.

Společnost je jako konsolidovaná účetní jednotka součástí konsolidované účetní závěrky společnosti AGROFERT, a.s., IČO 26185610, se sídlem Pyšelská 2327/2, Chodov, 149 00 Praha 4.

Společnost Vlčnovská zemědělská a.s. není ovládající osobou ani nemá podstatný vliv v jiných osobách.

3.3. Činnost Společnosti

Společnost Vlčnovská zemědělská a.s., byla založena v roce 2000. Činnost společnosti je zaměřena na rostlinnou a živočišnou výrobu.

Společnost hospodaří na 1 320 hektarech zemědělské půdy se zaměřením na pěstování pšenice ozimé, řepky ozimé, jarního ječmene, kukuřice a pícnin. Hlavním úkolem rostlinné výroby je zabezpečení kvalitní krmivové základny pro živočišnou výrobu.

Úsek živočišné výroby je zaměřen hlavně na produkci mléka. Společnost Vlčnovská zemědělská a.s., chová v současnosti 397 kusů dojnic holštýnského skotu s vysokou užitkovostí. Tento chov je realizován v uzavřeném obratu stáda.

Vzhledem k povaze své obchodní činnosti je hospodaření Společnosti každoročně zatíženo sezónními výkyvy. V živočišné výrobě méně, zde jsou tržby více méně kontinuální (i když i zde se projevuje určitý částečný výkyv z důvodu sezonnosti – vliv vysokých teplot na dojivost krav atd.). Sezónnost se týká zejména rostlinné výroby, kdy je produkce vykazována ve dvou fázích žní: 1. žně probíhají v období června / července – jedná se především o olejniny (řepka) a obiloviny (pšenice, ječmeny), 2. žně probíhají v říjnu a jsou zaměřené na zrniny (kukuřice).

Výsledky hospodaření Společnosti jsou silně závislé na klimatických vlivech.

V průběhu minulých let nedošlo ke změnám v provozních činnostech Společnosti. Předpokládá se, že v dalších letech bude Společnost provozovat klasickou zemědělskou prvovýrobu – a to jak v oblasti rostlinné výroby, tak i živočišné výroby. Společnost neprovádí žádný výzkum a vývoj.

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

4. Specifika odvětví, rizika hospodaření společnosti

Účelem analýzy je vymezení celkového výnosového potenciálu oceňovaného podniku. Výnosový potenciál je závislý na vnějším a vnitřním potenciálu, kterým podnik disponuje.

4.1. Vnější faktory

Vnější potenciál lze vyjádřit jako šance a rizika, které nabízí podnikatelské prostředí, tedy relevantní trh, ve kterém se pohybuje oceňovaná společnost. Dále uvádíme vybrané skutečnosti z Makroekonomické predikce (leden 2020) vydávané pravidelně Ministerstvem financí ČR (www.mfcr.cz), popřípadě z predikce ČNB a dále i komentář k vývoji situace k datu ocenění vzhledem k dopadům pandemie COVID-19 k datu ocenění.

4.1.1. Aktuální makroekonomické údaje a predikce vývoje v ČR[5]

Situace ve světě a v EU
Globální ekonomický růst v loňském roce výrazně zpomalil a byl nejslabší od recese z přelomu let 2008 a 2009. I v následujících letech by přitom jeho dynamika měla navzdory mírnému oživení zůstat nízká.

[4] *Údaje z Výroční zprávy společnosti Vlčnovská zemědělská a.s. za rok 2019 (rozvahový den 31.12.2019)*
[5] *Vydáno 4.2.2020.*

Daleko hlubší je pak oslabení růstu objemu světového obchodu. Prohloubení napětí v globálních obchodních vztazích, nárůst protekcionismu a nejistota s nimi spojená způsobují světové ekonomice ztráty v podobě snížené důvěry podnikatelů i spotřebitelů v budoucí ekonomický vývoj, což v prvé řadě ovlivňuje investiční rozhodování. Oproti předchozí makroekonomické predikci se však intenzita negativních rizik mírně snížila. Naději vzbuzuje podpis první fáze obchodní dohody mezi Spojenými státy a Čínou, ačkoliv některé zásadní otázky zatím nebyly vyřešeny. Rovněž se pro rok 2020 vyjasnila situace ohledně Spojeného království, které na konci ledna vystoupilo z Evropské unie s dohodou. Nadále však panuje nejistota, jak budou nastaveny budoucí vztahy s Evropskou unií po uplynutí přechodného období.

Situace a budoucí vývoj v ČR
Vývoj v české ekonomice ve 3. čtvrtletí 2019 byl charakterizován očekávaným zpomalením hospodářského výkonu. Růst reálného hrubého domácího produktu očištěný o sezónní a kalendářní vlivy dosáhl 0,4 % mezičtvrtletně, resp. 2,5 % meziročně. Na straně užití byl tažen spotřebou domácností, která se zvýšila o 3,3 % díky stále vysoké dynamice růstu objemu mezd a platů a sociálních dávek, ale i drobnému poklesu míry úspor. Spotřeba sektoru vládních institucí vlivem nárůstu zaměstnanosti i mezispotřeby vzrostla dokonce o 4,0 %.

Investice do fixního kapitálu vzrostly o 1,1 %, jejich dynamika tak zůstala nízká. Zatímco investice soukromých firem i sektoru vládních institucí reálně víceméně stagnovaly, poměrně silně se zvýšily investice domácností, zejména do bydlení. Z věcného pohledu investice nejvíce brzdil pokles nákupů strojů a zařízení. Obdobně jako v předchozím čtvrtletí byl příspěvek zahraničního obchodu výrazně kladný. Na straně vývozu zboží se projevila nízká srovnávací základna minulého roku u exportu automobilů, růst dovozu zboží byl brzděn zpomalením domácí poptávky především u dovozně vysoce náročných investic. V bilanci služeb došlo k vysokému nárůstu dovozu podnikatelských služeb v oblasti výzkumu a vývoje nebo poradenství.

Pohled na vývoj české ekonomiky se v zásadě nemění, předběžným odhadem reálný HDP v roce 2019 vzrostl o 2,5 %. Rovněž je zachovávána predikce zpomalení ekonomiky na 2,0 % v roce 2020 vlivem slabší dynamiky domácí poptávky. V roce 2021 lze očekávat díky pozvolnému oživení v zahraničí růst HDP o 2,2 %. Ekonomický růst by měl být nadále tažen spotřebou domácností, jež by měla odrážet stále silnou mzdovou dynamiku při extrémně nízké míře nezaměstnanosti i razantní zvýšení starobních důchodů. Mírně pozitivně by k růstu měly přispívat investice do fixního kapitálu a spotřeba sektoru vládních institucí, stejně jako saldo zahraničního obchodu.

V listopadu 2019 se poprvé od října 2012 meziroční růst spotřebitelských cen dostal nad horní hranici tolerančního pásma 2% inflačního cíle České národní banky. Proinflační efekty kladné produkční mezery a zvyšování jednotkových nákladů práce jsou umocněny administrativními opatřeními a růstem cen potravin. S výjimkou posledního jmenovaného by v dalším období měl vliv těchto faktorů zvolna slábnout. Proto lze očekávat postupné přibližování inflace k cíli. Predikci průměrné míry inflace v roce 2020 v důsledku cenového vývoje v závěru minulého roku a vyšší očekávané ceny ropy jsou zvýšeny na 2,8 %, pro rok 2021 počítáme s inflací ve výši 2,2 %.

Od 2. čtvrtletí 2019 zaměstnanost z výběrového šetření víceméně stagnuje. Stále silný nedostatek zaměstnanců je primární bariérou pro další extenzivní růst produkce, ovšem v souvislosti s pomalejším růstem ekonomiky by poptávka po práci měla slábnout. Míra nezaměstnanosti v roce 2019 podle odhadu analytiků dosáhla 2,0 %. S postupným uzavíráním produkční mezery očekáváme její mírné zvyšování na 2,2 % v roce 2020 a dále na 2,4 % v roce 2021.

Z hlediska vyspělosti české ekonomiky, kterou přibližuje tematická kapitola, se lze domnívat, že v minulém roce dosáhla ČR úrovně Španělska, vůči eurozóně tedy HDP na obyvatele při zohlednění odlišných cenových hladin činil 86 %. Komparativní cenová hladina však pravděpodobně odpovídala 69 % průměru eurozóny, stejně jako kupní síla výdělků.

Rizika predikce
Makroekonomická predikce je zatížena řadou rizik, která v úhrnu považujeme za vychýlená směrem dolů. Upravená dohoda o vystoupení Spojeného království z Evropské unie byla v lednu 2020 schválena, což umožnilo řádný a řízený odchod k 31. lednu. Po tomto datu začalo přechodné období, které potrvá do konce letošního roku, byť jej bude možné prodloužit až o dva roky. O prodloužení by ale Spojené

království muselo požádat do 30. června 2020. Během přechodného období by se Spojené království mělo s EU dohodnout na podobě budoucích vztahů, mj. v oblasti mezinárodního obchodu.

Makroekonomická predikce je založena na předpokladu, že nově nastavené vztahy po skončení přechodného období v maximální možné míře zachovají volný pohyb zboží, služeb a osob. Rizika spojená s odchodem tak zcela nevymizela, pouze se přesunula ke konci přechodného období.

Riziko představuje také napětí v obchodních vztazích mezi Spojenými státy americkými a Čínou. Podpisem první fáze vzájemné obchodní dohody sice nejistoty mírně poklesly, do budoucna ale není možné vyloučit opětovnou eskalaci sporu, zvláště když některé zásadní otázky zatím nebyly vyřešeny. Protekcionistická opatření by navíc mohla ovlivnit i vzájemný obchod mezi USA a Evropskou unií. Případné zvýšení existujících dovozních cel ze strany USA či jejich uvalení na nové druhy zboží by kromě nepříznivých dopadů na objem zahraničního obchodu, a z něj plynoucích přínosů, vedlo k dalšímu poklesu důvěry ekonomických subjektů. Vyšší nejistota by pak mohla vyústit v odložení některých investičních rozhodnutí. Cla by měla vliv také na ceny dováženého zboží a kupní sílu spotřebitelů. S ohledem na vysokou komplexnost mezinárodních dodavatelských řetězců se lze navíc domnívat, že by dovozní cla měla řadu nezamýšlených důsledků, např. přesuny výroby do jiných států.

Česká republika sice obchoduje převážně se státy EU, nepřímá expozice vůči některým zemím mimo EU však není zanedbatelná. Z hlediska dopadů na českou ekonomiku považujeme vliv nepřímé expozice za vyšší než přímý efekt. Pro českou ekonomiku je rizikem též vývoj ukazatelů sentimentu v řadě zemí eurozóny, a to zejména v průmyslu. Varovný je v tomto ohledu vývoj v Německu, kde s vývojem těchto měkkých indikátorů koresponduje dynamika průmyslové výroby, která klesá již od listopadu 2018. Německo je přitom pro ČR nejvýznamnějším obchodním partnerem (v roce 2018 do Německa směřovalo 31 % vývozu zboží).

Zprostředkovaně by českou ekonomiku mohla nepříznivě ovlivnit také případná eskalace problémů italského bankovního sektoru nebo prudší zpomalení ekonomického růstu v Číně. Nejistotu v globální ekonomice dále zvyšuje nestabilita některých rozvíjejících se ekonomik (Turecko, Argentina, Brazílie) a geopolitické napětí na Blízkém východě.

Česká ekonomika vykazuje v některých oblastech zřetelné znaky přehřívání, obzvláště pak na trzích práce a nemovitostí. V konjunkturálních šetřeních poukazuje významná část firem na nedostatek zaměstnanců jako na hlavní bariéru pro navyšování své produkce. Klíčové proto ve středním a delším horizontu bude, s ohledem na situaci na trhu práce a předpokládaný demografický vývoj, zvyšování produktivity práce. V krátkodobém horizontu vytvářejí nerovnováhy na trhu práce silný tlak na růst mezd, který má za následek zvyšování jednotkových nákladů práce. To by sice při delším trvání mohlo negativně ovlivnit konkurenceschopnost, na druhou stranu tento faktor významnou měrou podporuje růst disponibilního důchodu domácností i investic zvyšujících efektivitu práce a vytváří stimul pro orientaci na produkci zboží a služeb s vyšší přidanou hodnotou.

Cyklický vývoj ekonomiky v kombinaci s nízkými úrokovými sazbami vedl k vysoké dynamice hypotečních úvěrů. Spolu s faktory, které limitují nabídku rezidenčních nemovitostí (z nichž některé jsou specifické pro Prahu), tento vývoj přispěl k výraznému nárůstu cen bytů a jejich určitému nadhodnocení. Kombinace dluhového financování rezidenčních nemovitostí a rychlého růstu jejich cen představuje makroekonomické riziko. Některé domácnosti by totiž při zhoršení ekonomické situace a cenové korekci, či zvýšení tržních sazeb nemusely být schopny úvěr splácet, což by mělo dopad i na finanční sektor. Dynamika úvěrů na bydlení se však přibližně od poloviny roku 2017 vlivem zvýšených úrokových sazeb, zpřísňování úvěrových podmínek a vysoké úrovně cen nemovitostí postupně snižuje. Koncem roku 2018 začal v důsledku zpřísnění regulatorních doporučení ČNB výrazně klesat objem nových hypotečních úvěrů. Údaje o bytové výstavbě pak naznačují, že by se růst nabídky měl v budoucnu zrychlit, což by spolu se slabší poptávkou mělo tlak na růst cen snížit.

Vzhledem k významu automobilového průmyslu pro českou ekonomiku pak riziko představuje silná procykličnost tohoto odvětví. Počet vyrobených silničních vozidel v ČR se již v roce 2019 mírně snížil, k čemuž přispěla především poptávka ze zemí mimo EU. Ve středním až dlouhodobém horizontu rizika prohlubují strukturální změny, k nimž v automobilovém průmyslu patrně dojde kvůli postupnému zpřísňování emisních norem. V případě jejich neplnění budou výrobci vystaveni vysokým pokutám.

Přechod na alternativní druh pohonu si však vyžádá enormní investice do vývoje technologií, do strojů a zařízení či do infrastruktury. Lze také očekávat dopad na zaměstnanost, dodavatelsko-odběratelské vztahy či ceny energií.

Hlavní makroekonomické indikátory:

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2019	2020
						Aktuální predikce			Minulá predikce	
Nominální hrubý domácí produkt	*mld. Kč, b.c.*	**4 596**	**4 768**	**5 047**	**5 324**	**5 652**	**5 913**	**6 168**	5 645	5 894
	růst v %, b.c.	6,5	3,7	5,9	5,5	6,2	4,6	4,3	5,9	4,4
Reálný hrubý domácí produkt	*růst v %, s.c.*	**5,3**	**2,5**	**4,4**	**2,8**	**2,5**	**2,0**	**2,2**	2,5	2,0
Spotřeba domácností	*růst v %, s.c.*	3,7	3,6	4,3	3,2	2,9	2,4	2,2	2,7	2,4
Spotřeba vládních institucí	*růst v %, s.c.*	1,9	2,7	1,3	3,4	3,0	1,9	1,9	3,0	1,8
Tvorba hrubého fixního kapitálu	*růst v %, s.c.*	10,2	-3,1	3,7	7,6	1,0	0,9	2,0	0,9	0,7
Příspěvek čistých vývozů k růstu HDP	*p.b., s.c.*	-0,2	1,4	1,1	-0,8	0,1	0,2	0,3	0,4	0,3
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	*p.b., s.c.*	0,8	-0,4	0,1	-0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Deflátor HDP	*růst v %*	**1,2**	**1,3**	**1,4**	**2,6**	**3,6**	**2,6**	**2,1**	3,3	2,4
Míra inflace spotřebitelských cen	*průměr v %*	**0,3**	**0,7**	**2,5**	**2,1**	**2,8**	**2,8**	**2,2**	2,8	2,6
Zaměstnanost *(VŠPS)*	*růst v %*	**1,4**	**1,9**	**1,6**	**1,4**	**0,2**	**-0,1**	**0,0**	0,3	0,1
Míra nezaměstnanosti *(VŠPS)*	*průměr v %*	**5,1**	**4,0**	**2,9**	**2,2**	**2,0**	**2,2**	**2,4**	2,0	2,2
Objem mezd a platů *(dom. koncept)*	*růst v %, b.c.*	**4,8**	**5,7**	**8,3**	**9,5**	**7,2**	**6,1**	**5,2**	7,4	5,9
Saldo běžného účtu	*% HDP*	**0,2**	**1,6**	**1,7**	**0,3**	**0,3**	**0,6**	**0,7**	0,9	1,4
Saldo sektoru vládních institucí	*% HDP*	**-0,6**	**0,7**	**1,6**	**1,1**	**0,3**	**0,0**	.	0,3	0,1
Předpoklady:										
Měnový kurz CZK/EUR		**27,3**	**27,0**	**26,3**	**25,6**	**25,7**	**25,4**	**25,1**	25,7	25,5
Dlouhodobé úrokové sazby	*% p.a.*	**0,6**	**0,4**	**1,0**	**2,0**	**1,5**	**1,4**	**1,4**	1,5	1,2
Ropa Brent	*USD/barel*	**52**	**44**	**54**	**71**	**64**	**64**	**59**	64	59
HDP eurozóny	*růst v %, s.c.*	**2,0**	**1,9**	**2,7**	**1,9**	**1,2**	**1,0**	**1,4**	1,0	0,7

Zdroj: MF - Makroekonomická predikce - leden 2020

4.1.2. Očekávané dopady globální pandemie COVID-19

Makroekonomické predikce, které zpracovali analytici MF na začátku roku 2020 nezahrnují razantní změny, které postihly globální ekonomiku, i českou ekonomiku, v souvislosti s výskytem pandemie onemocnění COVID-19. K datu vydání posudku je již zřejmé, že vliv výskytu tohoto onemocnění bude velmi významný.

Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) zhoršila výhled růstu globální ekonomiky na letošní rok na 2,4 %, zatímco dosud počítala s růstem o 2,9 %[6]. V mimořádné zprávě kvůli dopadům koronaviru OECD také uvedla, že pokud se šíření epidemie nepodaří dostat rychle pod kontrolu, může ekonomika v prvním čtvrtletí zaznamenat i pokles. To by bylo poprvé od světové finanční krize před deseti lety.

Nejhorší scénář předpokládá, že růst globální ekonomiky letos klesne na polovinu, respektive na 1,5 procenta. OECD proto vyzývá vlády, aby učinily maximum, jednaly rychle a rázně a snažily se epidemii a její dopad na ekonomiku zastavit. Jinak hrozí, že některé země spadnou do hospodářské recese, což by se patrně týkalo i eurozóny. Tato prognóza bude mít zřejmě zásadní dopad i na českou ekonomiku, kdy snížení odhadu růstu klíčových ekonomických celků ze strany OECD budou muset reflektovat také české instituce, experti varují, že kvůli dopadům epidemie může například výrazně stoupnout schodek českého státního rozpočtu ze současných 40 miliard na mnohem vyšší hladinu.

ČNB ve svém Globálním ekonomickém výhledu z března 2020 uvádí k očekávanému vývoji v Eurozóně: Na konci února udeřila epidemie s největší silou v Itálii, kde začal raketově narůstat počet nakažených. Následně propukalo masivní šíření viru i v dalších ekonomikách a opatření přijímaná ve snaze zpomalit

[6] *Zdroj: https://echo24.cz/a/SJp8X/koronavirus-bude-mit-drtivy-dopad-na-cesky-rozpocet-schodek-muze-byt-az-60-miliard, vydáno 3.3.2020*

jeho šíření budou mít výrazný dopad na celou ekonomiku eurozóny. Kromě poklesu výdajů domácností dochází také k narušení výrobního procesu a snížení pracovní síly z důvodu nemoci a karanténních opatření.

Výhled pro růst HDP byl sice analytiky revidován dolů, ale vzhledem k dramaticky se měnící situaci není nyní snadné rozsah dopadů nákazy na ekonomiku eurozóny odhadnout. Březnový CF (pozn. zpracovatele: konsenzuální předpověď) odhad snížil průměrné tempo růstu pro letošní rok na 0,6 %, přičemž revize zasáhla zejména velké ekonomiky. Citelně se snížila předpověď pro soukromou spotřebu (ze 1,2 % na 0,9 %) i průmyslovou produkci (z 0,3 % na -0,7 %). Nový výhled OECD je nepatrně optimističtější (0,8 %) a odpovídá výhledu Evropské centrální banky. Je však zřejmé, že s postupným zaváděním stále restriktivnějších opatření se výhledy budou posouvat směrem dolů. Již jistá se zdá být recese v Itálii, ale pravděpodobně se nevyhne ani Německu či Francii. Podstatným předpokladem budou domácí fiskální opatření národních vlád.

Také výhled spotřebitelské inflace v eurozóně se snížil. Celková inflace v eurozóně v únoru na základě předběžných údajů mírně poklesla na 1,2 % vlivem záporného příspěvku cen energií. Nachází se tak výrazně pod cílem ECB. Přestože jádrová inflace vzrostla na stejnou hodnotu, inflační tlaky zůstávají nadále utlumené. Nejvíce v únoru rostly ceny potravin(o 2,2 %), následované cenami služeb. Celkově pak v roce 2020 dosáhne inflace v eurozóně dle CF pouhých 1,1 %, což je i výhled ECB. Do inflace se bude promítat výrazně nižší cena ropy, ale CF revidoval o 0,1 p. b. níže i výhled jádrových cen.

Těžištěm prorůstových kroků by však dle prohlášení prezidentky Lagardeové měla být koordinovaná a ambiciózní fiskální politika. ECB je ovšem připravena nastavení své měnové politiky podle potřeby upravit. Úrokové sazby dle ní nejsou na úrovni, která by znemožňovala jejich další snížení. Současná krize se může dále prohloubit, ale dle ECB dosáhne vrcholu v druhém čtvrtletí 2020 a pak bude odeznívat.

Odhady vývoje v ČR[7]
V případě, že omezení ekonomiky kvůli opatřením proti šíření koronaviru budou trvat většinu druhého čtvrtletí, česká ekonomika zřejmě letos klesne o 6,7 procenta. Vyplývá to z nejnovějších odhadů České spořitelny. V případě, že by opatření trvala déle, tak by podle odhadů spořitelny ekonomika letos klesla o 9,9 procenta. Optimistický scénář pak počítá s rychlým nástupem tzv. chytré karantény a zvýšením vládních opatření na podporu ekonomiky. V takovém případě by ekonomika klesla letos o 4,2 procenta. Příští rok by ale mělo nastat ekonomické oživení a ekonomika by se měla vrátit k růstu.

Rovněž další finanční instituce většinou odhadují vývoj ekonomiky na základě několika scénářů. Zásadní nejistotou v současnosti je totiž podle ekonomů délka trvání karanténních opatření. Na počátku roku, před koronavirovou pandemií, se většina ekonomů shodovala, že česká ekonomika letos poroste zhruba o dvě procenta.

"Česká ekonomika v letošním roce spadne do recese. Výrazně poklesnou investice a vývozy, mimo jiné i v důsledku poklesu německé ekonomiky, který předpokládáme v pásmu od mínus tří do mínus pěti procent. Do záporných čísel se dostane také spotřeba domácností," uvedl hlavní ekonom České spořitelny David Navrátil.

Hloubka recese bude podle něj záviset na tom, jak dlouho bude aktuální stav trvat. "Pokud by se začala ekonomika ještě během druhého čtvrtletí navracet zpět směrem ke standardnějšímu fungování, může dojít k rychlejšímu oživení domácí poptávky. Stát totiž toto období překlene výrazným zvýšením svých výdajů a trh práce tak nemusí být tolik dotčen," uvedl.

Navrátil dále upozornil, že na rozdíl od finanční krize v letech 2008 a 2009 očekává, že ekonomické oživení bude relativně rychlé a po nastartování se ekonomika vrátí relativně rychle k slušnému růstu. Příští rok by tak ekonomika mohla stoupnout v případě základního scénáře o tři procenta.
U pesimistického scénáře by mohla ekonomika stoupnout o 0,4 procenta a u optimistického o 3,8 procenta.

[7] *Zdroj: https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/ekonomika-letos-podle-ceske-sporitelny-klesne-o-4-2-az-9-9-/1872646, vydáno 28.3.2020*

Podle nejnovějších odhadů ekonomů Raiffeisenbank by měla česká ekonomika kvůli dopadům šíření koronaviru v letošním roce klesnout o 5,2 procenta. Pokles ekonomiky přitom očekávají u všech okolních států. U Německa počítají s poklesem o 4,1 procenta, u Slovenska o šest procent, u Maďarska o 3,5 procenta a u Polska o dvě procenta. V příštím roce by se pak měly ekonomiky všech zemí regionu vrátit k růstu.

V případě, že by nařízená omezení trvala do konce dubna, počítá Raiffeisenbank v alternativním scénáři s poklesem ekonomiky o 6,1 procenta. Pokud by ale byla omezení odvolána až v polovině června, ekonomika by mohla podle odhadu klesnout letos až o 14,3 procenta.

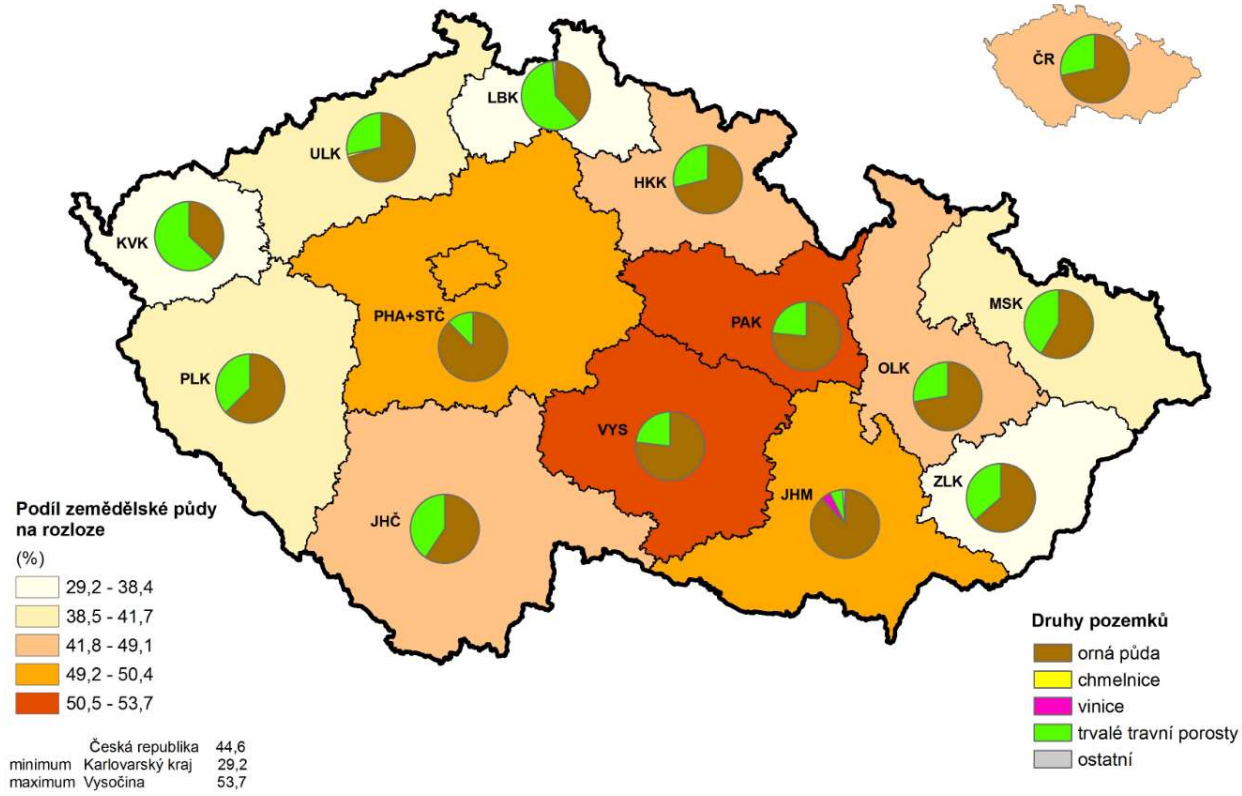
Ministerstvo financí po schválení změn v rozpočtu oznámilo, že očekává letos pokles ekonomiky o 5,1 procenta. Podle odhadů poradenské společnosti Deloitte by mohla česká ekonomika letos klesnout až o deset procent. Odhad předpokládá dvouměsíční výrazné omezení ekonomické aktivity v řadě odvětví. Dalším klíčovým předpokladem je výrazná recese ve všech zemích, které jsou významnými obchodními partnery Česka, v reakci na ochromení ekonomiky koronavirem a preventivními opatřeními.

4.1.3. Relevantní trh

Společnost se jako svou hlavní ekonomickou činností zabývá zemědělskou prvovýrobou, provozuje jak rostlinnou, tak i živočišnou výrobu. Hlavním úkolem rostlinné výroby je však zabezpečení kvalitní krmivové základny pro živočišnou výrobu, konkrétně výrobu mléka.

Celková výměra současného půdního fondu ČR je 7 887 027 hektarů a výměra zemědělského půdního fondu (ZPF) je 4 205 288 ha (cca 53 %), která je využívána k zemědělské činnosti, tj. činnosti na orné půdě, v sadech, chmelnicích, vinicích a v trvalých travních porostech. Orná půda zaujímá 37,5 % celkového půdního fondu, tj. 2 958 603 ha; většina orné půdy (54 %) je průměrně úrodná, nadprůměrně úrodné půdy je 40 %. Rozloha chmelnic je 10 066 ha, vinic 20 008 ha, zahrad 164 815 ha, ovocných sadů 45 245 ha, trvalých travní porosty (louky a pastviny) 1 006 552 ha.

Podíl obhospodařované zemědělské půdy na rozloze kraje a struktura druhů pozemků v roce 2017:



Zdroj: ČSÚ - Zemědělství

Cca 3 700.000 hektarů zemědělského půdního fondu ČR (92 %) je v soukromém vlastnictví a pouze 320.000 ha je ve vlastnictví státním.

Vývoj produkce národního hospodářství a produkce zemědělství:

	Produkce celkem (mil. Kč)	Produkce zemědělství (mil. Kč)	Podíl zemědělské produkce (%)
2012	9 620 603	182 250	1,89
2013	9 645 911	190 238	1,97
2014	10 178 269	190 238	1,98
2015	10 634 238	201 375	1,89
2016	10 830 707	195 563	1,81
2017	11 569 503	204 504	1,77
2018	12 234 505	209 527	1,71

Zdroj: Asociace malých a středních podniků a živnostníků ČR - Analýza zemědělství – srpen 2019, ČSÚ

Zemědělství v roce 2018[8] a 2019

Vývoj činností v zemědělství je tradičně ovlivňován mnoha faktory, jako jsou průběh počasí, tržní podmínky i podpora agrárního sektoru. V souvislosti s rychlejším růstem nákladů v zemědělství došlo oproti roku 2017 k 20% poklesu jeho zisku, a to na hodnotu 16,5 mld. Kč. Od roku 2011 se jedná o třetí nejnižší hodnotu. Produkce zemědělského odvětví vzrostla o 1,2 %, a to na hodnotu 135,1 mld. Kč. Rostlinná produkce (55,6 %) převažovala nad živočišnou (38,3 %). Nejvýznamnějšími plodinami byly pšenice a řepka, v živočišné produkci převládala výroba mléka a chov jatečných prasat.

V rostlinné produkci převládaly obiloviny, technické plodiny a pícniny. Rostlinná produkce se meziročně zvýšila o 1,3 %. K nejvýraznějšímu poklesu sklizně obilovin došlo u kukuřice na zrno. Dlouhotrvající sucho ovlivnilo nižší sklizeň máku, pícnin, brambor, zeleniny, chmele a cukrovky. Sklizni ovoce, vinných hroznů, řepky a hořčice sucho naopak neuškodilo. Ceny rostlinných komodit se zvýšily, s výjimkou řepky, slunečnice, krmného hrachu a jednotlivých druhů ovoce. Na hodnotě živočišné produkce se největší částí podílely produkce mléka a chov jatečných prasat. Živočišná produkce zaznamenala proti roku 2017 minimální změnu (+0,5 %). U prasat a vajec se výroba navýšila, naopak jejich cena klesla. Ovce, kozy a mléko zaznamenaly vyšší výrobu a současně vyšší cenu.

Počet pracovníků v zemědělských podnicích činil v roce 2018 přibližně 100,2 tis. Průměrná mzda v zemědělství (včetně lesnictví a rybářství) se zvýšila o 6,7 % a dosáhla 25 419 Kč. Objem vyplacených ostatních dotací na výrobu dosáhl v roce 2018 výše 32,9 mld. Kč, s meziročním nárůstem 1,8 %. Největší objem představovala Jednotná platba na plochu (11,8 mld. Kč) a dotační titul Greening (6,4 mld. Kč). Konkurenceschopnost českého zemědělství na evropském i světovém trhu, výrobní potenciál zemědělství a rozvoj venkovského prostoru jsou podporovány také národními dotacemi. V roce 2018 bylo z národních zdrojů vyplaceno 5,78 mld. Kč. Z toho škody způsobené suchem a mrazem v roce 2017 byly kompenzovány částkou 1,27 mld. Kč. Za škody způsobené suchem na tržních plodinách v roce 2018 bylo v tom samém roce vyplaceno 55,39 mil. Kč, zbývající žádosti jsou administrované v roce 2019.

Dlouhodobě narůstá výměra ekologicky obhospodařované půdy, v roce 2018 dosáhla 14,69 % celkového zemědělského půdního fondu. Česká republika patří mezi 20 zemí s největší výměrou půdy v ekologickém zemědělství. Počet ekofarem vzrostl na 4 606. Stoupl také počet výrobců biopotravin na 748 subjektů, které se nejčastěji věnují zpracování masa, ovoce a zeleniny a výrobě mléčných produktů. Obrat obchodu s biopotravinami českých subjektů každoročně narůstá. Oproti roku 2016 stoupl o 30,5 % na 5,7 mld. korun. Roste i vývoz českých biopotravin.

Poslední roky ukazují, že extrémní počasí, obzvlášť sucho, bude do budoucna velkým problémem. Je potřeba omezovat jeho následky, a to budováním kapkových závlah, podporou vědeckých projektů zabývajících se zvýšením odolnosti plodin, posilováním retenčních schopností půdy, jako i kompenzovat

[8] *Zdroj: Zdroj: MZ – Zemědělství 2018 – březen 2019*

škody, které sucho způsobí. Do zemědělství je potřebné přitáhnout mladé lidi, zatraktivnit vzdělávání v této oblasti a zajistit tak jeho generační obměnu.

Vybrané ukazatele zemědělství v ČR za roky 2014 až 2019:

	měřící jednotka	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Produkce zemědělského odvětví SZÚ (Souhrnný zemědělský účet)[1)]	mil. Kč, stálé ceny r. 2000	112 768	107 410	114 614	108 094	106 570	108 214
Výroba mléka	mil. litrů	2 856	2 946	2 984	2 998	3 078	3 073
Průměrná roční dojivost krávy	litry	7 705	8 001	8 061	8 222	8 526	8 471
Výroba jatečných zvířat	tis. t ž. hm	722	728	729	719	739	723
Osevní plochy obilovin	tis. ha	1 411	1 403	1 352	1 352	1 339	1 354
Osevní plochy brambor	tis. ha	24	23	23	23	23	23
Osevní plochy cukrovky technické	tis. ha	63	58	61	66	65	59
Osevní plochy řepky [2)]	tis. ha	389	366	393	394	412	380
Osevní plochy pícnin na orné půdě	tis. ha	452	458	485	465	468	499
Trvalé travní porosty (včetně pastvin) [3)]	tis. ha	997	1 001	1 003	1 007	1 011	1 018
Stav hospodářských zvířat -skot[4)]	tis. kusů	1 374	1 407	1 416	1 421	1 416	1 418
Stav hospodářských zvířat -prasata[4)]	tis. kusů	1 617	1 560	1 610	1 491	1 557	1 544
Průmyslová hnojiva - spotřeba čistých živin na 1 ha zemědělské půdy[5)]	kg	127,9	130,7	141,0	139,5	137,5	134,6

Pozn.: rok 2018 semidefinitivní údaje, rok 2019 předběžné údaje

Zdroj: ČSÚ - Zemědělství

Rostlinná výroba (výběr plodin) v roce 2019[9]

Sklizňová plocha obilovin (včetně kukuřice na zrno a ostatních obilovin) se meziročně zvýšila o 13,8 tis. ha tj. o 1,0 % na 1 352,5 tis. ha. Celková sklizeň ve výši 7 646,1 tis. tun byla proti roku 2018 vyšší o 675,2 tis. tun, tj. o 9,7 %. Pod úrovní roku 2018 je sklizeň pšenice jarní, a to 95,7 tis. tun, což je o 94,8 tis. tun méně (o 49,8 %) než v minulém roce. Méně než v loňském roce se sklidilo také ječmene jarního, a to 1 073,9 tis. tun, což je o 21,5 tis. tun (o 2,0 %), ovsa 134,4 tis. tun, což je o 18,2 tis. tun méně (o 12,0 %). Základních obilovin bylo sklizeno více než v roce minulém. Pšenice bylo sklizeno 4 812,2 tis. tun, tj. o 394,3 tis. tun více (o 8,9 %) než v roce minulém. Sklizeň ječmene byla 1 718,1 tis. tun, tj. o 112,0 tis. tun více (o 7,0 %). Kukuřice na zrno bylo sklizeno 620,3 tis. tun, což je o 131,1 tis. tun více (o 26,8 %) než v roce 2018.

Hektarový výnos obilovin 5,65 t je ve srovnání s předchozím rokem vyšší o 0,45 t (tj. o 8,6 %), z toho u pšenice ozimé byl dosažen hektarový výnos 5,79 t (5,46 t v roce 2018), pšenice jarní 3,84 t (4,14 t), žita 5,06 t (4,74 t), ječmene ozimého 5,98 t (4,98 t), ječmene jarního 5,07 t (4,93 t), ovsa 3,16 t (3,56 t), kukuřice na zrno 8,29 t (5,98 t) a tritikale 4,93 t (4,55 t).

Produkce luskovin byla nižší než v roce předešlém. Celkem bylo sklizeno 74,2 tis. tun luskovin. Z toho hrachu setého 67,3 tis. tun, což je o 3,2 tis. t (o 4,6 %) méně než v roce minulém. Celková produkce zrnin (obiloviny a luskoviny) 7 720,3 tis. tun je proti předchozímu roku vyšší o 669,9 tis. tun (tj. o 9,5 %).

V roce 2019 došlo ke snížení osevních ploch olejnin celkem o 34,6 tis. ha (o 7,1 %) na výměru 454,8 tis. ha. Dosažená produkce z této plochy 1 248,2 tis. tun je o 263,2 tis. tun nižší než v roce minulém. Řepky bylo sklizeno 1 157,0 tis. tun, v roce předchozím 1 410,8 tis. tun, tzn. snížení o 253,8 tis. tun. Výnos řepkového semene z jednoho hektaru 3,05 t je o 0,38 t nižší. Vyšší byla produkce máku, kdy se z plochy 35,8 tis. ha při průměrném hektarovém výnosu 0,66 t sklidilo 23,6 tis. tun (13,7 tis. tun při hektarovém výnosu 0,51 t v roce 2018) makového semene.

[9] *Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/definitivni-udaje-o-sklizni-zemedelskych-plodin-2019, ze dne 18.2.2020*

Jednoletých pícnin na orné půdě bylo sklizeno 8 759,5 tis. tun zelené píce, tj. o 1 704,4 tis. tun více než v roce 2018. Z toho bylo sklizeno 8 243,7 tis. tun kukuřice na zeleno a siláž, tj. o 1 556,7 tis. tun více než v roce minulém. Sklizeň sena víceletých pícnin byla 1 234,7 tis. tun, z toho sklizeň sena jetele lučního (červeného) 375,8 tis. tun.

Porovnání sklizně vybraných zemědělských plodin v letech 2018 a 2019:

Plodina	Sklizeň 2018 v t *Harvest 2018 t*	Plocha 2019 v ha *Area 2019 ha*	Výnos 2019 v t/ha *Yield 2019 t/ha*	Sklizeň 2019 v t *Harvest 2019 t*	Rozdíl +,- *Difference t*	Index v %
Zrniny úhrnem	**7 050 434**	**1 386 296**	**5,57**	**7 720 313**	**669 879**	**109,5**
Obiloviny celkem	**6 970 919**	**1 352 530**	**5,65**	**7 646 148**	**675 229**	**109,7**
základní obiloviny celkem	6 468 845	1 272 357	5,52	7 017 605	548 759	108,5
pšenice celkem	4 417 841	839 446	5,73	4 812 163	394 323	108,9
pšenice ozimá	4 227 344	814 517	5,79	4 716 450	489 106	111,6
ječmen celkem	1 606 034	319 583	5,38	1 718 061	112 027	107,0
ječmen jarní	1 095 472	211 876	5,07	1 073 948	-21 524	98,0
kukuřice na zrno	489 154	74 827	8,29	620 261	131 107	126,8
Olejniny celkem	1 511 331	454 761	2,74	1 248 175	-263 155	82,6
řepka	1 410 769	379 778	3,05	1 156 973	-253 796	82,0

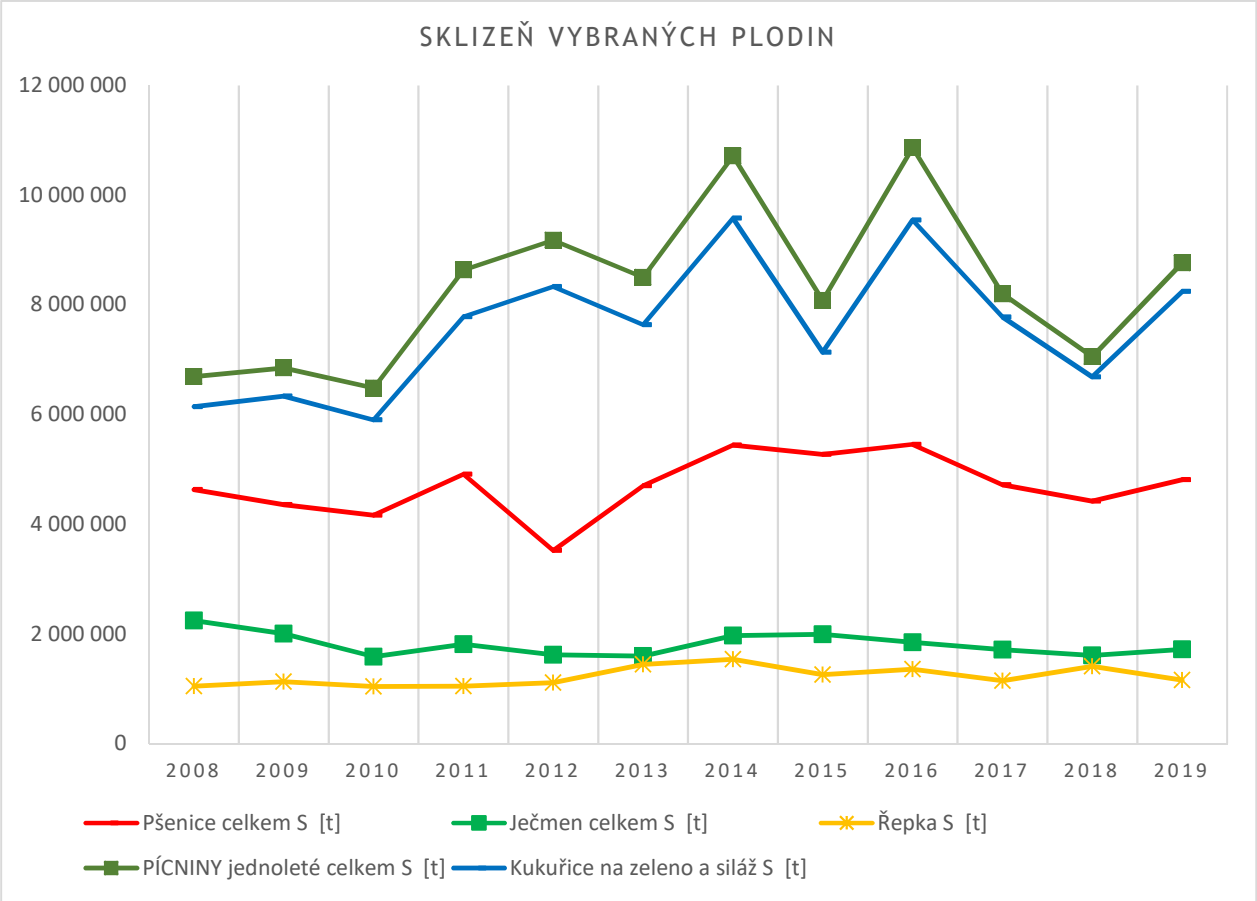
Zdroj: ČSÚ, Tab. 4 Porovnání sklizně zemědělských plodin v roce 2019 s rokem 2018

Společnost se zaměřuje na následující plodiny, vývoj ploch a sklizní zemědělských plodin v letech 2008 až 2019 ukazuje následující tabulka:

Plodina	MJ	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Pšenice celkem	P [ha]	802 325	831 300	833 577	863 132	815 381	829 393	835 941	829 820	839 710	832 062	819 690	839 446
	S [t]	4 631 502	4 358 073	4 161 553	4 913 048	3 518 896	4 700 696	5 442 349	5 274 272	5 454 663	4 718 205	4 417 841	4 812 163
	V [t/ha]	5,77	5,24	4,99	5,69	4,32	5,67	6,51	6,36	6,50	5,67	5,39	5,73
Ječmen celkem	P [ha]	482 395	454 820	388 925	372 780	382 330	348 992	350 518	365 946	325 725	327 707	324 724	319 583
	S [t]	2 243 865	2 003 032	1 584 456	1 813 679	1 616 467	1 593 760	1 967 049	1 991 415	1 845 254	1 712 279	1 606 034	1 718 061
	V [t/ha]	4,65	4,40	4,07	4,87	4,23	4,57	5,61	5,44	5,67	5,23	4,95	5,38
Řepka	P [ha]	356 924	354 826	368 824	373 386	401 319	418 808	389 298	366 180	392 991	394 262	411 802	379 778
	S [t]	1 048 943	1 128 119	1 042 418	1 046 071	1 109 137	1 443 210	1 537 320	1 256 212	1 359 125	1 146 224	1 410 769	1 156 973
	V [t/ha]	2,94	3,18	2,83	2,80	2,76	3,45	3,95	3,43	3,46	2,91	3,43	3,05
PÍCNINY jednoleté celkem	P [ha]	212 037	202 541	221 821	231 846	253 391	280 058	285 307	294 496	293 788	273 651	275 405	291 696
	S [t]	6 689 983	6 847 190	6 481 965	8 631 198	9 176 089	8 497 098	10 709 211	8 076 503	10 863 560	8 196 125	7 055 027	8 759 464
	V [t/ha]	31,55	33,81	29,22	37,23	36,21	30,34	37,54	27,42	36,98	29,95	25,62	30,03
Kukuřice na zeleno a siláž	P [ha]	173 899	166 005	178 608	186 224	205 109	233 815	237 235	244 956	234 396	223 212	224 105	232 392
	S [t]	6 143 805	6 332 712	5 901 650	7 781 563	8 328 239	7 635 367	9 577 873	7 134 351	9 545 239	7 776 990	6 686 996	8 243 654
	V [t/ha]	35,33	38,15	33,04	41,79	40,60	32,66	40,37	29,13	40,72	34,84	29,84	35,47

Zdroj: ČSÚ, Vývoj ploch a sklizní zemědělských plodin v letech 2008 až 2019

Historické srovnání sklizní rostlinné produkce vybraných plodin dle zaměření rostlinné výroby Společnosti:



Zdroj: ČSÚ, Vývoj ploch a sklizní zemědělských plodin v letech 2008 až 2019; vlastní zpracování

V roce 2019 bylo s výjimkou řepky dosaženo vyšších sklizní, než v roce 2018. Rok 2018 byl v zemědělství mimořádně nepříznivý.

Očekávaná úroda 2020

Nedostatečné množství srážek a také přemnožení polních škůdců měly v roce 2019 za následek nepříznivé podmínky zejména co se rostlinné výroby týče. Přetrvávající sucho v minulosti nebývalé až extrémní a také přemnožení polních škůdců zapříčinily razantní snížení výnosů u některých plodin, zejména se očekává celková nižší sklizeň u řepky (meziroční pokles k 15. září 2019: −17,4 %), slunečnice (−38,1 %), cukrovky (−6,0 %) nebo hrachu (−4,6 %)[10]. Lze očekávat, že tento negativní průběh roku 2019 u většiny plodin se odrazí v poklesu tržeb zemědělských společností v rostlinné výrobě na tento rok. První 3 měsíce roku 2020 také patřily k celkově podprůměrným, co se týče dlouhodobých úhrnů srážek, tudíž lze předpokládat přetrvávající negativní dopad na úroveň sklizně roku 2020.

Živočišná výroba – chov skotu[11]

Od roku 2011 se počet kusů skotu meziročně zvyšoval, nicméně v roce 2018 celkový počet skotu v ČR mírně klesl, na hodnotu 1 415 770 ks skotu. V kategorii chovu krav s tržní produkcí mléka došlo v roce 2018 k meziročnímu poklesu počtu ks, který k 1. 4. 2018 dosáhl 1,2 % (4 354 ks), na 365 448 ks. V tomto roce tak bylo chováno nejméně dojných krav v historii sledování počtů zvířat vůbec. Počet krav bez tržní produkce mléka (TPM) pokračoval v dlouhodobém meziročním růstu, který v roce 2018 dosáhl 2,7 % (5 779 ks), na konečných 221 874 ks.

[10] *Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/odhady-sklizni-zari-2019*
[11] *Zdroj: mze.cz, ČSÚ - Chov skotu - 2. pololetí 2019*

Podle stavu k 31. prosinci 2019 se stavy skotu proti stejnému období předchozího roku zvýšily o 1,8 tis. kusů (o 0,1%), z toho počet krav ostatních se snížil o 3,1 tis. ks (o 1,4 %) a počet dojených krav se zvýšil o 2,8 tis. kusů (o 0,8 %). Proti počátku 2. pololetí 2019 stavy skotu klesly o 3,9%, z toho stavy krav ostatních klesly o, 4,0 % a počet dojených krav se snížil o 1,1 %.

Za rok 2019 dosáhla výroba mléka 3 072,8 mil. litrů, ve srovnání s minulým rokem se snížila o 0,2 %. Průměrná denní dojivost 23,21 litru klesla o 0,6 %. Na 100 krav se narodilo 98,9 kusů telat a odchovalo se 92,7 kusů telat (o 0,8 % více). Úhyn telat do 3 měsíců činil 6,2 % z počtu narozených (o 0,6 % bodu méně). Tržnost mléka byla 96,8 %. Výroba jatečného skotu se meziročně snížila o 6,1 tis. tun ž. hm. (o 3,5 %).

Vývoj početních stavů skotu celkem a krav dle kategorií k 1.4. (v ks):

Kategorie	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Skot celkem	1 349 286	1 343 686	1 353 685	1 352 822	1 373 560	1 407 132	1 415 658	1 421 242	1 415 770	1 418 106
Krávy dojné	383 523	373 832	373 136	367 327	372 632	376 144	372 510	369 802	365 448	364 263
Krávy bez tržní produkce mléka	167 722	177 704	178 089	184 597	191 331	203 958	211 237	216 095	221 874	226 255
Krávy celkem	551 245	551 536	551 223	551 924	563 963	580 102	583 747	585 897	587 322	590 518

Zdroj: eagri.cz (Pramen : ČSÚ - Soupis hospodářských zvířat)

K dlouhodobému meziročnímu zvyšování počtu krav bez TPM dochází od roku 1995, tedy od počátku sledování této kategorie. V roce 2019 bylo dosaženo nejvyššího celkového počtu krav od roku 2012, kdy bylo v České republice chováno v historickém sledování nejméně krav. Celkem jich bylo k 1. 4. 2019 chováno 590 518 ks. Na celkovém počtu krav se krávy s TPM podílely 38,3 %, podíl dojených krav tak dosáhl 61,6 %.

Průměrná roční dojivost krav se v roce 2019 oproti roku 2018 snížila o 54,3 l/ks/rok, na 8 471,4 l/ks/rok.

Trh mléka, nákup mléka a ceny zemědělských výrobců mléka

Komoditní karta – dostupná data ke dni 17. února 2020 MLÉKO a mlékárenské výrobky

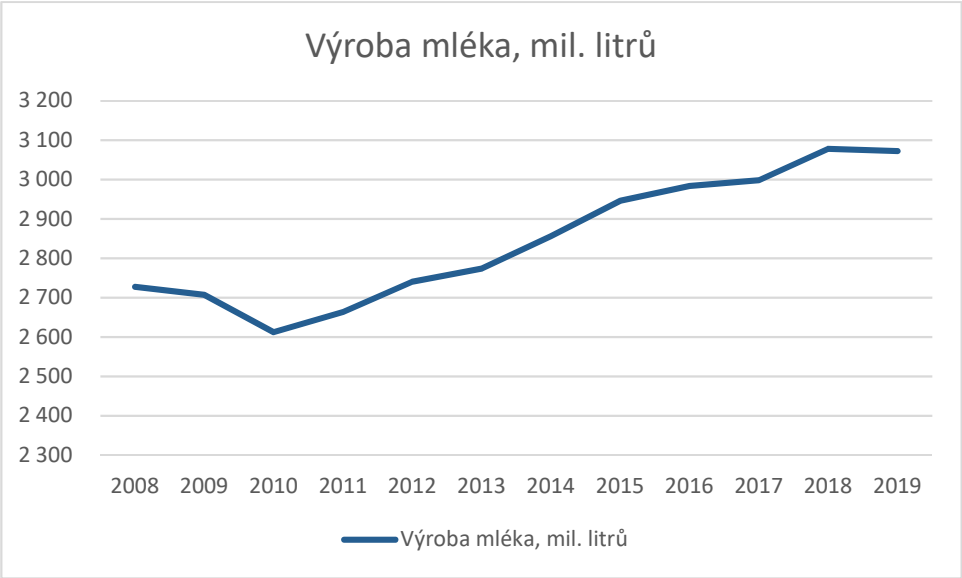
Vývoj v zemědělství, bilance mléka

Ukazatel/rok	2003	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*)
Prům. stav dojnic v tis. ks	459,6	368,7	372,7	370,7	368,2	370,2	364,6	361,1	**362,7**
Prům. roční dojivost v l/ks	5 756,2	7 432,6	7 443,4	7 704,8	8 001,3	8 061,3	8 222,5	8 525,7	**8 471,4**
Výroba mléka v mil. l	2 645,7	2 740,7	2 774,5	2 856,3	2 946,3	2 984,2	2 998,3	3 078,4	**3 072,8**
Tržní produkce. v mil. l	2 530,9	2 628,6	2 665,5	2 753,2	2 843,6	2 885,2	2 897,5	2 978,4	**2 974,6**
Tržnost v %	95,7	95,9	96,1	96,4	96,5	96,7	96,6	96,8	**96,8**
Bilance									
Počáteční zásoby 1) v mil. l	132,6	68,7	61,6	62,9	100,4	90,9	73,6	83,7	**74,3**
Nákup do mlékáren v mil. l	2 530,9	2 381,8	2 319,5	2 350,7	2 434,7	2 458,6	2 478,1	2 525,3	**2 497,1**
Dovoz 1) v mil. l	281,4	898,5	879,5	935,5	953,3	1 033,3	1 000,5	996,4	**1 064,9**
Celková nabídka v mil. l	2 944,9	3 349,0	3 260,6	3 349,1	3 488,4	3 582,8	3 552,2	3 605,4	**3 636,3**
Domácí tržní spotřeba v mil. l	2 080,5	2 201,0	2 156,0	2 179,0	2 238,1	2 266,1	2 256,8	2 233,9	**2 279,8**
Vývoz 1) v mil. l	772,3	1 086,4	1 041,7	1 069,7	1 159,4	1 208,3	1 211,7	1 297,2	**1 284,2**
Konečné zásoby 1) v mil. l	92,1	61,6	62,9	100,4	90,9	73,6	83,7	74,3	**72,3**
Intervenční nákup SOM, másla1) v mil. l						34,8			
Podíl dovozu na spotřebě v %	13,5	40,8	40,8	42,9	42,6	45,6	44,3	44,6	**46,7**
Podíl vývozu na nákupu v %	30,5	45,6	44,9	45,5	47,6	49,1	48,9	51,4	**51,4**
Míra soběstačnosti (výroba/spotřeba) v %	127,2	124,5	128,7	131,1	131,6	131,7	132,9	137,8	**134,8**
(nákup ml./spotřeba) v %	121,6	108,2	107,6	107,9	108,8	108,5	109,8	113,0	**109,5**

Pramen: ČSÚ, celní statistika, rezortní statistika MZe (6-12), SZIF (tržní produkce), propočty MZe ČR
*Pozn.: 1) přepočet na ekvivalent mlék, 2) odhad -údaje o dovozu a vývozu jsou předběžné, rovněž navazující výpočty nabídky a spotřeby. Ve vývozu jsou zahrnuty výrobky a syrové mléko vyvážené mlékárnami z nákupu mléka, *) předběžný údaj*

Zdroj: http://eagri.cz/public/web/file/647507/Komoditni_karta_Mleko_unor_2020.pdf

Trh mléka, nákup mléka a ceny zemědělských výrobců mléka



Zdroj: ČSÚ, Živočišná produkce, vlastní zpracování grafu

Podle statistického šetření MZe bylo ve 4. čtvrtletí 2019 nakoupeno od tuzemských producentů 736 053 tis. litrů mléka (+3,7 %), z toho nákup mlékáren činil 606 707 tis. litrů (−0,2 %). Ceny zemědělských výrobců mléka zůstaly na stejné úrovni jako ve 4. čtvrtletí 2018 (+0,1 %). Zemědělci prodávali mléko jakostní třídy Q za průměrnou cenu 8,76 Kč za litr, tj. o 14 hal/l vyšší než ve 3Q 2019.

V roce 2019 bylo podle statistického šetření MZe nakoupeno přímo od tuzemských producentů 2 992,7 mil. litrů mléka (+1,3 %), z toho nákup mlékáren od producentů a odbytových organizací činil 2 497,1 mil. litrů (−1,1 %). Ceny zemědělských výrobců mléka dosáhly v roce 2019 průměrné hodnoty 8,85 Kč za litr mléka v třídě jakosti Q (+2,7 %). Pohybovaly se od 9,15 Kč/litr (v lednu) do 8,56 Kč/litr (v září), koncem roku se opět přiblížily hodnotě 9 Kč za litr mléka.
Výrazný přebytek pohybu zboží přes hranice s mlékem a mléčnými výrobky se meziročně nepatrně snížil na 814 160 tun. Dovoz se navýšil na 263 024 tun (+1,9 %), kdežto vývoz poklesl na 1 077 183 tun (−2,5 %). Největší podíl na zvýšeném dovozu měly sýry, tvaroh a syrovátka. Na straně vývozu došlo k poklesu všech mléčných komodit kromě syrovátky. Na obchodu s mlékem a mléčnými výrobky se nejvíce podílelo Německo a Slovensko v obou směrech, na dovozu také Polsko a vývozu Itálie[12].

Výroba mléka a mléčných výrobků v EU-28 (výhled podzim 2019)[13]

- V důsledku sucha se v roce 2019 očekává nižší meziroční tempo růstu užitkovosti (+1,1 %).
- V roce 2019 bude pokračovat pokles počtu dojnic avšak pomalejším tempem než v předchozím roce. V lednu až červenci 2019 byly porážky krav meziročně nižší o 5 %.
- V roce 2019 by dodávky mléka mohly vzrůst pouze o 0,5 % (v porovnání s rokem 2018) na celkových 158 mil. tun. Očekávaný pokles v některých zemích (ve Francii -0,5 %, Nizozemsku -1,0 % a Itálii - 0,5 %) by mohl být kompenzován vyššími objemy dodávek mléka v Dánsku (+0,5 %), Polsku (+ 2,0 %) a zejména v Irsku (+ 8,0 %).
- Za předpokladu příznivých klimatických podmínek a trvalé poptávky lze v roce 2020 předpokládat další růst objemu nakupované mléčné suroviny. Predikce naznačují pro rok 2020 zpomalení v poklesu stavů krav a naopak růst užitkovosti (+1,2 %).
- V září 2019 vzrostla průměrná cena syrového mléka v EU na 34,39 €/100 kg.
- Od října 2018, kdy ceny SOM dosáhly svého dna (1 500 €/t) pokračuje stále jejich růst. V polovině září 2019 dosáhla cena SOM 2 150 €/t (tj. o 36 % vyšší cena oproti stejnému období loňského roku).

[12] *Zdroj: ČSÚ - Zemědělství - 4. čtvrtletí a rok 2019*
[13] *Zdroj: http://eagri.cz/public/web/file/650008/Komoditni_karta_Mleko_unor_2020.pdf; kráceno zpracovatel*

- **Spotřeba konzumního mléka v EU se snižuje**. Zvyšuje se objem jeho exportu (+ 20 % v období leden až červenec – např. v lednu až dubnu rostly vývozy konzumního mléka z EU do Číny o + 24 %). Roste poptávka po různém sortimentu konzumního mléka – na trhu s mlékem je vyšší segmentace trhu zohledňující rostoucí poptávku po bio mléku, mléku např. od dojnic krmených pouze senem nebo pasených na kvalitní pastvě, dále mléko z chovů GMO free apod. Nicméně se očekává, že snižování objemu výroby konzumního mléka bude pokračovat i v roce 2020 (- 1,0 %).
- **Trh s mlékem čelí rostoucím prodejům rostlinných nápojů**, ačkoliv představují pouze 4% objemu prodeje kravského mléka. Někteří výrobci mléčných výrobků tyto produkty zařazují do svého portfolia – tento způsob je vhodnější než ztráta trhu s konzumním mlékem.
- **Relativně stabilní je situace na trhu se sýry.** Vyšší export evropských sýrů (o cca 2 %) je podpořen vyššími objemy vývozu do USA (+ 7 %), Japonska (+ 5 %) a Švýcarska (+ 1 %). Nejdynamičtější růst vývozu byl zaznamenán u vývozu do Japonska (+ 20 %). Růst poptávky bude pokračovat.
- V průběhu roku, přes očekávané snížení objemu vývozu sýrů do USA, trvá poptávka jiných trhů, což může přispět celkovému uváděnému nárůstu exportu sýrů o cca 2 %, zatímco se očekává, že domácí užití zůstane stabilní, což ve výsledku povede ke zvýšení výroby sýrů o cca 1 %.
- **V roce 2020 je avizováno zpomalení poptávky, bude pokračovat růst vývozu sýrů z EU o cca 1,5 %, což povede k růstu produkce o 0,6 %.**
- Očekává se zvýšení výroby SOM o 3,0 %. **V roce 2020 dojde vzhledem k nízkým zásobám a oživení cen ke zpomalení růstu exportu**. Za předpokladu trvalé světové poptávky by objem vývozu mohl zůstat na úrovni roku 2018, kdy se začaly světové zásoby uvolňovat na trh. Tento vývoj spolu se stabilní domácí poptávkou by mohl přispět k dalšímu růstu produkce v roce 2020 o cca 5 %.
- **Konkurenceschopná cena másla zvyšuje objemy exportů z EU.** V důsledku zvýšené dostupnosti mléčného tuku dochází k dalšímu nárůstu objemu výroby másla v EU (o 2,5 %). Po dvou letech poklesu objemu vývozu másla lze očekávat v letošním roce nárůst exportu másla o cca 10 %. Již v období leden – červenec došlo k nárůstu exportu, např. exporty do USA, které představují 24% podíl z celkových evropských exportů másla, vzrostly o 45 %, následované exporty do Japonska (+ 57 %) a Číny (+ 13 %).
- Vzhledem k vysokým cenám másla v roce 2018 některé potravinářské podniky začaly nahrazovat máslo rostlinnými tuky. I přesto, že jsou nízké ceny másla, očekává se pomalejší růst domácí spotřeby v roce 2019 (do 1,5 %) i v roce 2020 (o cca 1 %).
- Navzdory rostoucím vývozům a domácímu užití v roce 2019 se růst výroby pravděpodobně nepodaří absorbovat, což v konečném důsledku může vést ke zvýšení zásob másla (o 15 000 t).
- Vyšší dostupnost mléčného tuku povede k zotavení výroby smetany (+ 2,5 %)

4.1.4. Vývoj cen zemědělských výrobců, ceny mléka

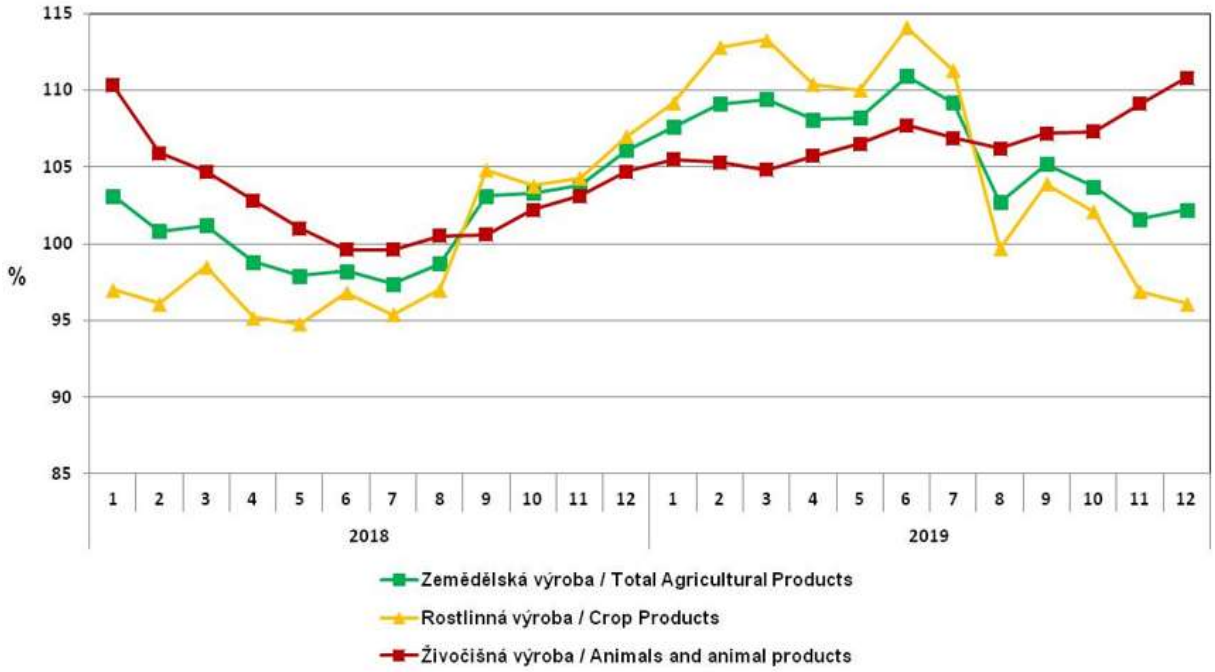
Ceny zemědělských výrobců byly v průměru za celý rok 2019 v porovnání s rokem 2018 vyšší o 4,9 % (v roce 2018 o 0,1 %). Ceny rostlinných výrobků vzrostly o 5,9 %, ceny živočišných výrobků o 3,9 %.

Ceny rostlinných výrobků v průběhu roku 2019 ovlivnil meziroční růst cen obilovin o 6,4 % (pšenice potravinářská o 6,1 %, ječmen sladovnický o 8,6 %), brambor o 37,3 % (brambory pozdní konzumní o 51,8 %) a olejnin o 5,4 %. Ceny čerstvé zeleniny a ceny ovoce vykázaly rovněž zvýšení, a to o 7,1 %, resp. o 12,2 %.

V živočišné výrobě, ve srovnání s předchozím rokem, došlo ke zvýšení ceny prasat jatečných v živém o 16,6 % a ceny drůbeže o 2,2 %. **K růstu cen došlo i u mléka, a to o 2,7 %.** Ceny všech sledovaných druhů jatečného skotu vykázaly snížení o 2,7 %. Ceny vajec byly nižší o 6,6 %.

Při porovnání cen k průměrným cenám roku 2015, došlo v roce 2019 k vzestupu cen zemědělských výrobců o 6,3 %, z toho v rostlinné výrobě se ceny zvýšily o 5,9 % a v živočišné vzrostly o 6,9 %.

Index cen zemědělských výrobců v letech 2018 – 2019 (průměr roku 2015 = 100):



Zdroj: ČSÚ - Indexy cen zemědělských výrobců

V rostlinné výrobě došlo v roce 2019 k meziročnímu zvýšení cen obilovin, především se jednalo o nárůst cen pšenice potravinářské o 289 Kč/t a pšenice krmné o 76 Kč/t. Ceny pozdních konzumních brambor se rovněž zvýšily, a to o 2 046 Kč/t. Průměrné ceny semene řepky olejné se v porovnání s rokem 2018 zvýšily o 147 Kč/t. Zvýšily se i ceny jablek, a to o 747 Kč/t.

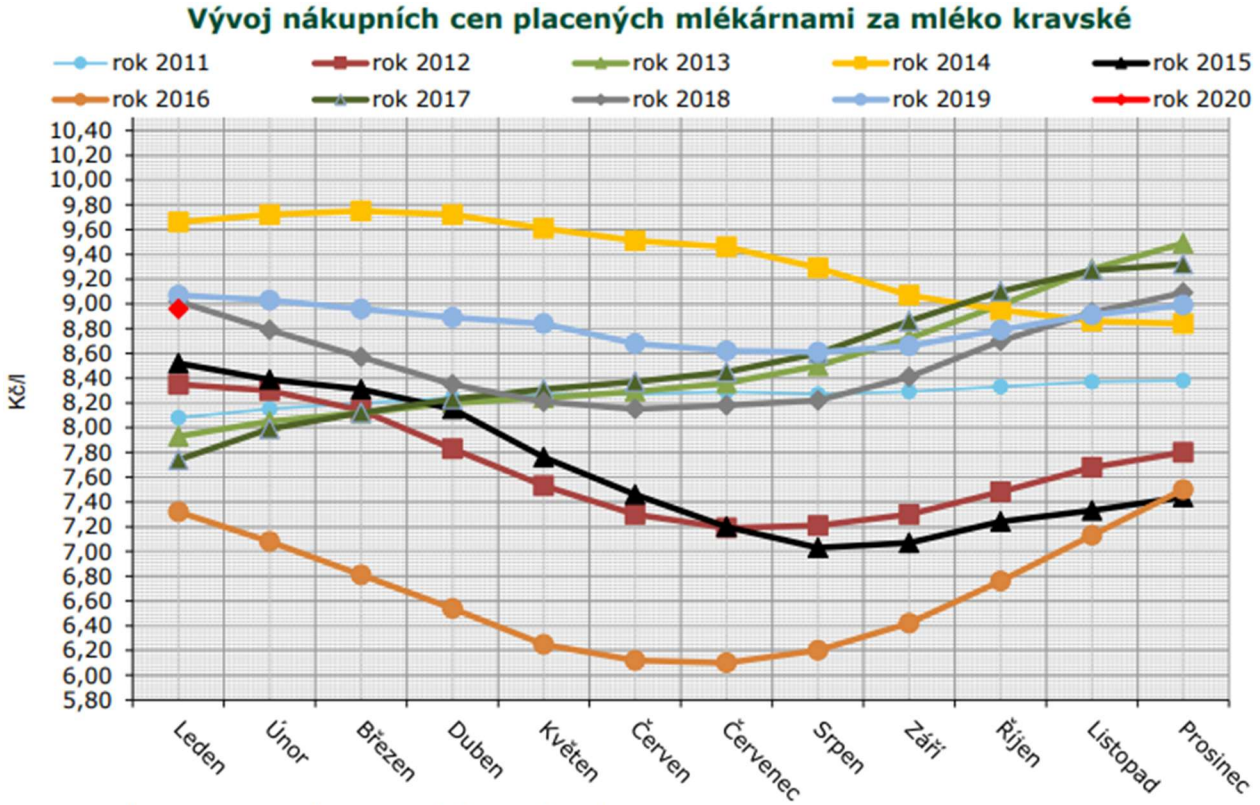
V živočišné výrobě bylo vykázáno snížení cen u býků jatečných v živém o 1 208 Kč/t, u telat jatečných v živém o 7 221 Kč/t a u jalovic jatečných v živém o 1 011 Kč/t. Naopak ke zvýšení cen došlo u prasat jatečných v živém o 4 547 Kč/t a u kuřat jatečných třídy I. o 150 Kč/t. Ceny mléka tř.j. Q se proti roku 2018 zvýšily o 234 Kč/tis. l.

Situace na trhu mléka ČR[14]

V lednu 2020 pokračoval růst ceny započatý v říjnu, po předchozím kontinuálním osmiměsíčním poklesu. Rekordní historické cenové maximum nadále drží cena z ledna roku 2008 (10,10 Kč/l). Tato cena nebyla dosud překonána a lednová cena (2020) byla 1,15 Kč/l pod její úrovní. V lednu 2008 dosáhla cena nejvyšší hodnoty minimálně za posledních 20 let. V lednu 2020 se od prvovýrobců nakupovalo kravské mléko třídy Q. za 8,95 Kč/l, což je o 0,06 Kč/l (0,6 %) více než v prosinci. V meziročním srovnání cena klesla, a to o 0,20 Kč/l (2,2 %), proti hodnotě 9,15 Kč/l z ledna 2019. Průměrná cena zemědělských výrobců za rok 2019 byla 8,852 Kč/l, a to je nárůst proti ceně za rok 2018 o 0,23 Kč/l (2,7 %).

Od počátku roku 2020 nakoupily mlékárny z ČR 218 026 tis. litrů mléka. Za celý rok 2019 mlékárny nakoupily 2 497 055 tis. litrů mléka z ČR, tedy o 28 201 tis. litrů (1,1 %) méně než v roce 2018, tehdy to bylo 2 525 256 tis. litrů mléka.

[14] *Zdroj: ZPRÁVA O TRHU S MLÉKEM A MLÉKÁRENSKÝMI VÝROBKY, szif.cz, 10.3.2020*



Zdroj: ZPRÁVA O TRHU S MLÉKEM A MLÉKÁRENSKÝMI VÝROBKY, szif.cz, 10.3.2020

Závěr k trhu mléka

Rychlý pokles stavu dojnic v ČR v letech 2005 až 2010 se v období 2011 až 2018 výrazně zpomalil, dochází ke stabilizaci a počet dojných krav v ČR je okolo 360 tis. kusů. Oproti tomu docházelo ke stabilnímu nárůstu užitkovosti, když průměrná dojivost se naopak mezi roky 2003 až 2019 zvýšila z 5,7 tis. l na kus na 8,4 tis. l na kus.

Celková výroba mléka v ČR tedy v posledních letech také rostla od roku 2010 až do roku 2018, v roce 2019 pak již stagnovala.

Nákup do mlékáren v ČR byl nejvyšší v roce 2018 v roce 2019 pak mírně klesl. Celkově lze tedy stav produkce a prodeje mléka v ČR vyhodnotit jako stabilizovaný.

Konkurence v produkci mléka je však v regionu vysoká (Německo, Slovensko), na trhu lze pozorovat značné výkyvy cen. V lednu 2020 byla cena těsně pod 9 Kč/l, k datu ocenění se navíc již na trhu projevil pokles cen vlivem koronavirové krize.

4.2. Vnitřní faktory

Organizační struktura

Společnost člení provozně svoji činnost na střediska

1) Polní rostlinná výroba
2) Skot s tržní produkcí mléka
3) Pomocné činnosti
4) Správní středisko

Výrobky

Hlavní činností Společnosti je výroba mléka. Společnost má k datu ocenění v chovu 394 kusů dojných krav holštýnského skotu s vysokou užitkovostí, má vlastní odchov telat. Chov je realizován v uzavřeném obratu stáda. Společnost dosahuje velmi dobré dojivosti v posledních letech nad 28 l na krmný den. Dále Společnost prodává krávy a mladý skot na jatka, jedná se však pouze o doplňkovou činnost.

V rámci rostlinné výroby se Společnost zaměřuje zejména na zajištění krmiva pro vlastní stádo, tato činnost je pro Společnost prioritou v rostlinné výrobě. Část produkce prodává, jedná se zejména o ozimou pšenici, jarní ječmen, v malé míře pak kukuřici, řepku, kukuřici na siláž.

Prodej a nákup výrobků, zboží a služeb ve skupině

Společnost prodává výrobky a zboží a zprostředkovává služby mimo skupinu i spřízněným osobám, tj. společnostem, které jsou součástí skupiny AGROFERT. Přehled prodejů spřízněným osobám k 31.12.2019 je následující (částky jsou uvedené v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Zboží a výrobky	Služby
NAVOS, a.s.	22837	20
Nový Dvůr Kunovice a.s.	0	1270
OLMA, a.s.	33116	0
OSEVA, a.s.	281	0
ANIMALCO	1698	0
AGRO VNOROVY	0	18

V součtu činily v roce 2019 prodeje zboží a výrobků spřízněným osobám 59 240 tis. Kč.

Rovněž Společnost realizuje část nákupů zboží, výrobků a také služeb od spřízněných osob uvnitř skupiny v rámci běžné obchodní činnosti podniku, viz následující přehled k 31.12.2019 (v tis. Kč):

Spřízněná osoba	Zboží a výrobky	Služby
NAVOS, a.s.	21647	542
AGROFERT, a.s.	0	372
OSEVA, a.s.	129	19
Nový Dvůr Kunovice a.s.	990	2591
NAVOS FARM TECHNIC s.r.o.	2871	101
AGROTECHNIC MORAVIA, a.s.	272	2483
AFEED, a.s.	3211	0
FARMTEC a.s.	279	3335
ZERA, a.s.	0	202

Celkově činily v roce 2019 nákupy zboží a výrobků od spřízněných osob 39 044 tis. Kč.

Půdní fond, nemovitý majetek

Společnost hospodaří na 1 301 hektarech zemědělské půdy se zaměřením na pěstování pšenice ozimé, řepky ozimé, jarního ječmene, kukuřice a pícnin.

Převážná část půdního fondu, na kterém Společnost hospodaří, je pronajata od fyzických osob, právnických osob a státních institucí - cca 1 000 ha, to přestavuje cca 76% z celkové výměry obhospodařované plochy. Jak ukazuje vývoj z posledních let, v případě zemědělské půdy je patrné navyšování nájemného za pronájem půdy a nárůst cen zemědělských pozemků. Pro Společnost představuje případná výpověď nájemních smluv značné riziko, Společnost není ohrožena ve střednědobém horizontu, většina nájemních smluv je uzavřena na dobu nájmu více než 5 let.

Společnost vlastní 1 výrobní areál ve Vlčnově. Další malý areál podniku se nachází na také ve Vlčnově, v opačné části obce, zde se nacházejí 3 zásobníky na kejdu ve vlastnictví Společnosti, které ale jsou umístěné na cizích pozemcích a jsou ve velmi špatném technickém stavu. Společnost je nevyužívá, pouze velmi ojediněle a jen částečně je používána betonová jímka mezi zásobníky.

Vlastní provozní areál ve Vlčnově se nachází převážně na vlastních a z části na cizích pozemcích, část budov v areálu (zejména se jedná o budovy stájí a další provozní budovy) je ve špatném technickém stavu, některé stavby jsou na hranici své technické životnosti. Některé budovy (budovy dílen a garáží) jsou pronajímány 3. subjektům. Některé objekty jsou určeny k demolici, část budov za hranicí životnosti byla v nedávné době odstraněna. V již velmi špatném technickém stavu je dojírna, která je na konci životnosti a Společnost bude nucena do nové dojírny v dohledné době investovat, a to jak to stavby, tak do technologie.

Společnost je dostatečně vybavená zejména zemědělskou technikou, do které Společnost v posledních letech vynakládala investice. Z větších investic v posledních letech to byl zejména úprava teletníku, kypřič Amazone, traktor CASE IH MAGNUM, návěs Fliegel + rozmetadlo, řezačka, napáječky, dále nákupy zemědělské půdy.

Dotace

Převážná část dotací Společnost čerpá na v režimu přímých plateb SAPS a Greening, dále pak dotaci chovu krav s tržní produkcí mléka. Společnost přijala a vykázala v roce 2019 dotace v následující struktuře:

(tis. Kč)	Dotace přijaté 2019 *)		Dotace vykázané 2019 **)	
	Provozní dotace	Investiční dotace	Provozní dotace	Investiční dotace
Dotace na zemědělskou činnost	9213	0	10562	0
Jiné dotace	0	0	0	0
Celkem	9213	0	10562	0

*) platby dotací přijaté od jejich poskytovatelů v účetním období 2019

**) dotace vykázané v účetní závěrce k 31. 12. 2019, kdy vznikl nezpochybnitelný nárok na přijetí dotace

Společnost ke konci roku 2019 vykázala provozní dotace ve výši 10,562 mil. Kč, z toho částka 4 355 tis. Kč je jednotná platba na plochu, 2 433 tis. Kč je přímá platba Greening a 1 425 tis. Kč přímá platba na chov krav s trvalou produkcí mléka. Ostatní čerpané dotace jsou nižšího objemu.

Sezonnost

V hospodaření Společnosti se projevují sezonní výkyvy, a to zejména v rostlinné výrobě dle období sklizně. Rostlinná produkce je vykazována ve dvou fázích žní: 1. žně probíhají v období června/července – jedná se především o olejniny (řepka) a obiloviny (pšenice, ječmeny), 2. žně probíhají v říjnu a jsou zaměřené na zrniny (kukuřice).

Postavení na trhu

Společnost má dobré postavení na trhu, a to i vzhledem k zázemí silné skupiny. Své podnikatelské aktivity Společnost provozuje v oblasti regionálního trhu. Produkce Společnosti je realizována z převážné většiny ve skupině Agrofert.

Konkurence

Konkurencí jsou regionální soukromí zemědělci, kteří Společnosti ubírají ornou půdu, na které hospodaří.

Neprovozní majetek

Společnost nevyužívá část objektů, které má v majetku, pro svoji hlavní činnost, tyto objekty jsou v současnosti pronajímány cizím subjektům. Jedná se o tyto objekty:
- bytový dům, na cizím pozemku
- prodejna, na cizím pozemku

4.3. Analýza SWOT

Silné stránky
- Součást skupiny AGROFERT (prodej a nákupy výrobků ve skupině)
- Stabilní dodavatelé i odběratelé
- Dlouholeté zkušenosti v oblasti rostlinné i živočišné výroby
- Moderní technologické vybavení zemědělskou technikou
- Vlastní výrobní i skladové kapacity
- Využití návaznosti provozů ve společnosti (rostlinná, živočišná výroba, výroba krmných směsí pro vlastní potřebu z vlastní produkce)
- Dostatečná velikost rozvojových ploch (pozemků) v rámci provozního areálu

Slabé stránky
- Závislost na ceně komodit na trhu
- Hospodaření na průměrně bonitních půdách
- Vysoká závislost zemědělství na výši dotací, dotace představují podstatnou část výnosů Společnosti
- Závislost na ceně vstupů na trhu
- Nízká dosahovaná rentabilita vlastního kapitálu
- Velmi špatný technický stav budov v rámci areálu, kde je provozována živočišná výroba, některé stavby jsou na hranici své životnosti (dojírna a stáje) – budoucí tlak na výstavbu nových prostor (stavba velkokapacitního kravína) a s tím spojené budoucí předpokládané velké investice do DHM
- Část výrobního areálu se nachází na pozemcích 3. osob – v současnosti si Společnost tyto pozemky pronajímá

Příležitosti
- Využití spolupráce s podniky ze skupiny
- Pokračování zavádění opatření vedoucích k vyšší užitkovosti dojnic
- Pronájem části výrobního areálu jiným subjektům
- Efektivní boj se škůdci

Hrozby
- Pokles cen produktů v důsledku vývoje dovozu a proměnlivosti cenové hladiny na trhu v závislosti na globálním vývoji cen na světových trzích
- Riziko neobnovení nájemních smluv na zemědělskou půdu a na pozemky v rámci provozního areálu od fyzických osob – riziko dalších výdajů spojených s eventuálním odkupem těchto pozemků
- Růst nájemného ze zemědělské půdy
- Závislost hospodaření zejména v rostlinné výrobě na vývoji počasí a přemnožení polních škůdců a z toho vyplývající výkyvy produkce

- Ekologická zátěž pozemků v rámci provozního areálu – v minulosti došlo v rámci areálu k likvidaci některých budov, které byly v havarijním stavu (bývalé budovy pro chov vepřového dobytka), zbytky těchto staveb se nachází nadále v areálu Společnosti – část odpadů byla již zlikvidována, ale zbývající část pro zatím nezlikvidovaných stavebních a jiných odpadů představuje náklady na ekologickou likvidaci v řádu 1-3 mil. Kč. Dále je zde riziko budoucích nákladů Společnosti na ekologickou likvidaci eternitové krytiny na budovách současných kravínů, které jsou ve velmi špatném provozně-technickém stavu
- Vysoce konkurenční trh
- Politická situace a nejistota dalšího podporování dotací v zemědělství

Podnikatelský plán bude sestaven s ohledem na SWOT analýzu. Předpokládáme, že společnost VZ svoji pozici na trhu uhájí i nadále, i když vzhledem k charakteru činnosti Společnosti a vysoce konkurenčnímu trhu, na kterém podniká, je růstový potenciál Společnosti velmi omezen a společnost musí hledat úspory především v nákladové oblasti, nebo ve zvyšování efektivity. Z výsledku SWOT analýzy vyplývá zhruba vyváženost negativních a pozitivních faktorů, růstový potenciál Společnosti je minimální, do budoucna lze předpokládat zachování rozsahu činností a objemu trhu.

5. Finanční analýza Společnosti

5.1. Rozvaha a výsledovka

Dále uvádíme vybrané ukazatele z výkazů Společnosti za roky 2015 až 2019 a k datu ocenění, tj. k 31.3.2020. Detailní účetní výkazy k datu ocenění jsou součástí **přílohy č. 2**. Společnost má audit účetní závěrky a výroční zprávy. Audit řádné účetní závěrky k 31.12.2019 provedla společnost Kreston A&CE audit, s.r.o. Ve zprávě auditora byl vydán výrok bez výhrad.

Základní ukazatele rozvahy na straně aktiv Společnosti v letech 2015 až 2019 a k 31.3.2020 jsou uvedeny v následující tabulce:

Položky aktiv, v tis. Kč	2015	2016	2017	2018	2019	31.3.2020 brutto	31.3.2020 korekce	31.3.2020 netto
AKTIVA CELKEM	**172 785**	**169 992**	**155 974**	**153 652**	**161 612**	**244 607**	**-81 426**	**163 181**
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobý majetek	**119 789**	**118 075**	**118 777**	**115 619**	**118 523**	**196 745**	**-80 473**	**116 272**
Dlouhodobý nehmotný majetek	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Dlouhodobý hmotný majetek	**118 732**	**118 019**	**118 761**	**115 603**	**118 507**	**196 728**	**-80 473**	**116 255**
Pozemky a stavby	**71 683**	**74 959**	**75 968**	**71 190**	**74 365**	**103 938**	**-25 858**	**78 080**
Pozemky	24 552	26 089	28 607	30 932	32 600	32 318	0	32 318
Stavby	47 131	48 870	47 361	40 258	41 765	71 620	-25 858	45 762
Hmotné movité věci a jejich soubory	38 675	37 100	35 965	35 631	34 507	80 769	-47 813	32 956
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	**6 874**	**5 836**	**5 033**	**4 508**	**4 733**	**11 423**	**-6 802**	**4 621**
Dospělá zvířata a jejich skupiny	6 874	5 836	5 033	4 508	4 733	11 423	-6 802	4 621
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	**1 500**	**124**	**1 795**	**4 274**	**4 902**	**598**	**0**	**598**
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	17	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 483	124	1 795	4 274	4 902	598	0	598
Dlouhodobý finanční majetek	**1 057**	**56**	**16**	**16**	**16**	**17**	**0**	**17**
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	1 057	56	16	16	16	17	0	17
Oběžná aktiva	**52 948**	**51 893**	**37 042**	**37 982**	**42 906**	**47 802**	**-953**	**46 849**
Zásoby	**23 113**	**35 823**	**23 648**	**26 723**	**28 510**	**34 478**	**-953**	**33 525**
Materiál	804	1 424	2 183	1 216	1 940	2 481	0	2 481
Nedokončená výroba a polotovary	9 399	8 637	10 442	11 406	10 214	17 659	-953	16 706
Výrobky a zboží	**6 025**	**19 186**	**4 024**	**7 030**	**8 944**	**6 240**	**0**	**6 240**
Výrobky	6 025	19 186	4 024	7 030	8 944	6 240	0	6 240
Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	6 885	6 576	6 999	7 071	7 412	8 098	0	8 098
Pohledávky	**22 477**	**14 394**	**11 764**	**7 974**	**10 617**	**9 373**	**0**	**9 373**
Dlouhodobé pohledávky	**30**	**30**	**30**	**30**	**0**	**0**	**0**	**0**
Pohledávky - ostatní	**30**	**30**	**30**	**30**	**0**	**0**	**0**	**0**
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	30	30	30	30	0	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	**22 447**	**14 364**	**11 734**	**7 944**	**10 617**	**9 373**	**0**	**9 373**
Pohledávky z obchodních vztahů	8 827	4 595	4 899	3 538	3 806	4 859	0	4 859
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	477	37	0	0	0	0
Pohledávky ostatní	**13 620**	**9 769**	**6 358**	**4 369**	**6 811**	**4 514**	**0**	**4 514**
Stát - daňové pohledávky	4 996	2 020	4 725	4 116	6 806	2 086	0	2 086
Krátkodobé poskytnuté zálohy	313	316	219	134	1	87	0	87
Dohadné účty aktivní	4 685	687	712	0	0	2 337	0	2 337
Jiné pohledávky	3 626	6 746	702	119	4	4	0	4
Krátkodobý finanční majetek	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Peněžní prostředky	**7 358**	**1 676**	**1 630**	**3 285**	**3 779**	**3 951**	**0**	**3 951**
Peněžní prostředky v pokladně	542	175	149	132	49	104	0	104
Peněžní prostředky na účtech	6 816	1 501	1 481	3 153	3 730	3 847	0	3 847
Časové rozlišení	**48**	**24**	**155**	**51**	**183**	**60**	**0**	**60**
Náklady příštích období	37	21	0	21	60	60	0	60
Příjmy příštích období	11	3	155	30	123	0	0	0

Od roku 2015 se celková bilanční suma snižovala až do roku 2018 (z hodnot ve výši 173 mil. Kč po minimum 154 mil. Kč), roce 2019 došlo k nárůstu celkových aktiv. Dlouhodobý majetek, až na ojedinělé výkyvy v roce 2018 a k datu ocenění, se držel po sledované období na stejné výši kolem 118 mil. Kč, tudíž výkyvy v celkových aktivech jdou na vrub kolísání objemu oběžných aktiv, a to jak zásob tak i pohledávek. Podíl dlouhodobého hmotného majetku k celkovým aktivům činí k datu ocenění 71%, podíl oběžných aktiv k celkovým aktivům pak 29%.

Společnost neeviduje dlouhodobý nehmotný majetek. Z hlediska dlouhodobého hmotného majetku tvoří nejvýznamnější položku pozemky a stavby, přičemž v položce pozemky se v rámci sledovaného období 2015 - 2019 projevují nákupy zemědělské půdy realizované Společností. Významný majetek je evidován v položce hmotné movité věci – jedná se zejména o dopravní prostředky a zemědělskou techniku.
Z hlediska struktury oběžných aktiv představují nejvýznamnější položku zásoby (poměr zásob ku oběžným aktivům je k datu ocenění 72%), které jsou zejména tvořené položkou nedokončená výroba a polotovary – jedná se především o zaseté plodiny (ozimy a jařiny). Společnost k datu ocenění neeviduje

žádné dlouhodobé pohledávky. Objem krátkodobých pohledávek se během let 2015 - 2018 snižoval. K datu ocenění představují pohledávky (krátkodobé) 6% celkových aktiv a jedná se především o krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů (přičemž z objemu 3 806 tis. Kč v roce 2019 činily 94% krátkodobé pohledávky vůči spřízněným osobám).

Peněžní prostředky tvoří aktuálně 2% z celkových aktiv, tato položka je poslední 3 roky stabilní, krátkodobý finanční majetek tvoří hotovost na pokladně, poštovní známky a peněžní prostředky na běžném účtu u České spořitelny, a.s. a u ČSOB, a.s. Náklady příštích období představují náklady na spotřebu energií. Příjmy příštích období Společnost k datu ocenění neeviduje.

Položka závazků, v tis. Kč	2015	2016	2017	2018	2019	31.3.2020
PASIVA CELKEM	**172 785**	**169 992**	**155 974**	**153 652**	**161 612**	**163 181**
Vlastní kapitál	**114 195**	**115 397**	**117 639**	**120 728**	**120 466**	**120 792**
Základní kapitál	**101 000**	**101 000**	**101 000**	**101 000**	**101 000**	**101 000**
Základní kapitál	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000
Ážio a kapitálové fondy	**-702**	**4 044**	**4 044**	**4 044**	**4 044**	**4 044**
Ážio	4 042	4 042	4 042	4 042	4 042	4 042
Kapitálové fondy	**-4 744**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**
Ostatní kapitálové fondy	2	2	2	2	2	2
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	-4 746	0	0	0	0	0
Fondy ze zisku	**2 085**	**2 191**	**53**	**303**	**494**	**494**
Ostatní rezervní fondy	2 085	2 085	0	0	0	0
Statutární a ostatní fondy	0	106	53	303	494	494
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	**10 429**	**11 562**	**10 287**	**12 293**	**15 130**	**14 928**
Nerozdělený zisk minulých let	10 429	11 562	10 287	12 293	15 130	14 928
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	**1 383**	**-3 400**	**2 255**	**3 088**	**-202**	**326**
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Cizí zdroje	**58 373**	**54 527**	**38 228**	**32 719**	**41 013**	**42 389**
Rezervy	**3 941**	**5 242**	**2 794**	**673**	**676**	**676**
Ostatní rezervy	3 941	5 242	2 794	673	676	676
Závazky	**54 432**	**49 285**	**35 434**	**32 046**	**40 337**	**41 713**
Dlouhodobé závazky	**19 897**	**14 256**	**9 255**	**7 687**	**9 340**	**9 340**
Vydané dluhopisy	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Závazky k úvěrovým institucím	0	0	1 743	0	1 632	1 632
Dlouhodobé přijaté zálohy	81	79	79	25	49	49
Odložený daňový závazek	6 249	5 492	7 433	7 662	7 659	7 659
Závazky - ostatní	**13 567**	**8 685**	**0**	**0**	**0**	**0**
Jiné závazky	13 567	8 685	0	0	0	0
Krátkodobé závazky	**34 535**	**35 029**	**26 179**	**24 359**	**30 997**	**32 373**
Vydané dluhopisy	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Závazky k úvěrovým institucím	2 145	0	2 841	1 743	417	314
Krátkodobé přijaté zálohy	206	139	177	2	123	36
Závazky z obchodních vztahů	30 900	32 877	21 360	20 535	15 245	19 050
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	502	0	0	13 625	10 677
Závazky ostatní	**1 284**	**1 511**	**1 801**	**2 079**	**1 587**	**2 296**
Závazky ke společníkům	51	40	0	0	0	0
Závazky k zaměstnancům	674	704	780	846	870	724
Závazky ze sociálního zabezp. a zdrav. pojištění	348	387	445	486	499	396
Stát - daňové závazky a dotace	73	69	156	732	188	64
Dohadné účty pasivní	130	281	180	0	12	1 075
Jiné závazky	8	30	240	15	18	37
Časové rozlišení	**217**	**68**	**107**	**205**	**133**	**0**
Výdaje příštích období	217	68	107	205	133	0

Společnost je v současnosti dle údajů k 31.3.2020 financována z 74 % vlastním kapitálem, přičemž nejvyšší podíl vlastního kapitálu na celkovém kapitálu dosáhla Společnost v roce 2018 (79 %). Účetní hodnota vlastního kapitálu byla se v posledních dvou letech a k datu ocenění okolo 120 mil. Kč.

Nejvýznamnější položkou cizích zdrojů jsou krátkodobé závazky z obchodních vztahů, které k datu ocenění tvoří 12 % z celkové bilanční sumy (ve výši 19 050 tis. Kč). K 31.12.2019 činila tato položka 15 245 tis. Kč, z toho většinu představovaly závazky vůči spřízněným osobám v evidované částce 13 244 tis. Kč. Další významnou položkou jsou krátkodobé závazky ovládané nebo ovládající osoby, k 31.12.2019 představuje celá tato položka závazek cash-pooling vůči společnosti NAVOS, a.s. ve výši 13 625 tis. Kč. Oproti minulým obdobím spíše než krátkodobé bankovní financování využívá Společnost v současnosti dlouhodobého bankovního úvěrování – pro financování nových investic (nákup zemědělských strojů).

Společnost neměla v roce 2019, ani 2018 uzavřenou žádnou leasingovou smlouvu.

Časové rozlišení pasivní zahrnuje pouze výdaje příštích období, tuto položku tvoří úroky z cash-poolingu a náklady na energie.

Celkový výsledek hospodaření běžného účetního období Společnosti dosahoval ve sledovaném období kladných i záporných hodnot, nejvyšší HV byl dosažen v roce 2018 (3,1 mil. Kč). Vzhledem k přemnožení hraboše polního a k nepříznivým klimatickým podmínkám v roce 2019 Společnost nedosáhla zejména v rostlinné výrobě plánovaných výnosů a k 31.12.2019 byla vykázána ztráta ve výši -202 tis. Kč. Za první 3 měsíce roku 2020 je evidován prozatímní výsledek hospodaření ve výši 326 tis. Kč, ale je zde potřeba uvést v souvislost, že se jedná o výsledek před sklizněmi a výsledek hospodaření v daném roce nelze nijak předjímat na základě dosavadního vývoje v roce 2020.

Celkové tržby Společnosti jsou tvořeny pouze tržbami z prodeje výrobků a služeb, kdy se jedná pouze o tuzemský prodej. K 31.12.2019 činily tržby z prodeje výrobků a služeb 62 013 tis. Kč, z čehož prodeje do skupiny byly realizovány v objemu 59 240 tis. Kč (tedy 95,5 %). Tržby za rok 2019 pouze v živočišné výrobě činily 33 116 tis. Kč (při průměrné ceně mléka 8,35 Kč/l), tj. 53% z celkových tržeb. Pro společnost představují významnou část výnosů dotace. Společnost v roce 2019 vykázala provozní dotace ve výši 10 562 tis. Kč (jedná se o dotace vykázané v účetní závěrce k 31.12.2019, kdy vznikl nezpochybnitelný nárok na přijetí dotace).

Výkaz zisků a ztrát od roku 2015 až k 31.3.2020 detailněji zobrazuje konkrétní výsledky v jednotlivých sledovaných letech:

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT v tis. Kč	2015	2016	2017	2018	2019	31.3.2020
Tržby z prodeje výrobků a služeb	64 005	42 748	73 014	64 089	62 013	10 130
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0	0
Výkonová spotřeba	**47 896**	**42 702**	**49 670**	**51 655**	**54 275**	**11 308**
Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0	0	0	0	0
Spotřeba materiálu a energie	32 949	29 410	32 519	34 836	34 696	7 482
Služby	14 947	13 292	17 151	16 819	19 579	3 826
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	5 506	-12 089	12 931	-4 706	-1 437	-4 476
Aktivace (-)	-4 010	-3 640	-3 310	-3 678	-3 944	-866
Obchodní marže	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Přidaná hodnota	**14 613**	**15 775**	**13 723**	**20 818**	**13 119**	**4 164**
Osobní náklady	**14 577**	**14 847**	**15 221**	**15 792**	**16 588**	**3 478**
Mzdové náklady	10 859	11 174	11 316	11 700	12 327	2 582
Náklady na soc. zabezp., zdr. poj. a ostatní náklady	**3 718**	**3 673**	**3 905**	**4 092**	**4 261**	**896**
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 422	3 542	3 700	3 824	4 061	841
Ostatní náklady	296	131	205	268	200	55
Úprava hodnot v provozní oblasti	**11 099**	**9 536**	**9 491**	**15 263**	**7 426**	**2 170**
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	**11 108**	**9 536**	**9 491**	**14 685**	**7 051**	**2 170**
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	11 108	9 536	8 938	8 712	8 875	2 170
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	0	0	553	5 973	-1 824	0
Úprava hodnot zásob	0	0	0	578	375	0
Ostatní provozní výnosy	**17 216**	**15 790**	**15 627**	**15 854**	**14 013**	**3 819**
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	2 465	2 952	1 173	2 766	2 036	1 190
Tržby z prodaného materiálu	8	0	0	0	2	0
Jiné provozní výnosy	14 743	12 838	14 454	13 088	11 975	2 629
Ostatní provozní náklady	**4 041**	**5 022**	**196**	**1 621**	**3 164**	**1 914**
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	1 329	2 159	1 080	1 563	706	1 020
Zůstatková cena prodaného materiálu	7	0	0	0	2	0
Daně a poplatky	464	434	400	497	457	118
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	941	1 301	-2 449	-2 120	3	0
Jiné provozní náklady	1 300	1 128	1 165	1 681	1 996	776
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ (+/-)	**2 112**	**2 160**	**4 442**	**3 996**	**-46**	**421**
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	**33**	**33**	**73**	**33**	**33**	**0**
Ostatní výnosy z podílů	**33**	**33**	**73**	**33**	**33**	**0**
Výnosy z ostatních podílů	33	33	73	33	33	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Náklady související s ostatním dl. fin. majetkem	**0**	**0**	**5 786**	**0**	**0**	**0**
Výnosové úroky a podobné výnosy	**6**	**16**	**8**	**11**	**3**	**0**
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	6	16	8	11	3	
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		**5 746**	**-5 746**	**0**	**0**	**0**
Nákladové úroky a podobné náklady	**788**	**499**	**252**	**124**	**158**	**83**
Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	11	3	94	64
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	788	499	241	121	64	19
Ostatní finanční náklady	**52**	**120**	**35**	**34**	**37**	**12**
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ (+/-)	**-347**	**-6 316**	**-246**	**-114**	**-159**	**-95**
Výsledek hospodaření před zdaněním	**1 765**	**-4 156**	**4 196**	**3 882**	**-205**	**326**
Daň z příjmů	**382**	**-756**	**1 941**	**794**	**-3**	**0**
Daň z příjmů splatná	1	0	0	565	0	0
Daň z příjmů odložená (+/-)	381	-756	1 941	229	-3	0
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	**1 383**	**-3 400**	**2 255**	**3 088**	**-202**	**326**
Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0	0	0	0	0
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ (+/-)	**1 383**	**-3 400**	**2 255**	**3 088**	**-202**	**326**
Čistý obrat za účetní období	**81 714**	**58 587**	**88 722**	**79 987**	**76 062**	**13 949**

Nejvyšších tržeb ve sledovaném období dosáhla Společnost v roce 2017, kdy byla dosažena úroveň tržeb ve výši 73 014 tis. Kč (Společnost realizuje pouze tržby z prodeje výrobků a služeb). Od té doby tržby zaznamenaly v dalších letech pokles. Celková výkonnost zejména v rostlinné výrobě je do značné míry ovlivňována vnějším prostředím (výskyt škůdců, nadměrné sucho), což ovlivnilo výsledky zejména v loňském roce.

Na straně nákladů výkonová spotřeba v čase kontinuálně roste a také osobní náklady každoročně během sledovaného období rostly. 85% spotřeby materiálu a energie bylo v roce 2019 realizováno nákupem od spřízněných osob, v případě služeb se jedná o 50% podíl nákupů od spřízněných osob.

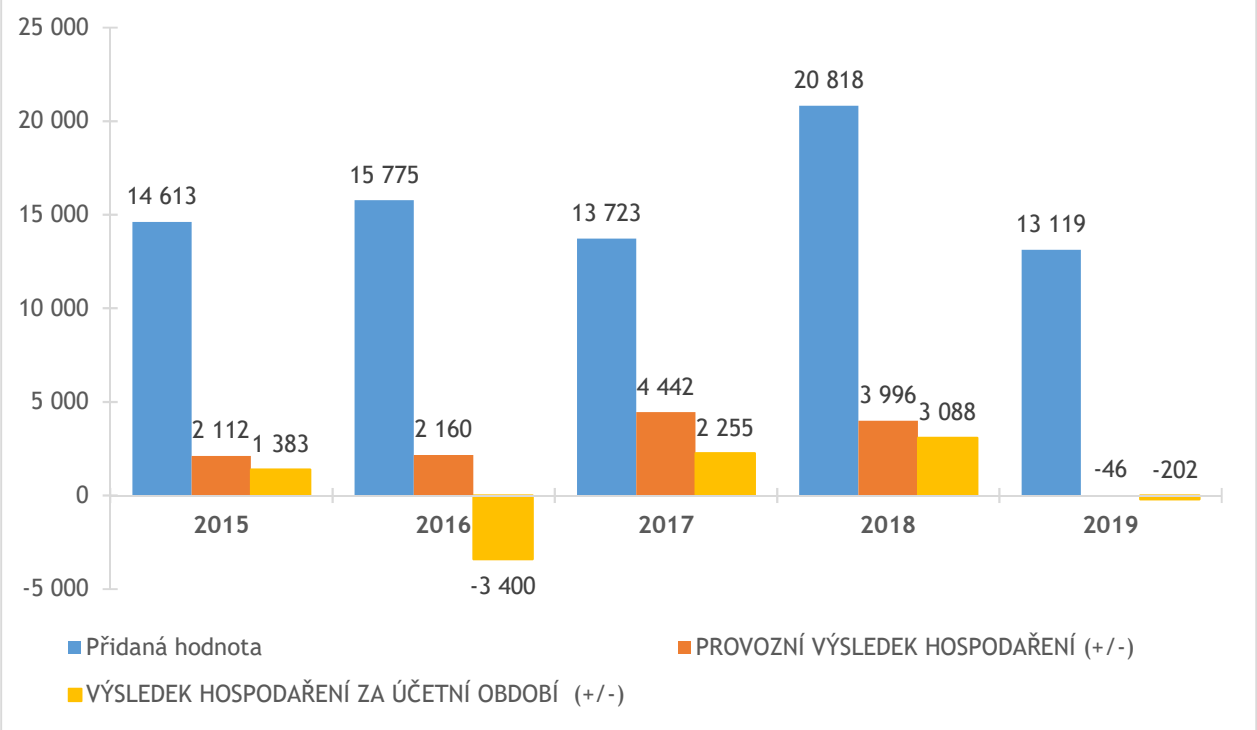
Přidaná hodnota Společnosti v období let 2015-2019 kolísala v intervalu od 13,1 mil Kč do 20,8 mil. Kč. Společnost je významně závislá na výši dotací, ty jsou evidovány v jiných provozních výnosech a v minulosti mírně kolísaly. V roce 2019 činily dotace na zemědělskou činnost objem ve výši 10 562 tis. Kč a představovaly tak 16 %-ní podíl z čistého obratu (stejný poměr byl vykázán také v letech 2017 a 2018).

Rok 2019

V roce 2019 vykázala Společnost výsledek hospodaření po zdanění -202 tis. Kč. V tomto roce mělo negativní dopad na hospodářské výsledky vedle nepříznivých klimatických podmínek (nedostatek srážek), také přemnožení hraboše polního. Kombinace těchto dvou faktorů měla za následek tu skutečnost, že výnosy jednotlivých tržních plodin nedosáhly plánovaných hodnot, což mělo za následek propad tržeb. Vedle snížení výnosů z hektaru v důsledku výše uvedených jevů došlo také ke zvýšení nákladů vynaložených na hektar. V důsledku nutnosti agrotechnických opatření (podrývání, hluboká orba) a také zvýšení nákladů na ochranu rostlin z důvodů kalamitního výskytu hrabošů a opakovaného výskytu mšic.

V oblasti živočišné výroby – chov krav s tržní produkcí mléka Společnost udržela vysoký standard v dojivosti, i přes mírný pokles produkce způsobený teplotami ve stáji v letním období a sníženou kvalitou krmiva vzniklou klimatickými podmínkami, který byl kompenzován lepším obsahem složek v mléce a tím vyšší cenou za litr dodaného mléka.

Vývoj přidané hodnoty, provozního HV a HV za účetní období 2015 až 2019:



V průběhu minulých let nedošlo ke změnám v provozních činnostech.

Výsledky hospodaření jsou silně závisle na klimatických vlivech. V minulém roce Společnost silně postihlo sucho v kombinaci s přemnožením hraboše polního. Tyto dva nepředvídatelné vlivy ovlivnily výsledek hospodaření. Dle vývoje klimatu lze očekávat, že vliv sucha bude mít rostoucí vliv na produkci i pěstované plodiny i v roce 2020.

5.2. Vertikální a horizontální analýza výkazů

Rozvaha - vertikální analýza, podíly položek na bilanční sumě

Vertikální analýza rozvahy v letech 2015 až 31.3.2020:

	2015	2016	2017	2018	2019	31.3.2020
Aktiva Celkem	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Dlouhodobý majetek	69%	69%	76%	75%	73%	71%
Dlouhodobý hmotný majetek	69%	69%	76%	75%	73%	71%
Pozemky a stavby	41%	44%	49%	46%	46%	48%
Pozemky	14%	15%	18%	20%	20%	20%
Stavby	27%	29%	30%	26%	26%	28%
Hmotné movité věci a jejich soubory	22%	22%	23%	23%	21%	20%
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	4%	3%	3%	3%	3%	3%
Dospělá zvířata a jejich skupiny	4%	3%	3%	3%	3%	3%
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný	1%	0%	1%	3%	3%	0%
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1%	0%	1%	3%	3%	0%
Dlouhodobý finanční majetek	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Oběžná aktiva	31%	31%	24%	25%	27%	29%
Zásoby	13%	21%	15%	17%	18%	21%
Materiál	0%	1%	1%	1%	1%	2%
Nedokončená výroba a polotovary	5%	5%	7%	7%	6%	10%
Výrobky a zboží	3%	11%	3%	5%	6%	4%
Výrobky	3%	11%	3%	5%	6%	4%
Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	4%	4%	4%	5%	5%	5%
Pohledávky	13%	8%	8%	5%	7%	6%
Krátkodobé pohledávky	13%	8%	8%	5%	7%	6%
Pohledávky z obchodních vztahů	5%	3%	3%	2%	2%	3%
Pohledávky ostatní	8%	6%	4%	3%	4%	3%
Stát - daňové pohledávky	3%	1%	3%	3%	4%	1%
Krátkodobé poskytnuté zálohy	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Dohadné účty aktivní	3%	0%	0%	x	x	1%
Jiné pohledávky	2%	4%	0%	0%	0%	0%
Peněžní prostředky	4%	1%	1%	2%	2%	2%
Peněžní prostředky v pokladně	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Peněžní prostředky na účtech	4%	1%	1%	2%	2%	2%
Časové rozlišení	0%	0%	0%	0%	0%	0%

	2015	2016	2017	2018	2019	31.3.2020
PASIVA CELKEM	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Vlastní kapitál	66%	68%	75%	79%	75%	74%
Základní kapitál	58%	59%	65%	66%	62%	62%
Základní kapitál	58%	59%	65%	66%	62%	62%
Ážio a kapitálové fondy	0%	2%	3%	3%	3%	2%
Ážio	2%	2%	3%	3%	3%	2%
Kapitálové fondy	-3%	0%	0%	0%	0%	0%
Ostatní kapitálové fondy	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a záv	-3%	x	x	x	x	x
Fondy ze zisku	1%	1%	0%	0%	0%	0%
Ostatní rezervní fondy	1%	1%	x	x	x	x
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	6%	7%	7%	8%	9%	9%
Nerozdělený zisk minulých let	6%	7%	7%	8%	9%	9%
Výsledek hospodaření běžného účetního	1%	-2%	1%	2%	0%	0%
Cizí zdroje	34%	32%	25%	21%	25%	26%
Rezervy	2%	3%	2%	0%	0%	0%
Ostatní rezervy	2%	3%	2%	0%	0%	0%
Závazky	32%	29%	23%	21%	25%	26%
Dlouhodobé závazky	**12%**	**8%**	**6%**	**5%**	**6%**	**6%**
Závazky k úvěrovým institucím	x	x	1%	x	1%	1%
Odložený daňový závazek	4%	3%	5%	5%	5%	5%
Závazky - ostatní	8%	5%	x	x	x	x
Jiné závazky	8%	5%	x	x	x	x
Krátkodobé závazky	**20%**	**21%**	**17%**	**16%**	**19%**	**20%**
Závazky k úvěrovým institucím	1%	x	2%	1%	0%	0%
Krátkodobé přijaté zálohy	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Závazky z obchodních vztahů	18%	19%	14%	13%	9%	12%
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	x	0%	x	x	8%	7%
Závazky ostatní	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Závazky k zaměstnancům	0%	0%	1%	1%	1%	0%
Dohadné účty pasivní	0%	0%	0%	x	0%	1%

Vertikální analýza rozvahy zobrazuje trend vývoje podílů jednotlivých položek rozvahy na celkových aktivech/pasivech. K 31.3.2020 tvoří dlouhodobý hmotný majetek 71% celkových aktiv, dlouhodobý nehmotný majetek Společnost neeviduje. DHM je tvořen zejména položkou pozemky a stavby (48 % celkových aktiv). Podíl pozemků v čase mírně roste, neboť Společnost průběžně nakupuje pozemky, na kterých hospodaří. Pozemky tvoří ke dni ocenění 20 % z bilanční sumy, stavby pak 28%, v účetní ceně představují položku aktiv s největším podílem na celkových aktivech. Další významnou položkou jsou hmotné movité věci, které k datu ocenění představují podíl 1/5 celkových aktiv Společnosti. Dospělá zvířata tvoří pouze nepatrnou část aktiv (3%).

Oběžná aktiva tvořila ke dni ocenění 29 % aktiv, z toho zásoby 21 %. Společnost eviduje pouze krátkodobé pohledávky a jejich podíl k 31.3.2020 je 6% na celkových aktivech. Peněžní prostředky představují pouze 2% aktiv.

V pasivní části rozvahy Společnosti sledujeme během let 2015 až 2018 každoroční mírné navyšování procenta vlastního kapitálů, v roce 2019 pak došlo k mírnému poklesu VK na úroveň roku 2017. Pozitivním trendem je zvyšování kumulativní položky podílu hospodářského výsledku minulých období.

Z hlediska cizích zdrojů, zde je možné až do roku 2018 sledovat postupné snižování váhy závazků - jak dlouhodobých, tak krátkodobých. Krátkodobé závazky (jejich podíl na bilanční sumě činí k datu ocenění 20%) jsou tvořeny především závazky z obchodních vztahů. Bankovní úvěry tvoří zejména úvěry s dlouhodobou splatností, jejich podíl na pasivech ke dni ocenění byl pouze 1 %, krátkodobé bankovní úvěry mají podíl ke stejnému datu méně než 1%.

Výsledovka – vertikální analýza, podíly položek na tržbách a výnosech

Vertikální analýza výsledovky v letech 2015 až 31.3.2020:

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	2015	2016	2017	2018	2019	31.3.2020
Tržby z prodeje výrobků a služeb	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Tržby za prodej zboží	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Výkonová spotřeba	75%	100%	68%	81%	88%	112%
Spotřeba materiálu a energie	51%	69%	45%	54%	56%	74%
Služby	23%	31%	23%	26%	32%	38%
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	9%	-28%	18%	-7%	-2%	-44%
Aktivace (-)	-6%	-9%	-5%	-6%	-6%	-9%
Obchodní marže	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Přidaná hodnota	23%	37%	19%	32%	21%	41%
Osobní náklady	23%	35%	21%	25%	27%	34%
Mzdové náklady	17%	26%	15%	18%	20%	25%
Náklady na soc. zabezp., zdr. poj. a ostatní náklady	6%	9%	5%	6%	7%	9%
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	5%	8%	5%	6%	7%	8%
Ostatní náklady	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Úprava hodnot v provozní oblasti	17%	22%	13%	24%	12%	21%
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	17%	22%	13%	23%	11%	21%
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	17%	22%	12%	14%	14%	21%
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	0%	0%	1%	9%	-3%	0%
Úprava hodnot zásob	0%	0%	0%	1%	1%	0%
Ostatní provozní výnosy	27%	37%	21%	25%	23%	38%
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	4%	7%	2%	4%	3%	12%
Jiné provozní výnosy	23%	30%	20%	20%	19%	26%
Ostatní provozní náklady	6%	12%	0%	3%	5%	19%
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	2%	5%	1%	2%	1%	10%
Daně a poplatky	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	1%	3%	-3%	-3%	0%	0%
Jiné provozní náklady	2%	3%	2%	3%	3%	8%
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ (+/-)	3%	5%	6%	6%	0%	4%
Náklady související s ostatním dl. fin. majetkem	0%	0%	8%	0%	0%	0%
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0%	13%	-8%	0%	0%	0%
Nákladové úroky a podobné náklady	1%	1%	0%	0%	0%	1%
Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	1%	1%	0%	0%	0%	0%
Ostatní finanční výnosy	1%	0%	0%	0%	0%	0%
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ (+/-)	-1%	-15%	0%	0%	0%	-1%
Výsledek hospodaření před zdaněním	3%	-10%	6%	6%	0%	3%
Daň z příjmů	1%	-2%	3%	1%	0%	0%
Daň z příjmů splatná	0%	0%	0%	1%	0%	0%
Daň z příjmů odložená (+/-)	1%	-2%	3%	0%	0%	0%
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	2%	-8%	3%	5%	0%	3%
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ (+/-)	**2%**	**-8%**	**3%**	**5%**	**0%**	**3%**

Celkové tržby Společnosti jsou tvořeny pouze výkony, tj. tržbami za prodej vlastních výrobků a služeb, Společnost nerealizuje žádné tržby za prodej zboží. Podíl výkonové spotřeby na tržbách v minulosti kolísal mezi hodnotami 68 % až 99,9 % (rok 2016). Jak vyplývá z uvedeného přehledu, nejvyšší hospodářský výsledek za sledované období byl realizován v roce 2018, v loňském roce byla zaznamenána

ztráta. Absolutní čísla objemu osobních nákladů Společnosti každoročně rostly, procentuální podíl osobních nákladů ku tržbám v roce 2017 (oproti roku 2015 a 2016) poklesl, po té docházelo opět ke každoročnímu mírnému nárůstu.

Rozvaha – horizontální analýza, meziroční tempo růstu

Horizontální analýza rozvahy v letech 2015 až 2019:

ROZVAHA	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018
AKTIVA CELKEM	-2%	-8%	-1%	5%
Dlouhodobý majetek	-1%	1%	-3%	3%
Dlouhodobý hmotný majetek	-1%	1%	-3%	3%
Pozemky a stavby	5%	1%	-6%	4%
Pozemky	6%	10%	8%	5%
Stavby	4%	-3%	-15%	4%
Hmotné movité věci a jejich soubory	-4%	-3%	-1%	-3%
Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	-15%	-14%	-10%	5%
Dospělá zvířata a jejich skupiny	-15%	-14%	-10%	5%
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-92%	1348%	138%	15%
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	-92%	1348%	138%	15%
Dlouhodobý finanční majetek	-95%	-71%	0%	0%
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	-95%	-71%	0%	0%
Oběžná aktiva	-2%	-29%	3%	13%
Zásoby	55%	-34%	13%	7%
Materiál	77%	53%	-44%	60%
Nedokončená výroba a polotovary	-8%	21%	9%	-10%
Výrobky a zboží	218%	-79%	75%	27%
Výrobky	218%	-79%	75%	27%
Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	-4%	6%	1%	5%
Pohledávky	-36%	-18%	-32%	33%
Dlouhodobé pohledávky	0%	0%	0%	-100%
Pohledávky - ostatní	0%	0%	0%	-100%
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0%	0%	0%	-100%
Krátkodobé pohledávky	-36%	-18%	-32%	34%
Pohledávky z obchodních vztahů	-48%	7%	-28%	8%
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	x	x	-92%	-100%
Pohledávky ostatní	-28%	-35%	-31%	56%
Stát - daňové pohledávky	-60%	134%	-13%	65%
Krátkodobé poskytnuté zálohy	1%	-31%	-39%	-99%
Dohadné účty aktivní	-85%	4%	-100%	x
Jiné pohledávky	86%	-90%	-83%	-97%
Peněžní prostředky	-77%	-3%	102%	15%
Peněžní prostředky v pokladně	-68%	-15%	-11%	-63%
Peněžní prostředky na účtech	-78%	-1%	113%	18%
Časové rozlišení	-50%	546%	-67%	259%
Náklady příštích období	-43%	-100%	x	186%
Příjmy příštích období	-73%	5067%	-81%	310%

PASIVA CELKEM	-2%	-8%	-1%	5%
Vlastní kapitál	1%	2%	3%	0%
Základní kapitál	0%	0%	0%	0%
Základní kapitál	0%	0%	0%	0%
Ážio a kapitálové fondy	676%	0%	0%	0%
Ážio	0%	0%	0%	0%
Kapitálové fondy	100%	0%	0%	0%
Ostatní kapitálové fondy	0%	0%	0%	0%
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	100%	x	x	x
Fondy ze zisku	5%	-98%	472%	63%
Ostatní rezervní fondy	0%	-100%	x	x
Statutární a ostatní fondy	x	-50%	472%	63%
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	11%	-11%	20%	23%
Nerozdělený zisk minulých let	11%	-11%	20%	23%
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-346%	166%	37%	-107%
Cizí zdroje	-7%	-30%	-14%	25%
Rezervy	33%	-47%	-76%	0%
Ostatní rezervy	33%	-47%	-76%	0%
Závazky	-9%	-28%	-10%	26%
Dlouhodobé závazky	-28%	-35%	-17%	22%
Závazky k úvěrovým institucím	x	x	-100%	x
Dlouhodobé přijaté zálohy	-2%	0%	-68%	96%
Odložený daňový závazek	-12%	35%	3%	0%
Závazky - ostatní	-36%	-100%	x	x
Jiné závazky	-36%	-100%	x	x
Krátkodobé závazky	1%	-25%	-7%	27%
Závazky k úvěrovým institucím	-100%	x	-39%	-76%
Krátkodobé přijaté zálohy	-33%	27%	-99%	6050%
Závazky z obchodních vztahů	6%	-35%	-4%	-26%
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	x	-100%	x	x
Závazky ostatní	18%	19%	15%	-24%
Závazky ke společníkům	-22%	-100%	x	x
Závazky k zaměstnancům	4%	11%	8%	3%
Závazky ze sociálního zabezp. a zdrav. pojištění	11%	15%	9%	3%
Stát - daňové závazky a dotace	-5%	126%	369%	-74%
Dohadné účty pasivní	116%	-36%	-100%	x
Jiné závazky	275%	700%	-94%	20%
Časové rozlišení	-69%	57%	92%	-35%
Výdaje příštích období	-69%	57%	92%	-35%

Z horizontální analýzy rozvahy je možno vysledovat vývoj změny v čase položek rozvahy mezi jednotlivými účetními obdobími. Celková suma aktiv a pasiv vykazovala až do roku 2018 každoroční pokles, v roce 2019 došlo k nárůstu celkové bilanční sumy. Na straně aktiv vidíme nárůst objemu pozemků, na straně pasiv je zjevné značné kolísání jednotlivých pasivních položek rozvahy včetně hospodářského výsledku.

Výsledovka – horizontální analýza, meziroční tempo růstu

Horizontální analýza výsledovky v letech 2015 až 2019:

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018
Tržby z prodeje výrobků a služeb	-33%	71%	-12%	-3%
Výkonová spotřeba	-11%	16%	4%	5%
Spotřeba materiálu a energie	-11%	11%	7%	0%
Služby	-11%	29%	-2%	16%
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-320%	207%	-136%	69%
Aktivace (-)	9%	9%	-11%	-7%
Přidaná hodnota	8%	-13%	52%	-37%
Osobní náklady	2%	3%	4%	5%
Mzdové náklady	3%	1%	3%	5%
Náklady na soc. zabezp., zdr. poj. a ostatní náklady	-1%	6%	5%	4%
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4%	4%	3%	6%
Ostatní náklady	-56%	56%	31%	-25%
Úprava hodnot v provozní oblasti	-14%	0%	61%	-51%
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	-14%	0%	55%	-52%
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	-14%	-6%	-3%	2%
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	x	x	980%	-131%
Úprava hodnot zásob	x	x	x	-35%
Úprava hodnot pohledávek	100%	x	x	x
Ostatní provozní výnosy	-8%	-1%	1%	-12%
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	20%	-60%	136%	-26%
Tržby z prodaného materiálu	-100%	x	x	x
Jiné provozní výnosy	-13%	13%	-9%	-9%
Ostatní provozní náklady	24%	-96%	727%	95%
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	62%	-50%	45%	-55%
Zůstatková cena prodaného materiálu	-100%	x	x	x
Daně a poplatky	-6%	-8%	24%	-8%
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	38%	-288%	13%	100%
Jiné provozní náklady	-13%	3%	44%	19%
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ (+/-)	2%	106%	-10%	-101%
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0%	121%	-55%	0%
Výnosy z ostatních podílů	0%	121%	-55%	0%
Náklady související s ostatním dl. fin. majetkem	x	x	-100%	x
Výnosové úroky a podobné výnosy	167%	-50%	38%	-73%
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	167%	-50%	38%	-73%
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	x	-200%	100%	x
Nákladové úroky a podobné náklady	-37%	-49%	-51%	27%
Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	x	x	-73%	3033%
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	-37%	-52%	-50%	-47%
Ostatní finanční výnosy	-100%	x	x	x
Ostatní finanční náklady	131%	-71%	-3%	9%
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ (+/-)	-1720%	96%	54%	-39%
Výsledek hospodaření před zdaněním	-335%	201%	-7%	-105%
Daň z příjmů	-298%	357%	-59%	-100%
Daň z příjmů splatná	-100%	x	x	-100%
Daň z příjmů odložená (+/-)	-298%	357%	-88%	-101%
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-346%	166%	37%	-107%
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ (+/-)	-346%	166%	37%	-107%

Vývoj položek výsledovky mezi jednotlivými obdobími dokresluje skutečnosti popsané v předchozích kapitolách – meziroční přírůstky a poklesy jednotlivých položek. Je zde vidět rozkolísanost výkonů a také je patrné každoroční zvyšování osobních nákladů, provozní výsledek hospodaření rostl až do roku 2017.

5.3. Analýza poměrových ukazatelů

Dále bude provedena stručná analýza vývoje poměrových ukazatelů, a to i přes jejich omezenou vypovídací schopnost. Tyto ukazatele je nutno hodnotit v kontextu s provozovanou činností (dosahované hodnoty obecně velmi kolísají podle oboru činnosti, popř. v závislosti na sezónních výkyvech hospodaření) a spíše z pohledu jejich celkového vývojového trendu, než z pohledu jejich absolutních hodnot. Hodnoty ukazatelů k datu 31.3.2020 jsou uvedeny pouze informativně pro dokreslení aktuální situace, nejsou porovnatelné s minulostí.

Ukazatele likvidity

Ukazatele likvidity	2015	2016	2017	2018	2019	31.3.2020
Běžná likvidita	153%	148%	141%	156%	138%	145%
Pohotová likvidita	86%	46%	51%	46%	46%	41%
Okamžitá likvidita	21%	5%	6%	13%	12%	12%
Pracovní kapitál	20 558	16 864	13 704	15 366	12 326	14 790

Obecně je považováno za optimální rozmezí běžné likvidity mezi 1,6 a 2,5 (tedy 160% až 250%). Ve sledovaném období hodnoty dosahovaly úrovně lehce pod spodní hranici doporučované hladiny. Společnost nemá problém své krátkodobé závazky uhradit z oběžných aktiv. V oblasti pohotové likvidity jsou hodnoty nižší než je doporučení v odborné literatuře (interval 1,0 – 1,5), nicméně hodnoty nejsou dramatické. Okamžitá likvidita v roce 2019 dosáhla 12 %, když literatura doporučuje minimálně 20 % krátkodobých závazků hradit z peněžních prostředků.

Nižší hodnoty než doporučené nepředstavují pro Společnost výrazné riziko, také vzhledem ke skutečnosti, že Společnost může využívat zázemí silné skupiny.

Ukazatele rentability

Ukazatele rentability	2015	2016	2017	2018	2019	31.3.2020
Rentabilita aktiv (ROA) z prov. HV	1,22%	1,27%	2,85%	2,60%	-0,03%	0,26%
Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)	1,21%	-2,95%	1,92%	2,56%	-0,17%	0,27%
Zisková marže	1,76%	-6,12%	2,58%	4,00%	-0,27%	2,56%
Zisková marže z provozního HV	2,68%	3,89%	5,08%	5,18%	-0,06%	3,30%
Provozní CF k tržbám	16,79%	21,04%	15,30%	16,47%	11,93%	20,31%

Pozn.: ziskové marže a provozní CF je kalkulováno z tržeb a jiných provozních výnosů (dotací).

Společnost dosáhla nejvyšších hodnot rentability aktiv a vlastního kapitálu v roce 2017. V loňském roce Společnost zaznamenala ztrátu, v důsledku čehož se staly zápornými také ukazatele rentability. Společnosti se dařilo od roku 2015 každoročně zvyšovat ziskovou marži počítanou z provozního hospodářského výsledku, s výjimkou loňského roku. Nicméně je zde třeba uvést, že výnosová základna výpočtu ziskové marže v sobě zahrnuje také položku jiné provozní výnosy, kde jsou započítávány dotace na zemědělskou činnost Společnosti. Do budoucna může být výše této položky předmětem určité míry nejistoty. Celkově je rentabilita na nízké úrovni.

Ukazatele aktivity

Ukazatele aktivity	2015	2016	2017	2018	2019	31.3.2020
Počet obratů aktiv celkem za rok	0,46	0,33	0,56	0,50	0,46	0,08
Doba obratu zásob	105,66	232,01	97,33	124,65	138,72	236,48
Průměrná doba splatnosti pohledávek	102,62	93,03	48,29	37,06	51,66	66,12
Průměrná doba splatnosti závazků	157,88	226,86	107,75	113,63	150,82	228,35

Pozn.: ukazatele aktivity jsou kalkulovány z tržeb a jiných provozních výnosů (dotací).

Počet obratů aktiv dosahoval v období let 2015 až 2019 hodnot od 0,33 do 0,56, což znamená, že například v roce 2017 jedna koruna aktiv vyprodukovala 0,56 Kč tržeb. V roce 2019 se zásoby prodaly za cca 140 dnů, v roce 2016 dokonce až za 232 dnů. Obrátka zásob je tedy velmi rozdílná a odvíjí se také od situace na trhu. Obdobně kolísá i průměrná doba úhrady závazků. Z uvedených dat vyplývá, že se dařilo každoročně snižovat průměrnou dobu splatnosti krátkodobých pohledávek (vyjma roku 2019), oproti roku 2015.

Ukazatele zadluženosti

Ukazatele zadluženosti	2015	2016	2017	2018	2019	31.3.2020
Celková zadluženost	0,34	0,32	0,25	0,21	0,25	0,26
Míra zadluženosti vlastního kapitálu	0,51	0,47	0,32	0,27	0,34	0,35
Podíl vlastního kapitálu na celk. kapitálu	0,66	0,68	0,75	0,79	0,75	0,74
Doba splácení dluhů	3,86	4,52	2,74	2,32	4,22	14,84
Úrokové krytí	2,68	4,33	17,63	32,23	-0,29	5,07
Krytí dlouhod majetku vlastním kapitálem	0,95	0,98	0,99	1,04	1,02	1,04

Míra krytí majetku cizími zdroji se ve sledovaném období pohybovala na úrovni od 21 % do 34 %. Ke dni ocenění na každou 1 korunu vlastního kapitálu připadá 0,35 Kč cizího kapitálu. V roce 2019 byl jako v jediném roce sledovaného období záporný provozní HV, tudíž také ukazatel úrokového krytí byl záporný. Ukazatel krytí dlouhodobého majetku vlastním kapitálem vykazuje od roku 2018 hodnoty vyšší než 1, tzn. od tohoto roku je dlouhodobý majetek krytý vlastním kapitálem. Z pohledu zadlužení nevykazuje Společnost výrazné riziko.

Závěr

Společnost dosahuje nižších hodnot likvidity, ale nijak alarmujících, dosahuje však nízké rentability, ve dvou letech v rámci sledovaného období Společnost byla i ztrátová výsledky hospodaření byly kolísavé. Co se týče zadluženosti, Společnost neindikuje do budoucna riziko, kdy podíl vlastního kapitálu výrazně převyšuje cizí kapitál. Celkové hospodářské výsledky Společnosti jsou značně kolísající, Společnost v roce 2016 a 2019 vykázala ztrátu, nejlepší HV byl dosažen v roce 2018, kdy činil zisk více jak 3 mil Kč.

Z výsledků finanční analýzy vyplývá, že celkově finanční stabilita Společnosti není zásadně ohrožena, zázemí silné skupiny může přispět k jejímu udržení na trhu i v budoucnu.

6. Závěr k finanční a strategické analýze, výběr metody ocenění

Předpokládaný budoucí vývoj a činnost Společnosti

Společnost ve své Výroční zprávě za rok 2019 uvádí k hospodářskému postavení účetní jednotky a k očekávanému vývoji následující:

„Společnost má na okolním podnikatelském trhu dobrou pozici.“

„Představenstvo předpokládá, že záměry a aktivity v roce 2020 povedou k výraznému zlepšení všech činností a dosažení kladných výsledků, což povede k upevnění pozice v regionálním konkurenčním prostředí."

Výrobní program Společnosti se dle provedených zjištění a analýz významně nemění, Společnost plánuje do budoucna pokračovat ve stávajících činnostech (zemědělská prvovýroba - jak v oblasti rostlinné, tak i živočišné výroby). Společnost však plánuje navýšení rozsahu výroby (viz dále).

Společnost provozuje činnost na pozemcích, které jsou jednak ve vlastnictví Společnosti, ale také na pozemcích pronajatých od jiných subjektů (FO, PO, státní instituce). Hlavní provozní areál se nachází ve Vlčnově (část pozemků areálu je vlastněna jinými subjekty). Vzhledem k nevyhovujícímu technickému stavu současných budov stájí Společnost plánuje v příštích letech výstavbu velkokapacitního kravínu, kde budou rovněž umístěny prostory pro dojení a také kejdové hospodářství. Výstavba nového kravína se bude realizovat na pozemcích v rámci současného provozního areálu ve Vlčnově. Plánová výše investice výstavby nového velkokapacitního kravínu je uvažována v objemu 120 mil. Kč (vč. nákupu zvířat – cca 400 krav a tedy zdvojnásobení jejich současného počtu). Zahájení výstavby je plánováno na rok 2022 a uvedení do provozu je pak uvažováno na 2. polovinu roku 2023.

Společnost dosahovala v letech 2015 až 2019 kolísavých hospodářských výsledků, ve dvou letech ze sledovaného období byl zaznamenán záporný hospodářský výsledek. Tržby Společnosti jsou realizovány pouze z tuzemského prodeje, výkupní cena je do značné míry determinována předávacími cenami nastavenými v rámci koncernu Agrofert, kdy 96% tržeb z prodejů výrobků a služeb jsou v rámci skupiny. Výsledek hospodaření společnosti je dále silně závislý na vývoji na straně nákladů, kterými jsou například ceny hnojiv, případně materiálu pro hubení škůdců, náklady se zaoráváním poškozenými plodinami škůdci, růst osobních nákladů.

V živočišné výrobě vývoj průměrných cen (měřeno indexem zemědělských výrobců) lze v roce 2019 hodnotit mírně pozitivním trendem. V případě rostlinné výroby cenová hladina na začátku roku 2019 prudce posílila, aby pak od 2. poloviny roku zaznamenala výrazný pokles, což bylo ve zcela opačném vývoji ve srovnání s 1. a 2 pololetí roku 2018. Vedle cenového rizika se pro Společnost do budoucna ve výsledcích hospodaření bude projevovat další všeobecné trendy působící v zemědělství, a to potenciální tlak na nárůst nákladů, a to zejména osobních nákladů, nákladů spojených s bojem proti polním škůdcům a dále také nedostatek kapacit na pracovním trhu.

Finanční ukazatele dosahují vzhledem k výše uvedenému v některých ukazatelích nízké hodnoty (likvidita, rentabilita), naopak v oblasti zadlužení dosahuje Společnost uspokojivých hodnot.

Podnikání v oboru činnosti Společnosti, tj. zemědělská činnost, je do budoucna obtížně plánovatelné vzhledem k závislosti na dotacích, cenách komodit a dopadům vývoje počasí. Pozitivní a negativní faktory zmiňované ve SWOT analýze činnosti Společnosti jsou vyvážené. Budoucí dlouhodobé trvání Společnosti lze hodnotit jako pravděpodobné, nelze však očekávat významné změny v činnostech, velikost trhu se významně nemění a společnost čelí konkurenci. Ocenění bude provedeno výnosovou metodou, která odráží budoucí výnosový potenciál společnosti a vychází z předpokladu going concern a pokračování rozsahu stávajících činností, a to i přes výhradu rizika nejistoty ohledně přístupu k dotacím a také budoucích případných výkyvů výkupních cen.

Vzhledem k nízké přidané hodnotě, nízké dosahované rentabilitě a kolísavým výsledkům hospodaření v minulosti, a dále k ověření návratnosti investice a potenciálu budoucí plánované investice a nízkému potenciálu navyšování ziskovosti do budoucna, bude vypočtena také likvidační hodnota Společnosti, která naopak akcentuje majetkovou pozici Společnosti. Cílem je ověřit, která hodnota představuje nejvyšší ocenění, tj. zda likvidační hodnota nepřesahuje hodnotu vypočtenou metodou výnosovou.

Ocenění nebude provedeno porovnávací metodou, pro porovnání nelze najít informace o ceně srovnatelného statku, tj. srovnatelné společnosti.

B. POSUDEK

Akcie Společnosti budou oceněny dvěma metodami, a to v souladu s účelem ocenění, tj. bude zohledněno ocenění pro účel squeeze-out. Výsledná metoda ocenění bude vybrána podle principu nejlepšího a nejvyššího využití. Pro ocenění bude použita výnosová metoda - metoda diskontovaných peněžních toků a metoda majetková (substanční) – metoda likvidační. Porovnávací metoda nebude pro ocenění použita vzhledem k nedostatku údajů o srovnatelných společnostech.

1. Ocenění metodou diskontovaných budoucích peněžních toků

V rámci výnosové metody diskontovaných budoucích peněžních toků (DCF – discounted cash flow) použijeme metodu ocenění na základě budoucích peněžních toků pro vlastníky a věřitele (FCFF – free cash-flow to firm). Společnost bude i nadále provozovat stejnou činnost jako v minulosti, tj. rostlinnou a živočišnou výrobu. Na základě provedených analýz je možno vyvodit předpoklad neomezeného trvání současných činností, což je zohledněno v modelu, který bude konstruován za použití předpokladu going concern.

Metoda ocenění FCFF zohledňuje budoucí očekávaný užitek z používání majetku a míru rizika spojeného s dosažením budoucího prospěchu. Ocenění je provedeno v úrovni spravedlivé hodnoty, tedy na úrovni hodnoty pro běžného kupujícího na trhu bez zohlednění subjektivních faktorů provozování Společnosti.

1.1. Východiska a předpoklady pro ocenění

Ocenění metodou diskontovaných budoucích peněžních toků zahrnuje dvě části, a to ocenění provozní části Společnosti a ocenění neprovozní části Společnosti, tzv. neprovozního majetku Společnosti a případných potenciálních závazků Společnosti.

Provozní část bude oceněna na základě plánu vývoje hospodaření. Od vedení Společnosti jsme obdrželi podnikatelský výhled zisků a ztrát a rozvahy Společnosti na období let 2020 až 2029. Tento výhled bude prozkoumán a případně pro účely ocenění korigován v souvislosti s provedenými analýzami a názorem znalce.

Ocenění provozní části je provedeno jako dvoufázové. Období od 1. 4. 2020 do konce roku 2030 představuje první fázi budoucího vývoje se stabilizací ke konci období, poté následuje druhá fáze vývoje, tj. odhad stabilizovaného vývoje, perpetuita, nebo také pokračující hodnota.

Při ocenění jsme vycházeli z následujících východisek:

- Datum ocenění je 31.3.2020.
- Pro ocenění je využito dvoufázové metody DCF, předpokládáme neomezené trvání společnosti , tzv. princip going concern.
- 1. fáze plánu je koncipována pro období duben 2020 až prosinec 2030, takto zvolené období umožňuje predikovat vývoj jednotlivých položek plánu se stabilizací v posledním roce 1. fáze, 2. fáze plánu (perpetuita) je plánována od roku 2031 dále.
- Finanční plán je sestaven a ocenění je provedeno v běžných cenách.
- Pro výpočet je použita sazba daně z příjmů právnických osob 19%.
- Ocenění vychází z předpokladu, že Společnost bude pokračovat ve stávajících činnostech. Rozsah podnikání je plánován na současné úrovni do roku 2023, od roku 2024 je s uvedením nového kravína do provozu předpokládán vyšší objem výroby mléka, k tomu je však nutno kalkulovat i snížení tržeb z rostlinné výroby, která bude ve větším objemu sloužit zejména pro vlastní výrobu (krmivo)
- Pro výpočet bude použito iterační metody, tak aby cílová struktura kapitálu byla vyjádřena v tržních cenách, kapitálová struktura je stanovena dle úrovně obvyklého zadlužení Společnosti v minulosti a předpokládaného zadlužení v letech plánu, sestavený plán nekalkuluje s optimální kapitálovou strukturou
- Finanční plán použitý pro ocenění nepředpokládá výplatu dividend
- Finanční plán vychází rovněž z předpokladu, že poptávka po produkci Společnosti bude v budoucnu dostatečná, resp. že produkce bude realizována ve skupině bez omezení.

- K datu ocenění byla v platnosti omezení přijatá vládou pro omezení šíření pandemie koronaviru, nebyla však známá doba trvání opatření ani rozsah dopadů, plán tedy reflektuje pouze aktuální předpoklady známé k datu ocenění

1.2. Finanční plán

Dále budou komentovány jednotlivé položky finančního plánu předaného Společností, popř. bude vysvětlena korekce plánu provedená znalcem. V rámci ocenění Společnosti je klíčovým generátorem hodnoty, jehož prognóze je třeba věnovat pozornost, provozní zisková marže, dalšími veličinami, které přispívají k tvorbě hodnoty jsou zejména tržby a investice. Finanční plán je v prvních letech plánován jako záporný, nebo nízko ziskový, Společnost se vyrovnává s neúrodou minulého roku.

Oproti předloženému plánu byly provedeny znalcem pouze drobnější úpravy plánu, a to zejména zachování tržeb z rostlinné výroby v prvních obdobích, úprava plánu pro první období na úroveň již dosažené hodnoty výsledovky k datu ocenění, tj. za leden až březen 2020, nastavení ekonomických parametrů ke konci období celého plánovaného období, cca od roku 2025 dále v těch položkách, které byly plánovány jako stabilní bez nárůstu na úroveň stabilizovaného růstu na úrovni cenového inflačního nárůstu s předpokladem inflace na úrovni 2%. Při této korekci pak tedy dochází ke stabilizaci ekonomických parametrů Společnosti ke konci plánu a tyto parametry představují výchozí stav pro výpočet pokračující hodnoty, která vyjadřuje právě dosažení stavu rovnováhy.

Očekávaný vývoj hospodaření, východiska plánu

Plán vychází z minulého vývoje hospodaření, navazuje zejména na vývoj v letech 2015 až 2019, a to především v rozsahu činností, když tržby a návazně přidaná hodnota[15] vykazovaly významnější výkyvy, a to zejména z důvodu cenových výkyvů produkovaných komodit. V dalších položkách provozního výsledku byly parametry stabilnější. Plán zohledňuje očekávané skutečnosti pro rok 2020, kdy k datu ocenění nelze prozatím s vysokou mírou jistoty předpokládat vývoj celoroku 2020. Klíčová východiska plánu jsou následující:

- stabilní produkce z produkční jednotky na úrovni dosažitelného průměru bez zohlednění vlivu neúrody nebo nadúrody
- investice do obnovy majetku
- investice do rozšíření výroby plánované k datu ocenění
- udržení úrovně získaných dotací
- udržení efektivity nákladů a ziskové marže
- stabilní výměra obhospodařované plochy, tj. udržení nájmů do budoucna

Celkový očekávaný vývoj v roce 2020 a výhled do dalších let

Dosavadní vývoj výsledků za první čtvrtletí roku 2020 lze hodnotit jako obdobný v porovnání se stejným obdobím roku 2019, pro ocenění však není tento vývoj v rámci hospodářského roku nijak relevantní. Pro celý rok 2020 jsou plánovány tržby z prodeje výrobků a služeb na úrovni 52 mil. Kč, což v porovnání s minulými roky představuje nižší než dlouhodobé průměrné tržby, avšak spolu se snížením nákladů je předpokládána v roce 2020 mírně nižší a v roce 2021 pak průměrná přidaná hodnota. V oblasti zemědělské výroby, kterou se Společnost zabývá, lze však jen obtížně plánovat hlavní ekonomické parametry (objem produkce i výkupní ceny), které mají zásadní vliv na výsledek hospodaření, a to zejména vlivem vývoje klimatických podmínek v tom kterém roce, s dopadem do objemu a kvality produkce a dále ani cenový vývoj komodit, který je závislý na vývoji na globálních trzích. Tento trend je v plánu předpokládán ještě v letech 2022 a 2023, od roku 2024 jsou plánované tržby významně vyšší, plán předpokládá výstavbu nového kravína a rozšíření produkce (cca zdvojnásobení stáda) mléka. Nárůst je patrný v letech 2024 až 2026, úroveň tržeb po rozšíření by měla být okolo 90 mil. Kč (plán pracuje s aktuálními výkupními cenami), v dalších letech je kalkulováno s růstem tržeb na úrovni inflace.

Tržby za prodej zboží v minulosti Společnost neměla a do budoucna plánovány rovněž nejsou.

[15] = *Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb – Spotřeba materiálu, energie, služeb – Změna stavu zásob - Aktivace*

Výkonová spotřeba je členěna na spotřebu materiálu a energie a služeb. V letech 2015 až 2019 podíl nákladů značně kolísal, Spotřeba materiálu a energie se pohybovala od 45% do 69% z tržeb. V prvním roce plánu se předpokládá tento podíl na úrovni 64%, mírně nižší pak i v letech 2021 až 2023, od roku 2024 by tento podíl měl klesnout ke stabilní úrovni cca 55%, Společnost bude dosahovat úspor z rozsahu výroby.

Další významnou nákladovou položku představují Služby, jejich podíl na tržbách v minulosti kolísal mírněji, v zásadě Služby vykazovaly v minulosti vzrůstající trend co do objemu i podílu na tržbách, rostly od 23% do 32%. Pro rok 2020 je plánován podíl na úrovni 33% a stabilizace zhruba na této úrovni až do roku 2023. V letech po rozšíření výroby poklesne podíl Služeb postupně na úroveň cca 23%, dále by se měl stabilizovat, tedy růst na úrovni inflace.

Průměrná přidaná hodnota byla v letech 2015 až 2019 15,6 mil. Kč, v roce 2020 by měla být na úrovni 15,3 mil. Kč, v následujících letech mírně rostoucí, od roku 2027 po postupném navýšení výroby stabilně okolo 39 mil. Kč s cenovým růstem dle inflace.

Druhou objemově nejvýznamnější nákladovou položku provozního výsledku hospodaření představují osobní náklady, ty od roku 2015 meziročně rostly tempem 2% až 5%, přičemž největší růst byl patrný ke konci tohoto období, kdy se zvyšoval tlak na růst mezd v ČR. Další nárůst je předpokládám v roce 2020, a to poměrně značný, když Společnost předpokládá další tlak na růst mezd a navýšení počtu o jednoho zaměstnance, růst reflektuje i dlouhodobý nedostatek pracovníků v zemědělství. Osobní náklady dále rostou skokově od roku 2024, pro rozšířenou výrobu počítá Společnost se zaměstnáním až 10 nových pracovníků. Ke konci let plánu by se Osobní náklady měly ustálit na cca 30% z tržeb.

Další položky provozního a finančního hospodářského výsledku jsou již méně významné, jsou plánovány cca na úrovni tempa růstu výnosů a nákladů, případně inflace. Výjimkou představují odpisy (8 mil. Kč ročně do roku 2023, navýšení odpisů o odpisy z nové investice od roku 2025 na úroveň 14 mil. Kč), které jsou plánovány v souladu s plánem investic, a jiné provozní výnosy, které jsou očekávané v částce 11,5 mil. Kč v roce 2020 a okolo 12 mil. Kč ročně v dalších letech se zohledněním inflace. Jejich významnou část představují přijaté dotace, žádné výraznější změny v současné dotační politice se v plánu nepředpokládají, ke konci období je nárůst plánován na úrovni očekávané inflace, protože se předpokládá pro účely ocenění udržení současné strategie dotací a cenový nárůst.

V souladu s očekávanými výnosy a náklady je plánován vývoj provozní ziskové marže i celkový hospodářský výsledek, který nezohledňuje žádné mimořádné operace, pouze provozní rozsah činností. Vzhledem k vývoji hospodaření k datu ocenění lze odhadované výsledky za rok 2020 hodnotit jako reálně dosažitelné, předpokládané výsledky hospodaření v dlouhodobém období pak i vzhledem k nastavenému využívání zdrojů a k cílování inflace rovněž, proto bude tento plán jako výchozí pro výnosové ocenění.

1.2.1. Predikce tržeb za prodej zboží a obchodní marže, výkonů, výkonové spotřeby a přidané hodnoty

v tis. Kč						
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	**31.3.2020**	**4-12/2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Tržby za prodej zboží	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Náklady na prodané zboží	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje výrobků a služeb	**10 130**	**42 370**	**55 500**	**56 950**	**58 100**	**66 200**
Meziroční tempo růstu			*5,71%*	*2,61%*	*2,02%*	*13,94%*
- tržby živočišná výroba			36 000	36 250	37 350	45 400
Meziroční tempo růstu			*1,41%*	*0,69%*	*3,03%*	*21,55%*
- tržby rostlinná výroba			17 500	18 650	18 650	18 650
- tržby za služby a ostatní			2 000	2 050	2 100	2 150
Spotřeba materiálu a energie	7 482	26 518	34 150	35 050	35 875	36 700
Meziroční tempo růstu			*0,44%*	*2,64%*	*2,35%*	*2,30%*
Podíl na tržbách z prodeje výrobků a sl.	*73,86%*	*62,59%*	*61,53%*	*61,55%*	*61,75%*	*55,44%*
Služby	3 826	13 374	17 700	18 250	18 800	19 200
Meziroční tempo růstu			*2,91%*	*3,11%*	*3,01%*	*2,13%*
Podíl na tržbách z prodeje výrobků a sl.	*37,77%*	*31,56%*	*31,89%*	*32,05%*	*32,36%*	*29,00%*
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-4 476	-5 224	-10 000	-10 500	-11 500	-10 000
Aktivace (-)	-866	-3 434	-3 950	-4 000	-4 050	-6 000
Přidaná hodnota	**4 164**	**11 136**	**17 600**	**18 150**	**18 975**	**26 300**
Meziroční tempo růstu			*15,03%*	*3,13%*	*4,55%*	*38,60%*
Podíl na tržbách za zboží a služby	*41,11%*	*26,28%*	*31,71%*	*31,87%*	*32,66%*	*39,73%*

v tis. Kč						
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Tržby za prodej zboží	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Náklady na prodané zboží	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje výrobků a služeb	**84 718**	**91 260**	**93 074**	**95 268**	**97 391**	**99 339**
Meziroční tempo růstu	*27,97%*	*7,72%*	*1,99%*	*2,36%*	*2,23%*	*2,00%*
- tržby živočišná výroba	67 038	73 210	74 674	76 168	77 691	
Meziroční tempo růstu	*47,66%*	*9,21%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	
- tržby rostlinná výroba	15 480	15 800	16 100	16 600	17 000	
- tržby za služby a ostatní	2 200	2 250	2 300	2 500	2 700	
Spotřeba materiálu a energie	47 300	50 600	51 612	52 644	53 697	54 771
Meziroční tempo růstu	*28,88%*	*6,98%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Podíl na tržbách z prodeje výrobků a sl.	*55,83%*	*55,45%*	*55,45%*	*55,26%*	*55,14%*	*55,14%*
Služby	19 800	20 350	20 950	21 500	22 000	22 440
Meziroční tempo růstu	*3,13%*	*2,78%*	*2,95%*	*2,63%*	*2,33%*	*2,00%*
Podíl na tržbách z prodeje výrobků a sl.	*23,37%*	*22,30%*	*22,51%*	*22,57%*	*22,59%*	*22,59%*
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-10 200	-10 404	-10 612	-10 824	-11 041	-11 262
Aktivace (-)	-6 750	-6 800	-6 936	-7 075	-7 216	-7 361
Přidaná hodnota	**34 568**	**37 514**	**38 060**	**39 022**	**39 951**	**40 750**
Meziroční tempo růstu	*31,44%*	*8,52%*	*1,46%*	*2,53%*	*2,38%*	*2,00%*
Podíl na tržbách za zboží a služby	*40,80%*	*41,11%*	*40,89%*	*40,96%*	*41,02%*	*41,02%*

Jak již bylo uvedeno výše, plán pro rok 2020 vychází z očekávaného vývoje roku se zohledněním dosavadních výsledků do března 2020. Pro roky 2021 až 2022 je předpokládán mírný nárůst marže přidané hodnoty na úroveň mírně nad 30%. Od roku 2024 pak nárůst na úroveň cca 40% z tržeb. Společnost rozšíří výrobu, což jí přinese dosažení úspor fixních nákladů.

1.2.2. Další složky provozního hospodářského výsledku

v tis. Kč						
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	**31.3.2020**	**4-12/2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Osobní náklady	3 478	15 522	19 540	20 200	20 745	27 115
Meziroční tempo růstu			*2,84%*	*3,38%*	*2,70%*	*30,71%*
Podíl na tržbách za zboží a služby	*34,33%*	*36,63%*	*35,21%*	*35,47%*	*35,71%*	*40,96%*
Úprava hodnot v provozní oblasti	2 170	6 455	8 366	8 115	7 875	11 250
z toho Dlouhodobý majetek (odpisy)	2 170	6 455	8 366	8 115	7 875	11 250
Meziroční tempo růstu			*-3,00%*	*-3,00%*	*-2,96%*	*42,86%*
z toho Úprava hodnot zásob a pohledávek/dočasné	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	3 819	9 931	13 850	14 200	14 600	14 500
z toho Tržby z prodeje dl. majetku a materiálu	1 190	1 060	2 000	2 200	2 400	2 200
z toho Jiné provozní výnosy	2 629	8 871	11 850	12 000	12 200	12 300
Podíl na tržbách z prodeje výrobků a sl.	*25,95%*	*20,94%*	*21,35%*	*21,07%*	*21,00%*	*18,58%*
Ostatní provozní náklady	1 914	2 085	3 265	3 425	3 590	3 400
z toho ZC prodaného dlouhodobého majetku	1 020	0	1 000	1 100	1 200	1 100
z toho ZC prodaného materiálu	0	0	0	0	0	0
z toho Daně a poplatky a Jiné provozní náklady	894	0	465	475	490	500
z toho Rezervy v provozní oblasti a komplexní NPO	0	2 085	1 800	1 850	1 900	1 800
Provozní výsledek hospodaření	**421**	**-2 995**	**279**	**610**	**1 365**	**-965**
Meziroční tempo růstu			*-110,84%*	*118,64%*	*123,77%*	*-170,68%*
Podíl na tržbách za zboží a služby	*4,16%*	*-7,07%*	*0,50%*	*1,07%*	*2,35%*	*-1,46%*

v tis. Kč						
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Osobní náklady	27 895	28 522	28 664	29 342	30 019	30 619
Meziroční tempo růstu	*2,88%*	*2,25%*	*0,50%*	*2,36%*	*2,31%*	*2,00%*
Podíl na tržbách za zboží a služby	*32,93%*	*31,25%*	*30,80%*	*30,80%*	*30,82%*	*30,82%*
Úprava hodnot v provozní oblasti	14 585	14 335	14 085	13 835	13 585	13 319
z toho Dlouhodobý majetek (odpisy)	14 585	14 335	14 085	13 835	13 585	13 319
Meziroční tempo růstu	*29,64%*	*-1,71%*	*-1,74%*	*-1,77%*	*-1,81%*	*-8,68%*
z toho Úprava hodnot zásob a pohledávek/dočasné	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	14 546	14 997	15 297	15 603	15 915	16 233
z toho Tržby z prodeje dl. majetku a materiálu	2 000	2 200	2 244	2 289	2 335	2 381
z toho Jiné provozní výnosy	12 546	12 797	13 053	13 314	13 580	13 852
Podíl na tržbách z prodeje výrobků a sl.	*14,81%*	*14,02%*	*14,02%*	*13,98%*	*13,94%*	*13,94%*
Ostatní provozní náklady	3 210	3 220	3 152	3 085	3 019	3 054
z toho ZC prodaného dlouhodobého majetku	1 000	1 100	1 122	1 144	1 167	1 191
z toho ZC prodaného materiálu	0	0	0	0	0	0
z toho Daně a poplatky a Jiné provozní náklady	510	520	530	541	552	563
z toho Rezervy v provozní oblasti a komplexní NPO	1 700	1 600	1 500	1 400	1 300	1 300
Provozní výsledek hospodaření	**3 424**	**6 434**	**7 456**	**8 363**	**9 243**	**9 992**
Meziroční tempo růstu	*-454,89%*	*87,92%*	*15,87%*	*12,17%*	*10,51%*	*8,10%*
Podíl na tržbách za zboží a služby	*4,04%*	*7,05%*	*8,01%*	*8,78%*	*9,49%*	*10,06%*

Plán investic a odpisy

V plánu jsou uvedeny odpisy dle odpisového plánu pro již pořízený majetek, a dále odpisy předpokládaných budoucích investic do nově pořizovaného majetku. Celkově byly odpisy v minulých letech na úrovni 7 až 14 mil. Kč. Investice v minulých letech ve sledovaném období byly vynakládány ročně (od roku 2016) v částce od 11 mil. Kč do 13 mil. Kč, průměrné investice za tyto roky jsou cca 11,5 mil. Kč. Plán investic v běžné provozní úrovni je tedy v letech 2020 až 2022 obdobný, průměrně 11,8 mil. Kč a je tedy zachována běžná obnova majetku. V letech 2024 a 2025 pak bude proinvestováno

celkem 164 mil. Kč, z toho 154 mil. Kč připadá na výstavbu nového kravína a dojírny včetně technologické části a investice do rozšíření stáda. Ostatní část připadá na běžné obnovovací investice.

V letech po uvedení nového kravína do provozu jsou pak investice výrazně nižší. V posledním roce plánu jsou pak již plánovány investice na úrovni 13,5 mil. Kč, tj. v částce investic, kterou předpokládáme jako nutnou průměrnou dlouhodobou potřebnou úroveň investic pro zajištění rentability výroby, resp. potřebné technologické úrovni majetku pro generování plánovaných tržeb. Jedná se o vyšší částku, než jsou průměrné odpisy v letech 2015 až 2029, v majetku je tedy zajištěna reprodukce včetně cenového růstu. Plán investic a odpisů je uveden v tabulce:

Investice a odpisy, tis. Kč	31.3.2020	4-12/2020	2021	2022	2023	2024
Investice, skutečnost/plán	938	17 078	8 501	8 965	78 800	85 606
Odpisy, skutečnost/plán	2 170	6 455	8 366	8 115	7 875	11 250

Investice a odpisy, tis. Kč	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Investice, skutečnost/plán	4 959	5 309	5 081	4 853	4 626	13 585
Odpisy, skutečnost/plán	14 585	14 335	14 085	13 835	13 585	13 319

1.2.3. Položky finančního hospodářského výsledku a výsledek hospodaření za účetní období

v tis. Kč						
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	**31.3.2020**	**4-12/2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	33	33	33	33	825
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0	0	0	0	0
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0	0	0
Náklady související s ost- dlouhodobým finančním maj.	0	0	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	0	10	5	8	10	10
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0	0	0	0	0
Nákladové úroky a podobné náklady	83	17	115	165	200	2 290
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0	0	0
Ostatní finanční náklady	12	23	35	38	40	42
Finanční výsledek hospodaření	**-95**	**3**	**-112**	**-162**	**-197**	**-1 497**
Výsledek hosp. před zdaněním	**326**	**-2 992**	**167**	**448**	**1 168**	**-2 462**

v tis. Kč						
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0	0	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0	0	0	0	0
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0	0	0
Náklady související s ost- dlouhodobým finančním maj.	0	0	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	11	11	12	12	13	13
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0					0
Nákladové úroky a podobné náklady	2 124	1 898	1 672	1 446	1 220	859
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0	0	0
Ostatní finanční náklady	45	48	50	53	55	55
Finanční výsledek hospodaření	**-2 158**	**-1 935**	**-1 710**	**-1 487**	**-1 262**	**-901**
Výsledek hosp. před zdaněním	**1 266**	**4 499**	**5 746**	**6 876**	**7 981**	**9 091**

Ve finančním hospodářském výsledku jsou plánovány výnosy z dlouhodobého finančního majetku, výnosové úroky a ostatní finanční náklady v souladu s vývojem těchto položek v minulých letech. Nákladové úroky vycházejí z plánu úročených cizích zdrojů.

1.3. Finanční plán – shrnutí

Finanční plán výsledovky na roky 2020 až 2030 je podle našeho názoru vzhledem k aktuálnímu vývoji trhu a dalším očekáváním plánovány realisticky, plán je sestaven s ohledem na dosažené výsledky v minulosti a s ohledem na předpokládaný vývoj a budoucí činnosti. Celkově je finanční plán naplánován s růstem na úrovni inflace ke konci první fáze plánu a dále také v pokračujícím období. Takto sestavený plán vychází ze závěrů finanční a strategické analýzy. Pro výpočet je k dispozici rovněž plán rozvahy na stejné období. Finanční plán výsledovky a rozvahy a další výpočty výnosovou metodou jsou uvedeny **v příloze č. 3.**

1.4. Výpočet

1.4.1. Korigovaný provozní hospodářský výsledek

Východiskem pro výpočet korigovaného provozního hospodářského výsledku (HV) je sestavený finanční plán. Korigovaný provozní HV po zdanění je konstruován takto:

Provozní HV
+ Výnosové úroky (provozní)
+ Ostatní finanční výnosy (provozní)
- Ostatní finanční náklady (provozní)
= Korigovaný provozní HV
- Daň
= Korigovaný provozní HV po zdanění

Nákladové úroky nejsou ve výpočtu zohledněny, předmětem ocenění je peněžní tok pro vlastníky i věřitele. V korigovaném provozním HV není provedena korekce o náklady a výnosy spojené s neprovozním majetkem, tyto položky jsou svými částkami pro ocenění nevýznamné. Při výpočtu daně z příjmů je uvažováno ve všech letech plánu s daňovou sazbou 19 %. Pro výpočet daně z příjmů je uvažováno s daňovými odpisy na úrovni účetních, zároveň je pro model zjednodušen tak, že všechny modelované výnosy a náklady jsou považovány za daňově uznatelné.

Daňová ztráta

Ve finančním plánu Společnosti je v některých letech předpokládán záporný provozní výsledek hospodaření, související daňově uznatelná ztráta bude dále zohledněna při výpočtu základu daně v korigovaném provozním hospodářském výsledku po zdanění pro další výpočty.

Korigovaný provozní HV po zdanění, výpočet

Výpočet, tis. Kč	4-12/2020	2021	2022	2023	2024	2025
Korigovaný prov. HV za účetní obd.	-3 008	249	580	1 335	-997	3 390
Zjednodušený zákl.daně(úč.odp=daň.odp)	-3 008	249	580	1 335	-997	3 390
Daňově uznatelná ztráta, z roku x k datu ocenění	0	2 599	2 350	1 770	435	1 432
Daň (%)	19%	19%	19%	19%	19%	19%
- Daň (Kč)	0	0	0	0	171	0
= Korigovaný prov. HV po zdanění	-3 008	249	580	1 335	-1 168	3 390

Výpočet, tis. Kč	2026	2027	2028	2029	2030
Korigovaný prov. HV za účetní obd.	6 397	7 418	8 322	9 201	9 950
Zjednodušený zákl.daně(úč.odp=daň.odp)	6 397	7 418	8 322	9 201	9 950
Daňově uznatelná ztráta, z roku x k datu ocenění	0	0	0	0	0
Daň (%)	19%	19%	19%	19%	19%
- Daň (Kč)	1 216	1 409	1 581	1 748	1 890
= Korigovaný prov. HV po zdanění	5 182	6 008	6 741	7 453	8 059

Ocenění je provedeno k datu 31.3.2020, proto je první budoucí období (duben až prosinec 2020) korigováno o již dosažené výsledky v prvním období.

1.4.2. Predikce peněžního toku

Provozní peněžní tok (CF) je stanoven jako:

Korigovaný provozní HV po zdanění
+ Odpisy
+ Náklady, které nejsou výdaji
- Investice do dlouhodobého majetku
- Investice do pracovního kapitálu
= CF entity (FCFF)

Konstrukce položek cash flow (odpisy, investice do dlouhodobého majetku) již byla vysvětlena výše, náklady, které nejsou zároveň výdaji jsou např. zůstatková cena prodaného majetku (v provozním rozsahu), dále uvádíme detail k sestavení investic do pracovního kapitálu.

Predikce stanovení výše pracovního kapitálu

Pracovní kapitál byl stanoven z těchto složek:

+ Běžné pohledávky, provozní
+ Zásoby
+ Nutná provozní likvidita/peněžní prostředky
- Běžné závazky, krátkodobé provozní
+ Časové rozlišení aktivní
- Časové rozlišení pasivní
= Pracovní kapitál

Doba obratu zásob v minulosti značně kolísala od 106 dnů po 232 dnů, což odpovídá běžnému vývoji v oboru. V budoucnu jsou zásoby plánovány mírně nad průměrem minulosti, a to vzhledem k rozšíření činnosti. Absolutní objem zásob v jednotlivých letech je pak stanoven v závislosti na vývoji výnosů a uvedené doby splatnosti. Tato doba je odvozena od vývoje tržeb (včetně dotací).

Vývoj doby obratu pohledávek byly v minulosti rovněž kolísavý, trend není zcela zřejmý, ale docházelo spíše ke zkrácení inkasa pohledávek. Pohledávky jsou plánovány s klesající tendencí na 34 dnů v roce 2030, což odráží změnu orientace výroby směrem k prodeji mléka. Absolutní objem pohledávek v jednotlivých letech je pak stanoven v závislosti na vývoji výnosů a uvedené doby splatnosti.

Závazky vykazují co do trendu obdobný vývoj jako pohledávky, v budoucnu jsou plánovány rovněž s klesající dobou obratu závazků. Výše závazků v rozvaze je pak dopočtena v závislosti na vývoji výkonů a plánované doby obratu. Závazky převyšují objem pohledávek, vzhledem k vysokým hodnotám zásob je však pracovní kapitál kladný, struktura odpovídá činnosti zemědělské společnosti.

K datu ocenění je okamžitá likvidita v pracovním kapitálu na úrovni 18,5 % (podíl peněžních prostředků na běžných provozních závazcích). Výše peněžních prostředků v budoucích letech plánu byla pro výpočet pracovního kapitálu stanovena pro všechna období na úrovni 15 % ze závazků, které jsou součástí pracovního kapitálu, tato úroveň představuje tzv. nutnou provozní likviditu, tedy peněžní prostředky potřebné pro zajištění platební schopnosti Společnosti. Jedná se o vyšší hodnotu provozní hotovosti oproti minulosti (v letech 2016 – 2018), a proto je plně dostačující pro udržení platební schopnosti do budoucna. Zbývající část peněžních prostředků, k datu ocenění v částce 744 tis. Kč je zahrnuta do neprovozní části ocenění.

Časové rozlišení aktivní je plánováno s postupním navyšováním. Časové rozlišení pasivní je plánováno s rostoucí tendencí do roku 2023 a následně na stabilní úrovni 180 tis. Kč. Tyto položky jsou méně významné pro výši pracovního kapitálu.

Na základě rozdílů v objemech pracovního kapitálu v budoucích letech jsou stanoveny investice do pracovního kapitálu v jednotlivých budoucích obdobích.

Pracovní kapitál, výpočet

Pracovní kapitál, v tis. Kč	31.3.2020	2020	2021	2022	2023	2024
Pohledávky krátkodobé, provozní	**9 373**	**7 025**	**7 325**	**7 400**	**7 625**	**8 030**
Doba splatnosti pohledávek	66	40	39	39	39	37
Zásoby	**33 525**	**27 550**	**25 950**	**27 350**	**29 000**	**39 450**
Dobra obratu zásob	236	155	139	143	149	181
Peněžní prostředky	3 951					
Okamžitá likvidita	18,5%					
Nutná likvidita, %	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Nutná likvidita, Kč	**3 207**	**2 981**	**3 040**	**3 253**	**3 393**	**3 765**
Krátkodobé závazky, provozní	**21 382**	**19 870**	**20 265**	**21 685**	**22 620**	**25 100**
Doba obratu závazků	151	112	108	113	116	115
Časové rozlišení aktivní	**60**	**25**	**80**	**110**	**158**	**165**
Časové rozlišení pasivní	**0**	**100**	**150**	**170**	**190**	**180**
Pracovní kapitál	**24 783**	**17 611**	**15 980**	**16 258**	**17 366**	**26 130**
Změna pracovního kapitálu		**-7 173**	**-1 631**	**278**	**1 108**	**8 764**

Pracovní kapitál, v tis. Kč	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Pohledávky krátkodobé, provozní	**8 590**	**9 095**	**9 455**	**10 010**	**10 420**	**10 628**
Doba splatnosti pohledávek	32	31	32	33	34	34
Zásoby	**43 200**	**43 600**	**43 750**	**44 000**	**44 450**	**45 339**
Dobra obratu zásob	160	151	148	146	144	144
Peněžní prostředky						
Okamžitá likvidita						
Nutná likvidita, %	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Nutná likvidita, Kč	**3 729**	**3 653**	**3 583**	**3 567**	**3 484**	**3 553**
Krátkodobé závazky, provozní	**24 860**	**24 355**	**23 885**	**23 780**	**23 225**	**23 690**
Doba obratu závazků	92	84	81	79	75	75
Časové rozlišení aktivní	**180**	**205**	**220**	**245**	**260**	**260**
Časové rozlišení pasivní	**180**	**180**	**180**	**180**	**180**	**180**
Pracovní kapitál	**30 659**	**32 018**	**32 943**	**33 862**	**35 209**	**35 911**
Změna pracovního kapitálu	**4 529**	**1 359**	**925**	**919**	**1 347**	**703**

Peněžní tok v jednotlivých letech, výpočet

Výpočet, tis. Kč	4-12/2020	2021	2022	2023	2024	2025
= Korigovaný prov. HV po zdanění	-3 008	249	580	1 335	-1 168	3 390
+ Odpisy	6 455	8 366	8 115	7 875	11 250	14 585
+ Náklady, které nejsou výdaji	2 085	2 800	2 950	3 100	2 900	2 700
- Investice do dlouhodobého majetku	17 078	8 501	8 965	78 800	85 606	4 959
- Investice do pracovního kapitálu	-7 173	-1 631	278	1 108	8 764	4 529
= Volné peněžní toky (CF entity)	**-4 373**	**4 545**	**2 402**	**-67 598**	**-81 388**	**11 187**

Výpočet, tis. Kč	2026	2027	2028	2029	2030
= Korigovaný prov. HV po zdanění	5 182	6 008	6 741	7 453	8 059
+ Odpisy	14 335	14 085	13 835	13 585	13 319
+ Náklady, které nejsou výdaji	2 700	2 622	2 544	2 467	2 491
- Investice do dlouhodobého majetku	5 309	5 081	4 853	4 626	13 585
- Investice do pracovního kapitálu	1 359	925	919	1 347	703
= Volné peněžní toky (CF entity)	**15 549**	**16 709**	**17 348**	**17 532**	**9 581**

1.4.3. Diskontní sazba

Diskontní sazba bude stanovena metodou průměrných vážených nákladů kapitálu, které jsou dány vztahem:

WACC = n(CK)(1-d)CK/K + n(VK)VK/K,
kde

WACC jsou průměrné vážené náklady kapitálu,
n(CK) jsou náklady cizího úročeného kapitálu,
d je daňová sazba,
n(VK) jsou náklady vlastního kapitálu,
CK je cizí úročený kapitál,
VK je vlastní kapitál,
K je celkový kapitál.

Náklady cizího kapitálu jsou stanoveny na úrovni 2,29 % p. a., jedná se o vážený průměr úroků z čerpaných úvěrů k datu ocenění.

Daňová sazba je stanovena na úrovni aktuálně platných sazeb pro všechny roky plánu.

Náklady vlastního kapitálu jsou stanoveny na základě modelu CAPM (model oceňování kapitálových aktiv), který je dán vztahem

n(VK)= rf + beta(zadlužená)* RMP+Rp, kde

n(VK)	jsou náklady vlastního kapitálu,
rf	je bezriziková výnosnost,
beta(zadluž.)	je koeficient beta, vyjadřuje rizikovost, a je vypočten jako beta(zadluž.)=beta(nezadluž.)*(1+(1-d)*CK/VK)
RMP	je prémie za tržní riziko
Rp	prémie za velikost společnosti a další prémie

Bezriziková sazba byla stanovena na úrovni 1,58 %. Jedná se o průměrný výnos státního dluhopisu CZ0001005888 s datem aukce 25.3.2020 a dobou splatnosti 13.3.2031, zdroj: cnb.cz.

Takto stanovená bezriziková výnosnost byla zvolena vzhledem k tomu, že splňuje podmínku symetrie z hlediska měny, tj. použité dluhopisy jsou denominované v měně, v níž plyne diskontovaná proměnná a v českých dluhopisech je promítnuta odhadovaná (česká) inflace. Zároveň je splněn požadavek na symetrii v životnosti aktiva.

Celková riziková prémie kapitálového trhu byla stanovena na úrovni prémie rozvinutého kapitálového trhu a rizikové prémie ČR, která představuje přirážku za méně rozvinutý kapitálový trh. Prémie za tržní riziko rozvinutého kapitálového trhu byla stanovena na úrovni 6,01%, riziková prémie ČR na úrovni 1,11% (zdroj: www.damodaran.com, Total Risk Premium pro ČR, data 1.4.2020). Zvýšená riziková prémie zohledňuje současnou mimořádnou situaci na trzích, která byla k datu ocenění zřejmá.

Koeficient beta

Vycházíme z hodnot beta koeficientů uvedených na stránkách www.damodaran.com pro Evropu. Pro účely ocenění je stanoven koeficient beta nezadlužená na úrovni 0,45, koeficient byl stanoven pro odvětví Farming/Agriculture. Rizikovost společnosti se odvíjí od rizikovosti tohoto odvětví, činnost společnosti je 100% navázána na vývoj v sektoru zemědělství (zdroj: www.damodaran.com, Levered und unlevered betas, data 1/2020).

Koeficient beta zadlužená je ve výpočtu stanoven v závislosti na struktuře kapitálu, kdy podíl CK/VK je stanoven v tržních cenách pro jednotlivá období. Vliv zadluženosti se projevuje v průběhu celého plánovaného období, jelikož společnost nadále plánuje čerpání cizích úročených zdrojů (ve skupině).

Prémie za velikost Společnosti není aplikována. Společnost se svojí tržní kapitalizací řadí mezi společnosti s malou kapitalizací v rámci globální ekonomiky, avšak vzhledem k velikosti trhu ČR a zázemí silné skupiny (největšího hráče na trhu v odvětví v ČR) lze Společnost považovat za méně rizikovou z titulu velikosti, proto nebyla zvolena uvedená přirážka.

Dále byla do nákladů vlastního kapitálu připočtena přirážka za riziko ve výši 0,5 %. Společnost je závislá na vývoji počasí, cen komodit a přiznaných dotací. Všechny tyto parametry nelze odhadovat ve finančním plánu s dostatečnou mírou jistoty, proto je použita uvedená přirážka. Dále přirážka zohledňuje i nejistotu dopadající na oceňovanou Společnost z titulu rizika zpřísnění střetu zájmů ze strany EU v čerpání dotací a jejich dostupnost (viz např. [16] a [17]).

Celková diskontní sazba je stanovena na úrovni WACC. Stanovená diskontní sazba je k datu ocenění 31.3.2020 na úrovni 5,02 % p. a., přičemž náklady vlastního kapitálu jsou na úrovni 7,74 %. V diskontní sazbě se projevuje finanční páka zadlužení. Výše nákladů na vlastní kapitál kolísá v jednotlivých letech v závislosti na vývoji kapitálové struktury v tržních cenách. Pro účely ocenění byla stanovena kapitálová struktura na úrovni zadlužení Společnosti v plánu, tak aby byla zajištěna finanční stabilita. Pro výpočet je použito iterací.

Dlouhodobé úvěrové závazky jsou v čase naplánovány do konce roku 2022, dále se s dlouhodobými úvěrovými závazky neplánuje.

Krátkodobé bankovní úvěry budou v průběhu roku 2021 zcela splacené a dále se s nimi nekalkuluje.

K provozní činnosti podniku budou používány krátkodobé úročené finanční zdroje ve skupině. Společnost využívá krátkodobé úročené finanční zdroje ve skupině od roku 2019.

1.4.4. Stanovení faktoru růstu v pokračující hodnotě, hodnota provozní části

Výpočet pokračující hodnoty představuje nekonečnou časovou řadu peněžních toků ve druhé fázi. Při ocenění společnosti se předpokládá, že podnik jako going concern bude fungovat až do nekonečna. V roce 2030 byla zachována struktura tzv. provozní páky tak, aby odpovídala předpokladu ustálených finančních toků v prvním roce II. fáze ocenění, tento rok je výchozím volným peněžním tokem pro II. fázi ocenění, tzv. věčnou rentu (perpetuitu fungování).

Výpočet pokračující hodnoty je proveden na základě parametrického vzorce, který je definován jako:

$$PH = \frac{KPVH_{t+1}(1-\frac{g}{r_I})}{i_k - g}$$

[16] *https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/eu-evropsky-parlament-financni-narizeni-rozpocty-stret-zajmu-andrej-babis-agrofert-dotace.A180718_131713_domaci_jkk*

[17] *https://www.idnes.cz/zpravy/zahranicni/evropska-komise-audit-stret-zajmu-andrej-babis.A200205_192924_zahranicni_rko*

KPVH (t+1)	korigovaný provozní výsledek hospodaření po dani v prvním roce II. fáze (posledním roce I. fáze)
g	odhadovaná míra růstu
rI	rentabilita investic netto za I. fázi ocenění byla v daném konkrétním případě nahrazena náklady kapitálu společnosti
i_k	diskontní sazba (WACC - vážené průměrné náklady kapitálu)

II. fáze je vypočtena s těmito parametry, přičemž KPVH (korigovaný provozní hospodářský výsledek) představuje dlouhodobě dosažitelný výsledek se zahrnutím průměrných investic pro dlouhodobou obnovu majetku.

v tis. Kč

KPVH	8 059
KPVHt+1	8 220
ri	5,70%
1-g/ri	0,65
Wacc-g	3,57%
Pokračující hodnota	149 513

Dlouhodobý růst investovaného kapitálu (g) je stanoven odhadem zhotovitele na 2 % p.a a koresponduje s dlouhodobým cílováním inflace.

Pokračující hodnota II. fáze je převedena na současnou hodnotu pomocí diskontního faktoru.

v tis. Kč

Pokračující hodnota	149 513
Diskontní faktor	0,58
Současná hodnota pokračující hodnoty	87 069

Pro pokračující hodnotu stanovujeme parametry vzorce takto:

- volný peněžní tok v prvním roce po uplynutí prognózy navazuje na peněžní toky posledního roku první fáze, tj. roku 2030, který byl konstruován za předpokladu stabilizace parametrů modelu v tržbách a nákladech podniku při předpokladu ročního inflačního nárůstu položek plánu na úrovni 2 %, což je předpoklad pro dlouhé období a stabilizované cash flow sestavené dle uvedených parametrů představuje stabilizovaný základ pro projekci druhé fáze,

- náklady kapitálu jsou stanoveny na úrovni 5,70%,

- tempo růstu pro pokračující hodnotu pro vzorec diskontní sazby je stanoveno na úrovni 2%, tedy na úrovni předpokládané dlouhodobé roční inflace[18]. Segment trhu, ve kterém Společnost podniká, je konkurenční, proto nelze do budoucna předpokládat, že by společnost zvyšovala svůj podíl na trhu a mohla dosahovat rychlého růstu tržeb, resp. hospodářského výsledku ve velmi dlouhém období. K tomu může dojít pouze v krátkých časových úsecích, z dlouhodobého hlediska však Společnost bude dosahovat růst obvyklý v ekonomice, tedy růst právě na úrovni inflace,

- propočet pokračující hodnoty odráží současný rozsah činností Společnosti.

[18] *Inflační cíl v celkové inflaci ve výši 2 % je platný od ledna 2010 do přistoupení ČR k eurozóně. ČNB bude stejně jako doposud usilovat o to, aby se skutečná hodnota inflace nelišila od cíle o více než jeden procentní bod na obě strany.*

Výsledný výpočet provozní části Společnosti

Výpočet, tis. Kč	4-12/2020	2021	2022	2023	2024	2025
= Volné peněžní toky (CF entity)	**-4 373**	**4 545**	**2 402**	**-67 598**	**-81 388**	**11 187**
Beta nezadlužená (damodaran.com)	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
Bezriziková sazba	1,58%	1,58%	1,58%	1,58%	1,58%	1,58%
Riziková prémie (damodaran.com)	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%
Riziková prémie ČR	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%
Přirážka velikost společnosti	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Riziko jiné, kolísání plánu	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Ckúr./K	0,47	0,45	0,47	0,51	0,89	0,38
VK/K	0,53	0,55	0,53	0,49	0,11	0,62
Podíl Ckúr./VK (k začátku období)	0,90	0,83	0,88	1,04	8,09	0,62
Beta zadlužená	0,77	0,75	0,77	0,83	3,38	0,67
Náklady na VK (model CAPM)	7,84%	7,69%	7,79%	8,15%	23,51%	7,24%
Náklady na CKúr.	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%
WACC	3,75%	5,04%	5,02%	4,94%	4,23%	5,17%
Diskontované CF v jednotlivých letech	-4 215	4 170	2 099	-56 286	-65 014	8 497
Úročený CK (k začátku období, dld/krd)	12 623	14 525	13 591	14 358	86 433	70 117
Ckúr./K (v tržních cenách)	0,47	0,45	0,47	0,51	0,89	0,38
Ckúr./VK (v tržních cenách)	0,90	0,83	0,88	1,04	8,09	0,62
Celkem I. fáze	-60 432					

Výpočet, tis. Kč	2026	2027	2028	2029	2030
= Volné peněžní toky (CF entity)	**15 549**	**16 709**	**17 348**	**17 532**	**9 581**
Beta nezadlužená (damodaran.com)	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
Bezriziková sazba	1,58%	1,58%	1,58%	1,58%	1,58%
Riziková prémie (damodaran.com)	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%
Riziková prémie ČR	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%
Přirážka velikost společnosti	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Riziko jiné, kolísání plánu	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Ckúr./K	0,35	0,29	0,23	0,17	0,10
VK/K	0,65	0,71	0,77	0,83	0,90
Podíl Ckúr./VK (k začátku období)	0,54	0,42	0,31	0,20	0,11
Beta zadlužená	0,64	0,60	0,56	0,52	0,49
Náklady na VK (model CAPM)	7,05%	6,79%	6,55%	6,32%	6,11%
Náklady na CKúr.	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%
WACC	5,23%	5,33%	5,45%	5,57%	5,70%
Diskontované CF v jednotlivých letech	11 223	11 450	11 273	10 792	5 579
Úročený CK (k začátku období, dld/krd)	63 216	51 521	39 241	26 705	14 504
Ckúr./K (v tržních cenách)	0,35	0,29	0,23	0,17	0,10
Ckúr./VK (v tržních cenách)	0,54	0,42	0,31	0,20	0,11

Shrnutí ocenění	Ocenění, tis. Kč
Součet diskontovaných peněžních toků I. fáze	-60 432
Současná hodnota perpetuity (věčná renta)	87 069
Úročené zdroje	12 623
Provozní část společnosti	**14 014**

Budoucí volné peněžní toky v jednotlivých letech I. a II. fáze jsme diskontovali na současnou hodnotu, čímž byla získána hodnota brutto podniku (pro vlastníky a věřitele), tedy celková hodnota kapitálu.

Následně byl odečten úročený cizí kapitál (věřitelé), výsledkem je pak hodnota provozní části Společnosti netto v částce 14 014 tis. Kč. V prvním období plánu bylo cash flow i diskontní sazba korigována k datu ocenění.

1.4.5. Neprovozní majetek a závazky

Neprovozní majetek

Jako neprovozní majetek byly identifikovány následující majetkové položky:

Dlouhodobý nemovitý majetek, neprovozní

Dlouhodobé neprovozní hmotný majetek je představován budovami, které nejsou k datu ocenění využity k hlavní činnosti Společnosti. Jedná se o tyto nemovitosti:

Bytový dům: Budova na parc.č. 3674/4 (viz dále) oceněna v částce 2 847 932,- Kč

Obchod s potravinami: Budova na parc.č. 3674/2 (viz dále) oceněna v částce 1 743 750,- Kč.

Celkem jsou neprovozní nemovité majetky oceněny v částce 4 592 tis. Kč. (více kapitola 2.1.1.c)

Dlouhodobý finanční majetek, neprovozní

Dlouhodobý finanční majetek ve výši 16 500,- Kč je tvořen majetkovou účastí v družstvu:

Výrobně obchodní družstvo
č.p. 583, 687 61 Vlčnov
IČ: 00141291
Právní forma: Družstvo

Hodnota majetkového podílu Společnosti je nevýznamná a je oceněna v účetní hodnotě, tj. 17 tis. Kč.

Peněžní prostředky, neprovozní

Jedná se o peněžní prostředky nad rámec nutné likvidity v částce 744 tis. Kč.

Neprovozní závazky

Rezervy

Mezi neprovozní závazky lze zařadit rezervu na dovolenou v účetní hodnotě 676 tis. Kč, která představuje faktický závazek.

Dlouhodobé závazky

Jako neprovozní závazek byl identifikován odložený daňový závazek v částce 7 659 tis. Kč, a dlouhodobé přijaté zálohy ve výši 49 tis. Kč. Předpokládáme, že při další činnosti Společnosti bude tento závazek realizován. Tyto závazky jsou oceněny v účetní hodnotě 7 708 tis. Kč.

1.4.6. Výsledek ocenění

Výsledné ocenění provozní a neprovozní části Společnosti je shrnuto v následující tabulce:

Shrnutí ocenění	Ocenění, tis. Kč
Provozní část společnosti	**14 014**
Neprovozní hmotný majetek	4 592
Dlouhodobý finanční majetek, neprovozní	17
Peněžní prostředky, neprovozní	744
Rezervy	676
Dlouhodobé závazky, neúročené, neprovozní, skupina	7 708
Celkem netto hodnota společnosti	**10 982**

Hodnota Společnosti je tedy po odečtení závazků stanovena k datu ocenění 31.3.2020 metodou výnosovou v částce 10 982 tis. Kč.

2. Ocenění metodou likvidační

Při výpočtu metodou diskontovaných peněžních toků jsme vypočetli, že výnosová hodnota Společnosti je nižší než její základní kapitál, i než účetní hodnota vlastního kapitálu. V takovém případě je nutno prověřit, zda není vhodné použít pro ocenění akcií metodu likvidační, která simuluje výtěžek z likvidace Společnosti a představuje tak odhad dolní hranice ocenění podniku. Při ocenění vycházíme z účetních výkazů k 31.3.2020.

2.1. Majetek

Dále uvádíme účetní a přeceněné hodnoty položek majetku (členění dle rozvahy), které byly v brutto hodnotách nenulové. Hodnoty v tabulkách jsou uváděny v tis. Kč.

2.1.1. Pozemky a Stavby

(a) Pozemky

Pozemky jsou k datu ocenění evidovány v částce 32 318 tis. Kč.

Společnost vlastní významný objem nemovitého majetku. Jedná se jednak o zemědělské pozemky, k datu ocenění vlastní Společnost cca 278 ha, převážně zemědělských pozemků a cca 8,3 ha ostatních pozemků v zemědělském areálu. Pozemky v areálech, které představují funkční celek se stavbami budou oceněny jako celek s příslušným areálem, nebo stavbou a jejich hodnota bude součástí ocenění staveb, rovněž tak movité věci, které jsou funkční součástí staveb jsou oceněny společně se stavbami. Ostatní pozemky, převážně zemědělské pozemky, jsou oceněny zvlášť.

Areály se nachází v okrese Vlčnov, kraj Zlínský. Areály byly prohlédnuty v rámci místního šetření. Užitné plochy jednotlivých areálů a výměry pozemků v areálech byly odměřeny pomocí internetové aplikace „nahlizenidokn.cuzk.cz“.

Protože Společnost využívá primárně pozemky k pěstování zemědělských plodin a protože zemědělských pozemků je v portfoliu společnosti většina, oceňujeme jako základní pozemky zapsané na LV v druhu pozemku *orná půda, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodní plocha, ostatní plocha, zahrada, vinice a ovocný sad*.

Pozemky Společnosti (včetně areálů) se nacházejí v následujících katastrálních územích, tabulka dále ukazuje přehled výměr v jednotlivých územích:

Katastrální území	Výměra (m2)
Dolní Němčí	7 914
Drslavice	2 653
Havřice	345 282
Hluk	19
Lidéřovice na Moravě	6 567
Strážnice na Moravě	6 969
Uherský Brod	103 469
Veletiny	24 318
Vlčnov	2 351 484
Vnorovy	16 114
Celkový součet	**2 864 789**

Tabulka podle druhů pozemků:

Druh pozemku	Výměra (m2)
lesní pozemek	7 781
orná půda	2 646 026
ostatní plocha	104 626
ovocný sad	1 558
trvalý travní porost	75 396
vinice	1 137
vodní plocha	12 308
zahrada	478
zastavěná plocha a nádvoří	15 479
Celkový součet	**2 864 789**

Zcela převažujícím typem zemědělské půdy je orná půda, ta představuje více než 92% z celkových ploch pozemků ve vlastnictví Společnosti, ta tvoří základ hodnoty zemědělských pozemků. Ocenění je provedeno na základě tržního porovnání oceňovaných nemovitostí s nemovitostmi na trhu, a to právě orné půdy v případě pozemků. Při ocenění vycházíme z údajů zjištěných o porovnávaných nemovitostech z dostupných podkladů a z veřejných zdrojů. Pro porovnání byly použity údaje z kupních smluv na obdobné nemovitosti, které jsou dostupné Dálkovým přístupem z katastru nemovitostí. Smlouvy jsou uloženy v archivu Znalce. Ve výpočtové tabulce jsou uvedena čísla řízení o vkladu do Katastru nemovitostí. Byly vybrány nemovitosti se shodnými či velmi podobnými charakteristikami v blízké lokalitě. Zohledněn byl zejména účel užití, lokalita a velikost.

Obecné charakteristiky zohledňované při porovnávání nemovitostí:

1. Získání informací o prodejních (nabídkových) cenách pro srovnatelné nemovitosti, které svými základními parametry odpovídají oceňovaným (zejména lokalita, velikost, využití, dostupnost, typ nemovitosti).

2. Převod zjištěné ceny srovnávaných nemovitostí na 1 m2 užitné plochy.

3. Korekce ceny na srovnatelnou základnu z titulu odlišného zohlednění daně z nabytí (dříve převodu) nemovitosti a provize realitní kanceláře, případně korekce o další poplatky související s transakcí.
4. Korekce ceny z důvodu typu transakce (nabídka, realizovaný prodej, dražba, apod.).

5. Korekce ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce porovnávané nemovitosti. V tomto případě je použit index změny ceny zemědělské půdy (zdroj: farmy.cz, vlastní dopočet). Pro výpočet je použit poslední známý údaj ze čtvrtého čtvrtletí roku 2019.

   Použitý index je uveden v následující tabulce:

Období	% změna k předch. období	4Q2019/obd
4Q2016		1,203
1q2017	8,40%	1,110
2q2017	4,10%	1,066
3q2017	2,20%	1,043
4q2017	1,20%	1,031
1q2018	0,30%	1,028
2q2018	-0,40%	1,032
3q2018	-0,80%	1,040
4q2018	-0,70%	1,048
1q2019	0,80%	1,039
2q2019	-0,40%	1,043
3q2019	1,40%	1,029
4q2019	2,90%	1,000

6. Zohlednění kvalitativních vlastností porovnávaných vzorků a oceňované nemovitosti. Dále je uveden výčet vlastností, které mohou být v ocenění zohledněny:

- **atraktivita lokality, poloha** – tento parametr vyjadřuje rozdíly mezi kvalitou/atraktivitou jednotlivých lokalit, vyjadřuje, zda jsou oceňované nemovitosti umístěny na výhodnějším nebo méně výhodném místě, než nemovitosti porovnávané
- **přístupnost** – tento parametr zohledňuje, jak je možné se k pozemku dostat, např. po zpevněné cestě, nezpevněné cestě, aj.
- **vybavenost pozemku** – z pohledu oceňovaného objektu přihlížíme zejména k jeho technickým parametrům a uspořádání, k vybavenosti inženýrskými sítěmi, různou technikou
- **využitelnost pozemku**
- **velikost pozemku** – zohledňuje velikost nemovitosti/funkčního celku nemovitostí oproti porovnávané nemovitosti
- **ostatní vlivy** – jsou stanoveny individuálně podle vlastností oceňovaných nemovitostí

Tyto parametry korigují rozdíly mezi porovnávanými nemovitostmi a oceňovanými nemovitostmi. Odhadované hodnoty koeficientů vychází z toho, zda oceňované nemovitosti jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se obvykle o subjektivní odhad znalce podložený praxí a

zkušenostmi. Pokud jsou nemovitosti pro porovnání v dané vlastnosti horší než oceňované, je koeficientu přiřazena hodnota vyšší než 1 (vyjádřeno v % se znaménkem „+“), pokud je lepší, je hodnota nižší než 1 (vyjádřeno v % se znaménkem „-„) a pokud je srovnatelný, je přiřazena hodnota koeficientu 1 („0%“).

Cena oceňovaných nemovitostí za m^2 je stanovena jako průměrná hodnota upravených cen vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

Tabulka stanovení hodnoty – jednotkové ceny pozemků v druhu pozemku orná půda:

identifikace nemovitosti, adresa	*1 m2 pozemku orné půdy, trvalého travního porostu, sadu nebo zahrady*	LV 3862, k.ú. Vlčnov a LV 3144, k.ú. Uherský Brod	LV 1355, k.ú. Havřice	k.ú. Nivnice	k.ú. Havřice	k.ú. Nivnice
zdroj informace		kupní smlouva V355/2020	kupní smlouva V-308/2020	kupní smlouva V488/2020	kupní smlouva V283/2019	kupní smlouva V3295/2019
výměra pozemku [m2]	*1*	18 239	7 935	6 991	12 062	95 909
poznámka (popis)	*průměrná velikost, průměrná svažitost, průměrné podmínky*	orná půda je 17164m2 (ostatní plocha 28m2 a lesní pozemek 107m2)	orná půda	orná půda	orná půda	orná půda
cena [Kč]		486 000	214 000	153 802	330 000	2 805 244
cena za m2 [Kč/m2]		26,65	26,97	22,00	27,36	29,25
srovnávací koeficienty						
odečet provize		není provize RK	není provize RK	není provize RK	není provize RK	není provize RK
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
ostatní vlivy: daň z nabytí nemovitosti		daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
cena po odečtu provizí a daně		**27**	**27**	**22**	**27**	**29**
typ ceny/transakce		prodejní cena	prodejní cena	prodejní cena	prodejní cena	prodejní cena
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
korekce ceny vlivem typu transakce		27	27	22	27	29
datum transakce	*31.3.2020*	24.1.2020	24.1.2020	12.2.2020	16.1.2019	10.9.2019
cenový index		1,00	1,00	1,00	1,04	1,03
korekce ceny k datu ocenění		27	27	22	28	30
atraktivita lokality, poloha		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
přístupnost		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
vybavenost pozemku		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
využitelnost pozemku	*zemědělské pozemky (orná půda)*	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
velikost pozemku	*různé velikosti celků*	nezohledněno	nezohledněno	nezohledněno	nezohledněno	nezohledněno
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
svažitost	*různé svažitosti*	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
ostatní vlivy		nejsou	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
výsledná upravená jednotk. cena [Kč/m2]		26,65	26,97	22,00	28,43	30,10
průměrná jednotková cena [Kč/m2]	24,83					
medián, jednotková cena [Kč/m2]	26,13					

identifikace nemovitosti, adresa	*1 m2 pozemku orné půdy, trvalého travního porostu, sadu nebo zahrady*	k.ú. Havřice	k. ú. Dolní Němčí	k. ú. Dolní Němčí	k.ú.Uherský Brod
zdroj informace		kupní smlouva V263/2020	kupní smlouva V586/2019	kupní smlouva V4072/2018	kupní smlouva V1022-2019
výměra pozemku [m2]	*1*	4 242	9 595	13 560	5 393
poznámka (popis)	*průměrná velikost, průměrná svažitost, průměrné podmínky*	orná půda	orná půda	orná půda	orná půda
cena [Kč]		80 598	245 000	366 120	134 825
cena za m2 [Kč/m2]		19,00	25,53	27,00	25,00
srovnávací koeficienty					
odečet provize		není provize RK	není provize RK	není provize RK	není provize RK, prevod id 1/2
koeficient		0%	0%	0%	0%
ostatní vlivy: daň z nabytí nemovitosti		daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující
koeficient		0%	0%	0%	0%
cena po odečtu provizí a daně		**19**	**26**	**27**	**25**
typ ceny/transakce		prodejní cena	prodejní cena	prodejní cena	prodejní cena
koeficient		0%	0%	0%	0%
korekce ceny vlivem typu transakce		19	26	27	25
datum transakce	*31.3.2020*	20.1.2020	11.2.2019	11.10.2018	19.3.2019
cenový index		1,00	1,04	1,05	1,04
korekce ceny k datu ocenění		19	27	28	26
atraktivita lokality, poloha		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%	0%
přístupnost		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%	0%
vybavenost pozemku		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%	0%
využitelnost pozemku	*zemědělské pozemky (orná půda)*	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%	0%
velikost pozemku	*různé velikosti celků*	nezohledněno	nezohledněno	nezohledněno	nezohledněno
koeficient		0%	0%	0%	0%
svažitost	*různé svažitosti*	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
koeficient		0%	0%	0%	0%
ostatní vlivy		nejsou	propachtováno, bez vlivu	propachtováno, bez vlivu	nejsou
koeficient		0%	0%	0%	0%
výsledná upravená jednotk. cena [Kč/m2]		19,00	26,64	28,28	25,98

identifikace nemovitosti, adresa	*1 m2 pozemku orné půdy, trvalého travního porostu, sadu nebo zahrady*	k.ú.Hluk	k.ú.Suchá Loz, Bánov	k.ú.Hluk	k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště
zdroj informace		kupní smlouva V231/2020	kupní smlouva V1212/2021	kupní smlouva V170/2020	kupní smlouva V8178/2019
výměra pozemku [m2]	*1*	6 994	372 292	1 976	10 360
poznámka (popis)	*průměrná velikost, průměrná svažitost, průměrné podmínky*	orná půda, pouze 71 m2 vodní plocha	orná půda, v kupní smlouvě parc. v k.ú. Bánov označena jako ovocný sad, fakticky orná půda k datu prodeje	orná půda	orná půda
cena [Kč]		125 892	8 500 000	39 520	284 900
cena za m2 [Kč/m2]		18,00	22,83	20,00	27,50
srovnávací koeficienty					
odečet provize		není provize RK	není provize RK	není provize RK	není provize RK
koeficient		0%	0%	0%	0%
ostatní vlivy: daň z nabytí nemovitosti		daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující
koeficient		0%	0%	0%	0%
cena po odečtu provizí a daně		**18**	**23**	**20**	**28**
typ ceny/transakce		prodejní cena	prodejní cena	prodejní cena	prodejní cena
koeficient		0%	0%	0%	0%
korekce ceny vlivem typu transakce		18	23	20	28
datum transakce	*31.3.2020*	14.1.2020	16.3.2018	22.11.2019	20.11.2020
cenový index		1,00	1,03	1,00	1,00
korekce ceny k datu ocenění		18	23	20	28
atraktivita lokality, poloha		obdobná	obdobná	obdobná	mírně lepší
koeficient		0%	0%	0%	-5%
přístupnost		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%	0%
vybavenost pozemku		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%	0%
využitelnost pozemku	*zemědělské pozemky (orná půda)*	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
koeficient		0%	0%	0%	0%
velikost pozemku	*různé velikosti celků*	nezohledněno	velký celek	velký celek	velký celek
koeficient		0%	5%	0%	0%
svažitost	*různé svažitosti*	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
koeficient		0%	0%	0%	0%
ostatní vlivy		nejsou	nejsou	nejsou	propachtováno, bez vlivu
koeficient		0%	0%	0%	0%
výsledná upravená jednotk. cena [Kč/m2]		18,00	24,64	20,00	26,13

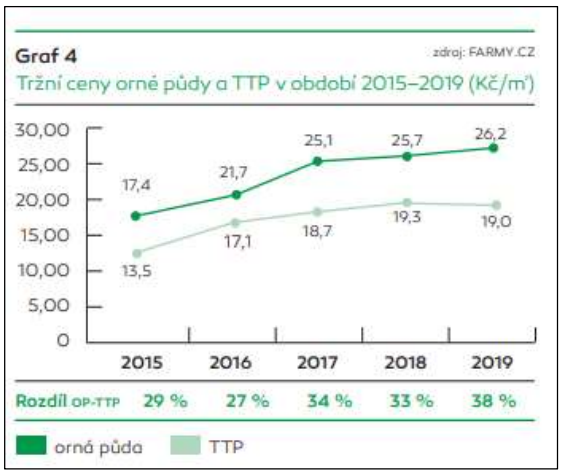
Pozn.: průměrná cena je stanovena za všechny srovnávané nemovitosti

Na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi v dané lokalitě byla stanovena jednotková cena orné půdy na úrovni mediánu v částce 26,13 Kč/m^2.

Stanovení ceny ostatních druhů pozemků

Trvalý travní porost

Podle informací na webovém portálu www.farmy.cz je cena orné půdy větší o 37,8% než cena trvalého travního porostu. Z toho plyne, že cena za trvalý travní porost činí 72,5 % z ceny za ornou půdu. Cena trvalého travního porostu je tedy stanovena na 18,95 Kč/m^2.



V roce 2019 významně vzrostl rozdíl mezi tržními cenami orné půdy a cenami trvalých travních porostů (TTP). V roce 2018 se orná půda prodávala za ceny o 33 % vyšší než TTP. V roce 2019 došlo u orné půdy k růstu cen o 2 %, u TTP došlo naopak k mírnému poklesu cen o 1,6 %. Orná půda se tak v roce 2019 prodávala za ceny o **38 %** vyšší než v případě TTP *(graf 4)*. Je otázkou, zda se jedná o jednorázový výkyv nebo dlouhodobé zvýšení rozdílu mezi cenami orné půdy a TTP.

Zdroj: zpráva o trhu s půdou, leden 2020,www.farmy.cz

Ostatní plocha

Pozemky zapsané v druhu pozemku ostatní plocha jsou v převážné většině pozemky místních komunikací či manipulačních ploch v areálu, které jsou oceněny společně s areálem. Prozkoumali jsme pět největších ostatních ploch mimo areál, tyto pozemky jsou ve skutečnosti užívány částečně jako orná půda či polní cesta. Jednotková cena ostatních ploch je stanovena na úrovni poloviny ceny orné půdy, cena je stanovena v částce 13,06 Kč/m^2.

Lesní porost

Jednotkovou cenu lesních pozemků stanovujeme odborným odhadem ve výši 20 Kč/m^2.

Ovocný sad, vinice, zahrada

Jednotkovou cenu pozemků – ovocný sad, vinice, zahrada stanovujeme na základě průzkumu realitní inzerce a odborného odhadu podloženého praxí a zkušenostmi znalce ve výši 40,00 Kč/m^2.

Vodní plocha

Jednotkovou cenu vodní plochy stanovujeme odborným odhadem podloženým praxí a zkušenostmi znalce ve výši 20 Kč/m2.

Souhrn ocenění zemědělské půdy

Druh pozemku	výměra (m2)	JC	ocenění (Kč)
lesní pozemek	7 781	20,00	155 620
orná půda	2 646 026	26,13	69 127 429
ostatní plocha	37 483	13,06	489 622
ovocný sad	1 558	40,00	62 320
trvalý travní porost	75 396	18,95	1 428 423
vinice	1 137	40,00	45 480
vodní plocha	12 308	20,00	246 160
zahrada	478	40,00	19 120
Celkový součet	**2 782 167**		**71 574 174**

Hodnota všech pozemků ve vlastnictví Společnosti je stanovena v částce 71 574 174 Kč.

(b) Ocenění staveb (areálu), provozní

Areál (soubory nemovitostí – staveb a pozemků) jsou oceněny porovnávací hodnotou. Ve stanovené obvyklé ceně areálu jsou zahrnuty pozemky bezprostředně užívané se souborem staveb.

Porovnávací metoda – postup

Definice porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnotou nemovitosti nebo souboru nemovitostí rozumíme obecně cenu nemovitosti stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu, koncepce a technických parametrů, přístupu, využitelnosti, atraktivnosti lokality apod.

Na trhu komerčních pozemků jsou v okrese Uherské Hradiště a v jiných okresech Jihomoravského a Olomouckého kraje ve srovnatelných lokalitách nabízeny níže uvedené porovnatelné soubory nemovitostí. Jako srovnatelné transakce byly uvažovány předpokládané prodeje nemovitostí, které jsou s oceňovanými nemovitostmi srovnatelné, převážně s ohledem na způsob využití, lokalitu a umístění, výměru, dostupnost a další.

Výběr srovnatelných nabídek prodeje

Jako porovnávané areály jsme vybrali vzorek nabídek z databáze realitních kanceláří, které prezentují své nabídky na internetu. Srovnatelné kupní smlouvy se nepodařilo dohledat. Soustředili jsme se pouze na nabídky prodeje obdobných areálů ve srovnatelné lokalitě s podobnými charakteristikami, tedy nemovitosti pro zemědělství. Areály vybrané pro porovnání jsou uvedeny **v příloze č. 4.**

Postup výpočtu

1. V rámci internetových nabídek realitních kanceláří jsme nalezli nabídky prodeje staveb užívaných jako zemědělské areály pro rostlinnou či živočišnou výrobu, které svými parametry byly vhodné pro porovnání s oceňovanými areály.

2. Pro převod nabízených cen na tržní hodnotu jsme dále zohlednili skutečnost, že se jedná o nabídky, resp. nabídkové ceny, nikoliv ceny realizované, za které byla, nebo bude daná nemovitost prodána a dále skutečnost, že některé nabídkové ceny zahrnují provizi realitní kanceláře, která prodej zprostředkovává.

    - **realizovatelná cena -** volba tohoto koeficientu vychází ze skutečnosti, že realizované ceny prodejů jsou obecně nižší než ceny nabídkové, tj. ceny pro vyjednávání.

    - **odpočet provize** – u nabídek, u kterých je patrno, že nabízené ceny zahrnuje provizi realitní kanceláře, byla odečtena z uvedené ceny provize, která se obvykle pohybuje mezi 3% až 5%, dle typu nemovitosti. Provizi stanovujeme na úrovni 4 %.

3. U vybraných vzorků jsme zkoumali parametry, které mají vliv na výši ceny. Vybrané nemovitosti jsou podle našeho názoru srovnatelné v hlavních parametrech, ale v detailech se liší. Tuto skutečnost jsme zohlednili upravením jednotlivých nabídkových cen pomocí vhodně zvolených koeficientů. Při výpočtu jsme zohlednili následující parametry:

- **technický stav -** koeficient zohledňuje, v jakém technickém stavu jsou stavby, ale i vedlejších staveb, venkovní úpravy a další příslušenství. Důležité je stáří areálu a kvalita údržby.

- **atraktivita lokality** – tento parametr vyjadřuje rozdíly mezi kvalitou/atraktivitou jednotlivých lokalit, vyjadřuje, zda jsou oceňované nemovitosti umístěny na výhodnějším nebo méně výhodném

místě z hlediska účelu užití areálu. Dále je zohledněno, zda je přístup k areálu po zpevněné komunikaci, zda je vhodný i pro zemědělskou techniku apod.

- **vybavenost** – vyjadřuje, jaké je vybavení budov či dalších staveb (např. technické vybavení, vytápění atd.)

- **velikost pozemku** – tento koeficient zohledňuje, zda je v areálu dostatek manipulačních prostor, dále zohledňuje velikost pozemků bezprostředně se stavbami užívaných

- **velikost užitné plochy** – zohlednili jsme skutečnost, že existuje nepřímá úměra mezi velikostí užitné plochy a jednotkové ceny za tuto plochu; s růstem užitné plochy souboru nemovitostí klesá jednotková cena na m^2 a opačně

Tyto parametry korigují rozdíly mezi porovnávanými areály a oceňovaným areálem. Parametry jsme promítli pomocí koeficientů do ceny za nabízenou nemovitost.

4. Koeficienty byly použity vzhledem k nestejným vlastnostem, které porovnávané nemovitosti vykazovaly. Pomocí koeficientů byly přepočteny nabídkové ceny tak, aby byly vyloučeny odlišnosti v základních použitých charakteristikách nemovitostí. Odhadované hodnoty koeficientů (kromě koeficientu realizovatelné ceny) vychází z toho, zda oceňované nemovitosti jsou v určitých vlastnostech lepší, horší či srovnatelné. Jedná se o subjektivní odhad znalce vycházející z jednotlivých nabídek a podložený praxí a zkušenostmi. Pokud je nemovitost pro porovnání v dané vlastnosti horší, než oceňovaná, je koeficientu přiřazena hodnota vyšší než 1, pokud je lepší, hodnota nižší než 1 a pokud je srovnatelná, je přiřazena hodnota koeficientu 1. Koeficienty je následně upravena jednotková cena.

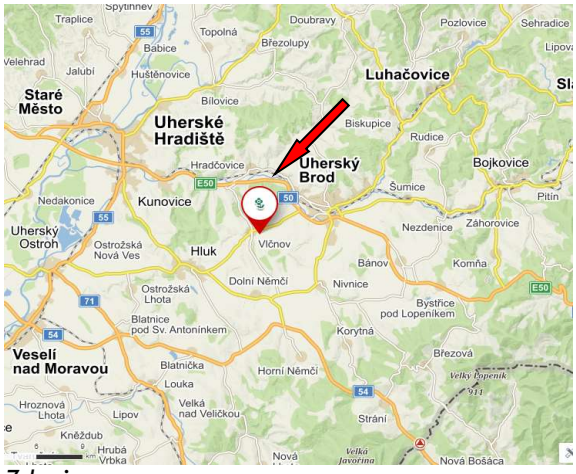
5. Východiskem pro ocenění byla nabídková cena za m^2 užitné plochy staveb areálu. Tržní hodnota oceňovaných nemovitostí za m^2 je stanovena jako průměrná hodnota upravených nabízených cen vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

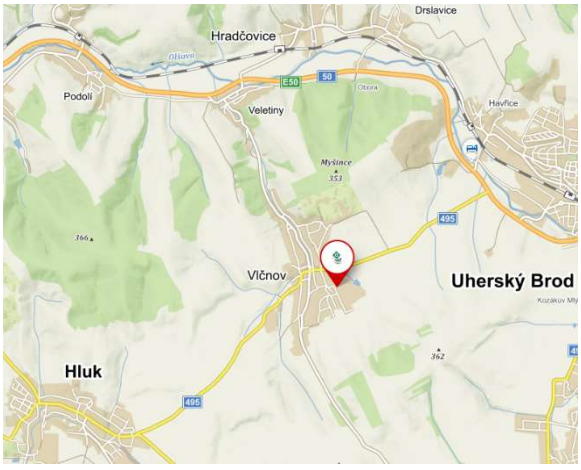
Ocenění areálů porovnávací hodnotou

Areál se nachází v okolí obce Vlčnov v okrese Uherské Hradiště. Areál byl prohlédnut v rámci místního šetření, při kterém byla pořízena fotodokumentace. Užitné plochy jednotlivých areálů a výměry pozemků byly odměřeny pomocí internetové aplikace „nahlizenidokn.cuzk.cz“.

1) Areál Vlčnovská zemědělská a.s.

Celý areál společnosti Vlčnovská zemědělská a.s., se nachází ve Zlínském kraji jižně mezi městy Uherské Hradiště a Uherský Brod ve východní okrajové části obce Vlčnov. Podle sdělení vlastníka byl areál postaven v období 60.let 20. století. Celkově, vyjma několika novějších staveb, je areál ve špatném technickém stavu. Užitné plochy jednotlivých budov a objektů byly odměřeny pomocí internetové aplikace „nahlizenidokn.cuzk.cz“.





Zdroj: www.mapy.cz

Areál tvoří soubor staveb a pozemků zapsaných v Katastru nemovitostí na LV č. 3518 pro k.ú. Vlčnov. Menší část pozemků (cca 1/5) v areálu je jiného vlastníka – vlastník areálu si je pronajímá. Celková výměra pozemků užívaných v areálu (tedy včetně pozemků pronajatých od jiného vlastníka) činí 100 600 m2. Celková výměra vlastních pozemků činí 82 622 m2.

Areál je celkově oplocený, z menší části (východní strana areálu) je oplocení z betonových dílců a z větší části je oplocení tvořeno ze strojového pletiva. Příjezd do areálu je z ulice Nivnická přes bezpečnostní závory autem, pěší přes administrativní budovu.

Plochy v areálu jsou smíšené, převažují plochy zpevněné z betonových panelů a plochy zpevněné – zemina a ostatní plochy - zeleň.

Areál Vlčnovská zemědělská a.s.:

Zdroj: www.mapy.cz

<u>Administrativní budova:</u>

- Budova na parc.č. 3703/2, zastavěná plocha: cca 130 m^2

U příjezdu se jako první budova nachází administrativní budova, zázemí společnosti. Jedná se dvoupodlažní zděnou budovu s plochou střechou nízkého spádu (krytina lepenka). Okna jsou plastová, schodiště uvnitř budovy i před vstupem do budovy jsou betonová. Budova podstoupila rekonstrukci menšího rozsahu před cca 15 - 20 lety.

Administrativní budova, zázemí společnosti:

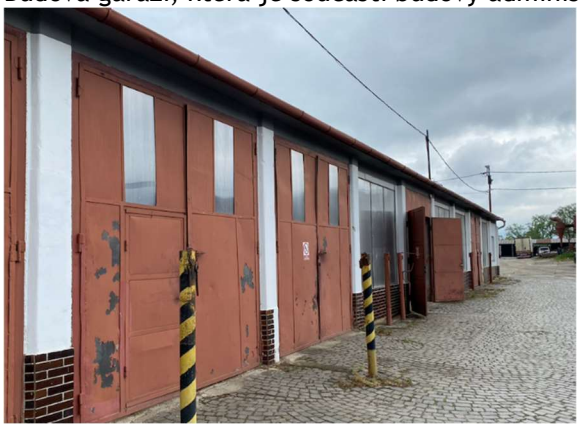
Střecha administrativní budovy (krytina - lepenka, odvod dešťových vod – pozinkovaný plech):

Garáž (č.1) a šatny

- Budova na parc.č. 3703/2, zastavěná plocha: cca 770 m^2

Součástí administrativní budovy je jednopodlažní zděná budova garáží a zázemí pro zaměstnance (šatny) s plochou střechou s krytinou z lepenky, podlaha je betonová. Garáž umožňuje vjezd pouze pro osobní automobily.

Budova garáží, která je součástí budovy administrativní:



Jednopodlažní montovaná budova na parc.č. 3727/6, zastavěná plocha: cca 307 m^2
Vpravo od administrativní budovy se v areálu nachází nízkopodlažní montovaná budova se sedlovou střechou s eternitovou krytinou. Celkově je tato budova ve velmi špatném technickém stavu. Z poloviny je tato budova pronajata, druhá polovina je nevyužívaná.

Jednopodlažní montovaná budova:

Objekt č.1

- Budova na parc.č. 3709/1, zastavěná plocha: cca 597 m^2

Před likusákem se nachází jednopodlažní přístřešek, který je z 1/3 zděný uzavřený, zbývající 2/3 objektu jsou řešeny z jednoduché ocelové konstrukce vyplněné plechem, částečně otevřený, podlaha je betonová. Střecha je sedlová s krytinou z vlnitého plechu.

Čerpací stanice, mostová váha, budova č.1

- Čerpací stanice na parc.č. 3727/45,
- Mostová váha na parc.č. 3727/47
- Budova na parc.č. 3708/1 a 3708/2, zastavěná plocha budovy cca 100m^2

Dále se vedle této budovy nachází čerpací stanice, která je stále funkční, používá se pro účely společnosti.

Za čerpací stanicí se nachází mostová váha. Za čerpací stanicí a vedle mostové váhy se nachází budova, která je z vnějšku nově opravená. Jedná se o jednopodlažní budovu se sedlovou střechou s krytina z pálených tašek. Okna a dveře jsou plastová.

Objekt č.2

- Budova na parc.č. 3707/1 a 3707/2, zastavěná plocha budovy cca 2240 m^2

V návaznosti na tuto budovu se nachází jednopodlažní zděný objekt obdélníkového půdorysu. První část (cca 1/4) tohoto objektu slouží jako příruční sklad chemie. V další části objektu (2/4) se nachází stará posklizňová linka. Linka již není funkční, nepoužívá se, část tohoto prostoru je využíván jako sklad.

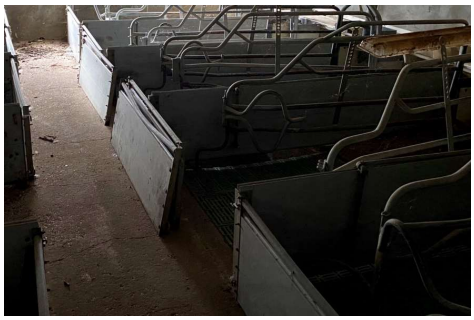
Následující část objektu (3/4) slouží jako příruční sklad obilí a v poslední zadní části objektu (4/4) se nachází sklad strojů. Před touto částí objektu se nachází 2 nefunkční ocelové zásobníky. Celkově je objekt ve špatném technickém stavu.

Budova č.2

- Budova na parc.č. 3710/1, zastavěná plocha budovy cca 860 m^2

Vpravo od výše popisovaného objektu se nachází další budova - bývalý vepřín (porodna). Budova je jednopodlažní zděná se sedlovou střechou s eternitovou krytinou. Uvnitř budovy se nachází původní technologie. Celkově je budova ve špatném technickém stavu.

Vnitřek bývalého vepřína:



Vedle bývalého vepřína se nachází soubor šesti jednopodlažních zemědělských objektů, které přímo souvisí s chovem krav. Jedná se o obdélníkové stavby se sedlovou střechou, z části jsou volně přístupné. Technický stav jednotlivých zemědělských objektů se liší. Objekty jsou popsány jednotlivě níže.

Objekt č. 3 - kravín

- Budova na parc.č. 3711/1, zastavěná plocha budovy cca 456 m^2

Prvním zemědělským objektem je kravín (č. 1, chov jalovic a telat) – zděná hala s prodlouženou sedlovou střechou na obou stranách sloužící jako přístřešky. Vrata jsou dřevěná, příslušenstvím objektu jsou kovové ohradníky pro krávy. Objekt je ve špatném technickém stavu.

Objekt č. 4 - teletník

- Budova na parc.č. 3727/59, zastavěná plocha budovy cca 805 m^2

Druhým zemědělským objektem je teletník. Jedná se o objekt lehké ocelové konstrukce, po stranách je otevřen. Objekt byl nově postaven v letech 2017 až 2018. Střecha je sedlová s plechovou krytinou. Příslušenstvím objektu jsou dřevěné koje pro telata. Objekt je ve velmi dobrém technickém stavu.

Objekt č. 5 - porodna

- Budova na parc.č. 3713/1, 3713/2, 3713/3, zastavěná plocha budovy cca 1063 m^2

Třetím zemědělským objektem je porodna společně se zázemím pro techniky. Jedná se o zděnou halu se sedlovou střechou s krytinou z vlnité lepenky. Objekt je ve špatném technickém stavu.

Objekt č. 6 - dojírna

- Budova na parc.č. 3727/135, zastavěná plocha budovy cca 406 m^2

Čtvrtým zemědělským objektem je dojírna. Jedná se o zděnou halu se sedlovou střechou. Uvnitř objektu se nachází technologie pro dojení a zásobník na mléko a malé zázemí pro techniky. Dojírna je zcela funkční. Technický stav je dobrý. Rok výstavby 1996.

Zásobník na mléko:

Objekt č. 7 - kravín

- Budova na parc.č. 3714/2, zastavěná plocha budovy cca 1270 m^2

Pátým zemědělským objektem je kravín (č.2) - zděná hala s prodlouženou sedlovou střechou na obou stranách sloužící jako přístřešky. Střešní krytina je z vlnitého plechu. Vrata jsou plechová, příslušenstvím objektu jsou kovové ohradníky pro krávy. Objekt je ve špatném technickém stavu.

Objekt č. 8 - kravín

- Budova na parc.č. 3715/1, zastavěná plocha budovy cca 960 m^2

Šestým zemědělským objektem je kravín (č.3). Jedná se o zbytky zděné haly, s většinově odstraněnou střechou. Objekt je určen celkově k demolici, částečná demolice již byla provedena.

Objekt č. 9 - seník

- Budova na parc.č. 3716/5, zastavěná plocha budovy cca 494m^2

Vedle tohoto souboru zemědělských objektů se vpravo nachází seník – samostatně stojící jednopodlažní, částečně vyzděná plechová hala, z jedné strany otevřená. Technický stav seníku je špatný.

Objekt č. 10 - hala

- Budova na parc.č. 3713727/17, 3727/20, 3727/23, 3727/26, 3727/27 , zastavěná plocha budovy cca 3 610 m^2

Za seníkem se dále nachází objekt sloužící jako sklad hnoje a siláže. Jedná se o jednopodlažní halu, svislé nosné konstrukce tvoří betonové sloupy, obvodové stěny jsou tvořeny kombinací betonových panelů a PVC vlnitých desek, střecha je betonová s krytinou z asfaltových pásů IPA. Objekt je ve špatném technickém stavu, hala je před rekonstrukcí. Součástí haly je mostový jeřáb, rok výstavby 1988. Za halou se nachází 3 ocelové zásobníky na kejdu – používají se jen částečně, jsou v horším technickém stavu.

Umístění haly v areálu:

Hala pohled venkovní:

Hala pohled vnitřní a pohled za halou (3 zásobníky):

Dále se za halou nachází 2 totožné silážní žlaby – betonová podlaha, stěny – betonové panely, rok výstavby 2016.

Objekt č. 11 – silážní žlaby

- Budova na parc.č. 3727/97, 3727/101, 3727/105, 3727/108, zastavěná plocha budovy cca 920 m^2

Silážní žlaby:

Objekt č. 12 – oblouková hala

- Budova na parc.č. 3727/31, 3727/32, 3727/33, zastavěná plocha budovy cca 373 m^2

V zadní části areálu se nachází oblouková hala. Jedná se o objekt s ocelovým skeletem, s textilním opláštěním, je jednopodlažní, nepodsklepený. Hala slouží jako sklad sena. Stáří objektu je cca 25 let, plachta se obnovuje po několika letech.

Budova č. 3 + plechové nádrže (5ks), zapuštěná nádrž

- Budova na parc.č. 3727/36, zastavěná plocha budovy cca 125 m^2
- Plechové nádrže (5ks) na parc.č. 3727/94, 3727/97

Vedle obloukové haly se nachází dřevěná budova, v prostřední části zděná, jednopodlažní, se sedlovou střechou (krytina eternit). Budova slouží jako smíšený sklad nepotřebných věcí. Objekt je ve velmi špatném technickém stavu. Vedle budovy se nachází staré plechové nádrže (5ks), které se používají jen občasně na tekutá hnojiva (rok výstavby 1985) a otevřená, zapuštěná plechová nádrž na zachytávání vody – dříve se používala k míchání hnojiva. Objekty jsou ve velmi špatném technickém stavu.

Nádrže na tekutá hnojiva (5ks):

Plechová nádrž k zachytávání vody:

Dále za těmito výše zmiňovanými zemědělskými objekty se v severozápadní zadní části areálu (viz. mapka) nachází plocha určená k budoucí investici – nový velkokapacitní kravín s dojírnou a kejdovým hospodářstvím. Předpoklad zahájení stavebních prací je v roce 2022 a dokončení výstavby je plánováno na 2. pol. roku 2023. Nyní se zde nachází jen základové desky z původních staveb a stavební suť po demolici bývalých zemědělských objektů (vepříny).

Plocha pro budoucí investici:

Objekt č. 13

- Budova na parc.č. 3707/3, 3707/5, zastavěná plocha budovy cca 1090 m^2

V levé zadní části areálu se nachází několik objektů. Prvním z nich je hala, jednoduchá vazníková ocelová konstrukce vyplněná po stěnách a na střeše vlnitým plechem, která slouží jako garáž pro zemědělskou techniku.

Objekt č. 14

- Budova na parc.č. 3727/4, 3727/5, zastavěná plocha budovy cca 1610 m^2

Kolmo na výše popsanou garáž pro zemědělské stroje stojí objekt, ve kterém se nachází dílny – zděná hala, jednopodlažní, s plechovou střechou. Rok výstavby byl 1988, uvnitř stavby je mostový jeřáb, část haly je pronajata společnosti, která provozuje kamionovou dopravu.

Interiér dílen s mostovým jeřábem:

Objekt č. 15

- Budova na parc.č. 3705/1, 3704, zastavěná plocha budovy cca 1455 m^2

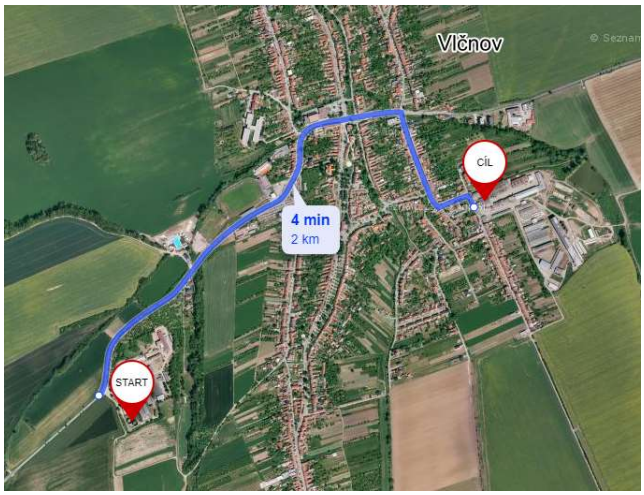
Na dílny navazuje jednopodlažní objekt. Je zděný, střecha je sedlová (krytina vlnitý plech), vrata jsou plechová. Objekt je rozdělen na 3 části (a 1/3), kdy prostřední část tvoří garáž pro zemědělskou techniku zemědělského družstva a dvě krajní části jsou pronajímány.

Garáž strojů (prostřední část objektu):

Objekt č. 16 – zásobníky (mimo areál)

- Budova na parc.č. 5134/3, 5134/4, 5134/1, 5134,5, 4782/319, 4782/308, 4782/315, zastavěná plocha budovy cca 1455 m^2

Zemědělské družstvo vlastní další zemědělské objekty mimo areál (viz. mapka). Jedná se o 3 plechové zásobníky a betonovou zapuštěnou nádrž stojící na cizím pozemku. Zásobníky jsou již nepoužívané, za hranicí technické životnosti.



Plechové zásobníky (3ks) a betonová nádrž:

Jídelní zařízení

- Budova na parc.č. 3674/3 a 3674/2, zastavěná plocha budovy cca 226 m^2

Jednopodlažní zděná budova nacházející se v obci poblíž areálu, sloužící pro stravování. Stavebně navazuje kolmo na obchod s potravinami. Kuchyň není součástí, jídlo je dováženo.

Výpočet pro areál je uveden níže v následující tabulce:

	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3	srovnávaná nemovitost č. 4
identifikace nemovitosti, adresa	*areál Vlčnov*	Vápenice, okres Uherské Hradiště	Kelč, okres Vsetín	Bochoř, okres Přerov	Podolí u Mohelnice
zdroj informace		inzertní nabídka	inzertní nabídka	inzertní nabídka	inzertní nabídka
celková užitná plocha [m2]	17 677	6 269	1 788	3 426	5 400
výměra pozemků	82 622	26 383	1 987	5 000	54 000
poznámka (popis)		zemědělský areál se skládá ze šesti samostatných objektů, které byly hospodářsky využívány jako teletníky, ovčíny a senník. Součástí je administrativní budova. Veškeré objekty jsou připojeny k IS	Užitná plocha vypočítána ze zastavěné plochy (krát 0,9)	užitná plocha vypočítána ze zastavěné plochy (krát 0,9)	užitná plocha vypočítána ze zastavěné plochy (krát 0,9)
cena [Kč] pozemky + stavby		12 620 000	3 600 000	8 000 000	9 000 000
cena za m2 [Kč/m2] - užitné plochy		2 013,08	2 013,09	2 335	1 667
srovnávací koeficienty, korekce					
odečet provize, poplatků		včetně provize	včetně provize	provize neuvedena	provize neuvedena
koeficient		-4%	-4%	0%	0%
ostatní vlivy: daň z nabytí nemovitosti		daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující
koeficient		0%	0%	0%	0%
cena po odečtu provizí a daně		**1 933**	**1 933**	**2 335**	**1 667**
typ ceny/transakce		nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena
koeficient		-10%	-10%	-10%	-10%
korekce ceny vlivem typu transakce		1 739	1 739	2 101	1 500
datum kupní smlouvy/inzerátu	*současnost*	současnost	současnost	současnost	současnost
cenový index (HB index rodinné domy)		1,00	1,00	1,00	1,00
korekce ceny k datu ocenění		1 739	1 739	2 101	1 500
velikost užitné plochy	*17 677*	menší	výrazně menší	menší	menší
koeficient		-10%	-15%	-13%	-11%
technický stav	*dobrý (admin. Sklad); špatný (pouze nový teletník r. 2017)*	dobrý až zhoršený	dobrý až zhoršený	dobrý	dobrý
koeficient		5%	5%	-10%	-10%
atraktivita lokality, poloha	*z místní komunikace*	obdobná	obdobná	lepší, Přerov 5 km, blízko budoucí D1	obdobná
koeficient		0%	0%	-5%	0%
vybavenost nemovitosti	*inž. sítě, čerpací stanice, mostová váha, zásobníky a nádrže, jídelní zařízení*	dobrá dostupnost pro nákladní dopravu, inž.sítě (dálkový vodovod, odpad- septik, 120V/230V/400V, topení - ústřední dálkové	neuvedeno, předpoklad obdobná vybavenost	obecní vodovod, vlastní transformátor, teponí v dílnách etážové, čerpací stanice(momentálně mimo provoz), váha	veřejný vodovod, el. , možnost napojení kanalizace cca do 100m, oploceno
koeficient		3%	0%	0%	5%
velikost pozemku [m2]	*82 622*	mírně menší k výměře stveb	výrazně menší	výrazně menší	mírně menší
koeficient		3%	10%	9%	3%
vlastní pozemky	*část stojí na cizích pozemcích*	na vlastních pozemcích	pozemky pouze pod stavbami	část pozemků v areálu pronajata	neuvedeno, předpoklad: vlastní pozemky
koeficient		-5%	2%	0%	0%
výsledná upravená jednot. cena [Kč/m2]		1 670	1 774	1 702	1 305
průměrná jednotková cena [Kč/m2]	1 613				
celkem plocha [m2]	17 677				
tržní hodnota k datu ocenění [Kč]	**28 508 193**				

Pozn.: průměrná cena je stanovena za všechny srovnávané nemovitosti

Tržní hodnota areálu Vlčnovská zemědělská a.s. je stanovena v částce 28 508 193,- Kč.

(c) Ocenění staveb, neprovozní

Zemědělské družstvo také vlastní majetek, který přímo nesouvisí s činností. Řadí se mezi tzv. neprovozní majetek. Jedná se o bytový dům obchod s potravinami. Majetek stojí na pozemcích obce Vlčnov.

Bytový dům

- Budova na parc.č. 3674/4, zastavěná plocha budovy cca 216 m^2

Jedná se o zděný dům s jedním podzemním podlažím a dvěma nadzemními podlažími s valbovou střechou (krytina z pálených tašek). V domě je 7 bytů. Vnitřní schodiště je betonové, okna jsou po výměně plastová, fasáda je bez zateplení – omítka břidličná, bleskosvod je osazen. Odvod dešťové vody je nový, z pozinkovaného plechu. Jeden byt má dispozici 3+1, dva byty 2+1 a čtyři 1+kk. Tři byty jsou pronajímány zaměstnancům družstva.

Bytový dům je na pozemku jiného vlastníka (obec Vlčnov).

Ocenění bytového domu:

Pro ocenění bytového domu jsme použili porovnávací metodu včetně analogického postupu stejně jako v předchozím ocenění areálu.

Protože v obci Vlčnov ani v okolních obcích obdobné velikosti se na trhu nenabízí bytové domy k prodeji, pro ocenění bytového domu porovnáním použijeme nabídky na prodeje bytových domů z většího okolí a také nabídky na prodeje rodinných domů.

Výpočet pro bytový dům je uveden níže v následující tabulce:

	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3
identifikace nemovitosti, adresa	*bytový dům Vlčnov*	Kojetín, okres Přerov	RD Vlčnov, okres Uherské Hradiště	Podolí, okres Uherské Hradiště
zdroj informace		inzerát	inzerát	inzerát
počet nadzemních podlaží	*1 PP, 2 NP*	1 PP, 2 NP	3+1, 1 NP	1 NP, sklep
celková podlahová plocha [m2] PP= ZP * 0,85 * počet pater	*330*	338	102	52
zastavěná plocha	*216*		120	61
pozemek	*jiný vlastník (platí se nájem)*			
poznámka (popis)				
cena [Kč] pozemek+stavba		3 290 000	1 100 000	550 000
cena za m2 [Kč/m2] - podlahové plochy		9 725	10 784	10 608
srovnávací koeficienty, korekce				
odečet provize, poplatků		včetně provize	bez provize	včetně provize
koeficient		-4%	0%	-4%
ostatní vlivy: daň z nabytí nemovitosti		daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující	daň z nabytí hradí kupující
koeficient		0%	0%	0%
cena po odečtu provizí a daně		**9 336**	**10 784**	**10 183**
typ ceny/transakce		nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena
koeficient		-10%	-10%	-10%
korekce ceny vlivem typu transakce		8 402	9 706	9 165
datum kupní smlouvy/inzerátu	*31.03.2020*	současnost	současnost	současnost
		1,00	1,00	1,00
korekce ceny k datu ocenění		8 402	9 706	9 165
velikost podlahové plochy	*329,8*	srovnatelný	větší	menší
koeficient		0%	5%	-10%
technický stav, druh konstrukce	*dobrý*	srovnatelný	špatný	špatný
koeficient		0%	10%	10%
typ domu (řadový, samostatně stojící)	*samostatně stojící*	1/2 dvojdomku	řadový	řadový
koeficient		5%	5%	5%
atraktivita lokality, poloha	*obec Vlčnov, okrajová část*	mírně lepší - centrum	obec Vlčnov	srovnatelné
koeficient		-3%	0%	0%
vybavenost nemovitosti		vila z roku 1938 s prvky českého kubismu a funkcionalismu	*srovnatelná, veškeré IS*	kolaudace 1972, před rekonstrukcí
koeficient		-5%	*0*	0%
velikost pozemku	*na cizím pozemku*	na vlastním pozemku obdobné velikosti	vlastní pozemek + zahrada 1026 m2	na vlastním pozemku menší velikosti
koeficient		-10%	-20%	-8%
výsledná upravená jednot. cena [Kč/m2]		7 310	9 706	8 890
průměrná jednotková cena [Kč/m2]		8 635		
celkem plocha [m2]		330		
tržní hodnota k datu ocenění [Kč]		**2 847 932**		

Obchod

- Budova na parc.č. 3674/2, zastavěná plocha budovy cca 310 m^2

Jedná se o dvoupodlažní zděnou budovu s valbovou střechou (krytina je z pálených tašek). Budova slouží pro komerční účely – obchod s potravinami a je pronajímána.
Objekt je na pozemku jiného vlastníka (obec Vlčnov).

Prozkoumali jsme širší okolí realitních nabídek pro komerční nemovitosti – obchod ve Zlínském kraji. Pro výpočet porovnávací metodou jsme použili jeden srovnatelný vzorek.

Výpočet pro obchod je uveden níže v následující tabulce:

	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1
identifikace nemovitosti, adresa	*obchod - potraviny, Vlčnov*	Ječmínkova, Chropyně
zdroj informace		inzerát
počet nadzemních podlaží	*1 NP*	1 NP
celková podlahová plocha [m2] PP= ZP * 0,85	*264*	*255*
zastavěná plocha	*310*	300
pozemek	*pozemek jiného vlastníka - obec Vlčnov*	
poznámka (popis)		
cena [Kč] pozemek+stavba		2 500 000
cena za m2 [Kč/m2] - podlahové plochy		9 804
srovnávací koeficienty, korekce		
odečet provize, poplatků		bez provize
koeficient		0%
ostatní vlivy: daň z nabytí nemovitosti		daň z nabytí hradí kupující
koeficient		0%
cena po odečtu provizí a daně		**9 804**
typ ceny/transakce		nabídková cena
koeficient		-10%
korekce ceny vlivem typu transakce		8 824
datum kupní smlouvy/inzerátu		současnost
korekce ceny k datu ocenění		8 824
velikost užitné plochy	*263,5*	srovnatelná
koeficient		0%
technický stav, druh konstrukce	*dobrý*	dobrý (srovnatelný)
koeficient		0%
typ domu (řadový, samostatně stojící)	*samostatně stojící*	samostatně stojící
koeficient		0%
atraktivita lokality, poloha	*Vlčnov*	mírně lepší
koeficient		-5%
vybavenost nemovitosti		srovnatelná
koeficient		0%
velikost pozemku	*na cizím pozemku*	na vlastním pozemku
koeficient		-20%
výsledná upravená jednot. cena [Kč/m2]		6 618
průměrná jednotková cena [Kč/m2]		6 618
celkem plocha [m2]		264
tržní hodnota k datu ocenění [Kč]		**1 743 750**

Tržní hodnota neprovozních staveb společnosti Vlčnovská zemědělská a.s. je stanovena v částce 4 591 682,- Kč.

(d) Výsledné ocenění staveb a pozemků

Pro výsledné ocenění staveb a pozemků Společnosti je zvolena porovnávací metoda, tj. taková hodnota která lépe vyjadřuje hodnotový potenciál majetku a splňuje podmínku nejlepšího využití. Pozemky a Stavby jsou oceněny celkem v částce 104 674 tis. Kč.

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020
	brutto	korekce	netto	Přeceněná hodnota
Pozemky a stavby	**103 938**	**-25 858**	**78 080**	**104 674**
Pozemky	32 318	0	32 318	71 574
Stavby	71 620	-25 858	45 762	33 100

2.1.2. Hmotné movité věci a jejich soubory

Hmotné movité věci a jejich soubory byly přeceněny individuálně podle odhadované využitelnosti a prodejnosti. Hmotné movité věci jsou evidovány v celkové účetní pořizovací ceně 80 769 tis. Kč, zůstatková cena je k datu ocenění na úrovni 32 956 tis. Kč. Hmotné movité věci jsou členěny do tří skupin dle účtů:

022200, Pracovní stroje a zařízení
022300, Dopravní prostředky, zemědělská technika
022800, Drobný dlouhodobý majetek odepisovaný

	Pořizovací cena	Oprávky	Zůstatková cena k 31.3.2020
Hmotné movité věci a jejich soubory, z toho:	**80 769 959,10**	**47 813 184,55**	**32 956 774,55**
• Pracovní stroje	15 703 118,66	10 267 736,20	5 435 382,46
• Dopravní prostředky	64 175 751,16	36 704 823,06	27 470 928,10
• Drobný dlouhodobý majetek odepisovaný	891 089,28	840 625,29	50 463,99

Jedná se 205 položek majetku, a to především o výrobní zařízení (linky, dopravníky, vybavení stájí), zemědělskou techniku (traktory, mlátičky, sklízecí stroje, mlátičky, podmítače, pluhy, secí stroje, třídičky a další), osobní a nákladní automobily, technologické zařízení dojírny, sila, výkrmu a dalších staveb, dopravník, drobnějších dílenské vybavení (čerpadla, soustruhy, frézy, svářečky, ohýbačky, apod). Tento majetek je dle výroční zprávy odepisován po dobu předpokládané životnosti, majetek je z podstatné části 100 % účetně odepsán a má tedy nulovou zůstatkovou hodnotu. Ve skutečnosti je však převážně nadále využíván k provozní činnosti Společnosti a jeho hodnota tedy není nulová, majetek je využitelný i pro jiné subjekty, proto provedeme přecenění majetku. Část majetku byla identifikována jako majetek nevyužitelný, majetek k vyřazení z evidence, tento majetek bude oceněn v ceně očekávané výtěžnosti při prodeji šrotu.

Postup ocenění

Vybrané položky majetku, pro které byly získány informace o prodejích porovnatelného majetku, jsou oceněny porovnáním (zdrojem porovnání jsou informace o realizovaných transakcích při prodejích obdobného majetku, databáze zpracovatele, případně informace z nabídek inzertních webů). Tento způsob ocenění je použit zejména pro zemědělskou techniku.

Další část souboru majetku a zařízení je oceněna nákladovou metodou, která zohledňuje technickou hodnotu, stáří majetku a technickou životnost odhadnutou na základě zkušeností znalce a prodejnost v rámci oceňovací metody likvidace. Ocenění na úrovni časové ceny se zohledněním prodejnosti je zpracováno podle vzorce:

CO = VC x KI x TH x O x Kp, kde

CO je cena obvyklá
VC je výchozí cena
KI je koeficient inflace
TH je 1 - základní amortizace
O je koeficient morálního opotřebení, popř. technického opotřebení zohledňující konkrétní stav majetku (v %)
Kp je koeficient prodejnosti

Výchozí cena je stanovena na úrovni historické pořizovací ceny, která je korigována na dnešní cenovou hladinu indexem růstu cen, a to indexem cen průmyslových výrobců. Majetek má dle účetní evidence zadavatele evidované datum zařazení mezi roky 2000 až 2020. Většina položek s evidovaným datem pořízení v roce 2000 však je staršího data, skutečné stáří majetku nelze z dostupné evidence určit, tyto položky jsou oceněny porovnáním (několik drobnějších položek pak na úrovni zbytkové ceny se zohledněním morálního opotřebení).

Koeficient inflace je stanoven na základě dat publikovaných Českým statistickým úřadem. Pro účely výpočtu byly vypočteny následující inflační koeficienty:

Rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Index cen průmyslových výrobců, průměr 2005 = 100	90,40	92,90	92,40	91,90	97,00	100,00	101,60	105,80	110,50	107,00	108,30
Koeficient inflace, index cen průmyslových výrobců	1,291	1,256	1,263	1,270	1,203	1,167	1,149	1,103	1,056	1,091	1,078

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Index cen průmyslových výrobců, průměr 2005 = 100	114,30	116,80	117,70	116,80	113,10	109,40	111,40	113,70	116,6	116,7
Koeficient inflace, index cen průmyslových výrobců	1,021	0,999	0,992	0,999	1,032	1,067	1,048	1,026	1,001	1,000

Zdroj: www.czso.cz, tabulka Indexy cen výrobců, (průměr roku 2005 = 100), dopočet zpracovatel; údaj pro rok 2020 je aktuální za měsíc březen

Amortizace vyjadřuje opotřebení majetku ke dni ocenění v porovnání s věcí novou, která má technickou hodnotu rovnou 1.

ZA je základní amortizace (v %)
Základní amortizace je stanovena jako

ZA = S / Ž, kde

S je stáří majetku (v letech)
Ž je odhadovaná životnost majetku (v letech)

Maximální amortizace je na úrovni stanovené zbytkové hodnoty. Zbytková hodnota vyjadřuje skutečnost, že majetek, pokud je funkční, nemá fakticky nulovou hodnotu, proto je minimální ocenění stanoveno na úrovni zbytkové hodnoty se zohledněním prodejnosti.

Životnost a zbytková hodnota je stanovena odhadem dle charakteru jednotlivých položek majetku takto:

Druh vybavení	Životnost, let	Zbytková hodnota, %
IT	5	5%
Osobní automobily, navigační systémy, řídící systémy	8	5%
Traktory, přívěsy	20	15%
Zemědělská technika	20	15%
Dílenské vybavení, ostatní běžné vybavení	30	10%
Technologie, vybavení staveb	30	5%
Nádrže, zásobníky	40	10%

Výpočet zahrnuje dále zohlednění morálního opotřebení u majetkových položek, kde je dle názoru znalce nutno zohlednit. Jedná se zejména o morální opotřebení z důvodu technologického vývoje. Pro morální opotřebení jednotlivých položek byly koeficienty voleny individuálně dle stáří a typu majetku v intervalu od 50% (majetek z 2000) po 0% majetek pořízený po roce 2016 včetně.

Dále je v ocenění kalkulován koeficient prodejnosti, který zohledňuje srážku z titulu předpokládané ztráty při prodeji v likvidaci. Koeficienty jsou stanoveny takto:

Zemědělská technika, ostatní stroje a vybavení, dopravní prostředky, srážka za prodej v likvidaci 20%
Součást budov, technologie spojená se zemí, budovami po r. 2000, srážka 30%

Součást budov, technologie spojená se zemí, budovami do r. 2000, srážka 40%

Hmotné movité věci a jejich soubory jsou oceněny celkem v částce 40 006 tis. Kč. Výpočet je uveden **v příloze č. 5.**

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020
	brutto	korekce	netto	Přeceněná hodnota
Hmotné movité věci a jejich soubory	80 769	-47 813	32 956	40 006

2.1.3. Dospělá zvířata a jejich skupiny

Společnost eviduje dospělá zvířata v pořizovací ceně 11 423 tis. Kč a zůstatkové ceně 4 621 tis. Kč. K datu ocenění je tato položka představována stádem krav pro produkci mléka v počtu kusů 394, z toho 304 kusů krav bylo pořízeno v letech 2017 a později, 90 kusů bylo pořízeno v letech 2012-2016. Účetní životnost je stanovena na 3 roky, protože skutečná životnost je delší a část majetku 100% odepsána, bude provedeno přecenění dospělých zvířat a jejich skupin.

Ocenění základního stáda krav je provedeno na úrovni zjištěných cen zemědělských výrobců jatečných zvířat dosažených dle Zprávy o trhu hovězího a vepřového masa[19] v týdnu, ke kterému se vztahuje příslušné datum ocenění, a to podle SEUROP[20]. Pro ocenění krav je pro stádo v počtu kusů 349 (pořízeno v letech 2016 a později) použita realizační cena třídy O (zmasilost O: průměrná), vzhledem k tomu, že cena je vztažena ke stádu, tj. je předpokládáno, že za uvedené kusy by bylo dosaženo průměrné realizační ceny 58,14 Kč/kg JUT[21] a zvířata by dosahovala průměrné hmotnosti JUT 312 kg.
Pro ocenění krav pořízených v letech 2012 až 2015 použita realizační cena třídy P (zmasilost P: špatná) a je předpokládáno, že za uvedené kusy by bylo dosaženo průměrné realizační ceny 47,38 Kč/kg JUT a zvířata by dosahovala průměrné hmotnosti JUT 251 kg.

Při počtu kusů stáda k datu ocenění 394 ks je cena za stádo krav v částce 6 584 tis. Kč. Při prodeji v likvidaci lze očekávat dosažení 80 % dané hodnoty (tj. je aplikován 20 % diskont za prodej v likvidaci), a proto je hodnota krav odhadnuta na 5 268 tis. Kč.

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020
	brutto	korekce	netto	Přeceněná hodnota
Dospělá zvířata a jejich skupiny	11 423	-6 802	4 621	5 268

2.1.4. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek je evidován v částce 598 tis. Kč brutto i netto. Jedná se o nedokončené investice, které dosud nebyly buď fyzicky dokončeny, nebo dosud nebyly převedeny do ostatních výše uvedených položek dlouhodobého majetku, zejména výstavba kravína a pořízení půdy.

Položky nedokončeného majetku jsou oceněny shodně se stavem v účetnictví ke dni ocenění.

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020
	brutto	korekce	netto	Přeceněná hodnota
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	598	0	598	598

[19] *Zdroj: www.szif.cz, Tržní informační systém, Zpráva o trhu hovězího a vepřového masa, 9. - 10. týden 2020, ze 17.3.2020*
[20] *Klasifikace jatečně upravených těl jatečných zvířat (SEUROP norma), Vyhláška č. 194/2004 Sb. Ministerstvo zemědělství*
[21] *Jatečně upravené tělo*

2.1.5. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly

Dlouhodobý finanční majetek je tvořen ostatními dlouhodobými cennými papíry a podíly v účetní pořizovací ceně brutto a netto 17 tis. Kč. Jedná se o majetkový podíl 0,04 % v družstvu:

Výrobně obchodní družstvo
č.p. 583, 687 61 Vlčnov
IČ: 00141291
Právní forma: Družstvo

Výrobně obchodní družstvo (IČ 00141291)
Zapisovaný základní kapitál je ve výši 198 000,- Kč. V roce 2018 byl vlastní kapitál družstva ve výši 22 999tis. Kč, zisk po zdanění 1,18mil. Kč. Podíl Společnosti na majetku družstva je nevýznamný, hodnota vlastního kapitálu družstva ke dni ocenění není známá, a proto je podíl oceněn v účetní hodnotě, tj. 17 tis. Kč.

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020
	brutto	korekce	netto	Přeceněná hodnota
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	17	0	17	17

2.1.6. Materiál

Materiál je evidován v částce 2 481 tis. Kč brutto i netto, jedná se o zásoby výrobní (obaly, PHM, náhradní díly, hnojiva, krmiva, chemie, osiva), materiál je využitelný, Společnost dle závěrky eviduje pouze materiál odpovídající obvyklému hospodaření. Dle sdělení zástupců Společnost nemá žádný nepotřebný materiál. Jedná se převážně o nakupovaný materiál, který je v účetnictví oceněn náklady na jeho pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (přeprava, clo, provize), proto materiál oceňujeme na úrovni 90 % účetní hodnoty v částce 2 233 tis. Kč. Je pravděpodobné, že při nuceném prodeji by jeho hodnota byla nižší než účetní, případně se by se nepodařilo zpeněžit veškeré zásoby pořízeného materiálu, rovněž nelze uvažovat s plnou výtěžností na úrovni zůstatkové ceny z důvodu zahrnutí vedlejších pořizovacích nákladů do účetní ceny.

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020
	brutto	korekce	netto	Přeceněná hodnota
Materiál	2 481	0	2 481	2 233

2.1.7. Nedokončená výroba a polotovary

Nedokončená výroba a polotovary jsou evidovány v brutto účetní pořizovací ceně 17 659 tis. Kč, netto hodnotě 16 706 tis. Kč. Jedná se zejména o rozpracovanost v rostlinné a živočišní výrobě. Je pravděpodobné, že při nuceném prodeji by jeho hodnota byla nižší než účetní, případně se by se nepodařilo zpeněžit veškeré zásoby nedokončené výroby, rovněž nelze uvažovat s plnou výtěžností na úrovni zůstatkové ceny z důvodu zahrnutí vedlejších pořizovacích nákladů do účetní ceny, a proto se oceňuje nedokončená výroba na úrovni 80 % účetní hodnoty v částce 13 365 tis. Kč.

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020
	brutto	korekce	netto	Přeceněná hodnota
Nedokončená výroba a polotovary	17 659	-953	16 706	13 365

2.1.8. Výrobky

Výrobky jsou evidovány v částce 6 240 tis. Kč netto i brutto, jedná se o zásoby obilí, krmiva a dalších plodin. Výrobky jsou oceněny v účetní ceně, tato cena je cenou nákladovou, neobsahuje marži, proto lze předpokládat, že srážku za prodej v likvidaci pokryje marže.

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020
	brutto	korekce	netto	Přeceněná hodnota
Výrobky	6 240	0	6 240	6 240

2.1.9. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny

Mladá a ostatní zvířata jsou evidována v účetnictví v brutto i netto hodnotě 8 098 tis. Kč. Mladá a ostatní zvířata představují zásoby mladých zvířat: telata do 3 měsíců, telata od 3-6 měsíců, jalovice a vysokobřezí jalovice. Jedná se o 100% využitelné zásoby, oceňujeme na úrovni účetní ceny, tj. nákladové ceny, případné skonto při prodeji v likvidaci bude pokryto marží.

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020
	brutto	korekce	netto	Přeceněná hodnota
Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	8 098	0	8 098	8 098

2.1.10. Pohledávky z obchodních vztahů, krátkodobé

Pohledávky z obchodních vztahů jsou evidovány v brutto i netto hodnotě 4 859 tis. Kč. Pohledávky jsou však převážně dobytné, oceňujeme je podle skupin splatnosti, kterým je přirazen koeficient přecenění v rozmezí 99 % až 0 %, který odráží časovou hodnotu peněz a riziko dobytnosti, v celkové částce 4 798 tis. Kč.

Krátkodobé pohledávky	Částka brutto, tis Kč	Koeficient přecenění	Ocenění, tis. Kč
Pohledávky ve splatnosti	4 664	99%	4 617
Pohledávky do 30 dnů po splatnosti	81	97%	78
Pohledávky 31 až 60 dnů po splatnosti	74	95%	70
Pohledávky 61 až 90 dnů po splatnosti	41	80%	32
Pohledávky 91 až 180 dnů po splatnosti	0	70%	0
Pohledávky 181 až 365 dnů po splatnosti	0	40%	0
Pohledávky nad 365 dnů po splatnosti	0	0%	0
Celkem	**4 859**		**4 798**

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020	31.3.2020
	brutto	korekce	netto	Přeceněná hodnota
Pohledávky z obchodních vztahů	4 859	0	4 859	4 798

2.1.11. Pohledávky ostatní, krátkodobé

Pohledávky ostatní, krátkodobé jsou evidovány v netto i brutto hodnotě 4 514 tis. Kč. Pohledávky jsou dobytné, jedná se převážně o pohledávky za státem (daňové), krátkodobé poskytnuté zálohy, jiné pohledávky a nejvýznamnější část tvoří pohledávky z titulu dotací – dohadná položka aktivní v částce 2 337 tis. Kč.

Pohledávky ostatní jsou oceněny v 100 % účetní ceně zůstatkové, tj. v částce 4 514 tis. Kč

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020 brutto	31.3.2020 korekce	31.3.2020 netto	31.3.2020 Přeceněná hodnota
Pohledávky ostatní	**4 514**	**0**	**4 514**	**4 514**
Stát - daňové pohledávky	2 086	0	2 086	2 086
Krátkodobé poskytnuté zálohy	87	0	87	87
Dohadné účty aktivní	2 337	0	2 337	2 337
Jiné pohledávky	4	0	4	4

2.1.12. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky jsou oceněny v částce účetní nominální hodnotě 3 951 tis. Kč.

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020 brutto	31.3.2020 korekce	31.3.2020 netto	31.3.2020 Přeceněná hodnota
Peněžní prostředky	**3 951**	**0**	**3 951**	**3 951**
Peněžní prostředky v pokladně	104	0	104	104
Peněžní prostředky na účtech	3 847	0	3 847	3 847

2.1.13. Náklady příštích období

Náklady příštích období jsou evidovány v účetní částce 60 tis. Kč, zahrnují především náklady na spotřebu energií, tyto náklady nepředstavují reálně zpeněžitelnou hodnotu, jsou oceněny 0 Kč.

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020 brutto	31.3.2020 korekce	31.3.2020 netto	31.3.2020 Přeceněná hodnota
Náklady příštích období	60	0	60	0

2.1.14. Drobný hmotný majetek

Společnost eviduje 100% odepsaný hmotný majetek, a to v původní pořizovací ceně 848 tis. Kč. Majetek je funkční a je využíván. Jedná se převážně o majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč, který zahrnuje drobné výrobní a dílenské vybavení a zařízení, nástroje, drobné přístroje, kancelářské vybavení, nábytek, IT vybavení. Jedná se o celkem o 133 majetkových položek, které jsou přeceněny ve většině případů následujícím způsobem, přičemž ocenění pracuje s přeceněnou pořizovací cenou (viz index inflace v ocenění hmotných movitých věcí):

0,05	kancelářské vybavení, software a obdobné, vybavení kuchyní, majetek nad 10 ket stáří
	dílenské vybavení, speciální vybavení, majetek nad 10 let stáří
0,15	majetek do 10 let stáří
0,30	majetek do 3 let stáří
0,50	majetek do 2 let stáří
0,75	majetek do 1 roku stáří
	individuální odhad

Některé položky jsou oceněny odhadem, jedná se např. o položky, u kterých je předpokládána jednoduchá prodejnost. Ocenění jednotlivých položek je uvedeno v **příloze č. 6.**

Celkem je drobný hmotný majetek oceněn v částce 210 tis. Kč.

2.1.15. Rekapitulace ocenění majetku

Položky aktiv, v tis. Kč	31.3.2020 brutto	31.3.2020 korekce	31.3.2020 netto	31.3.2020 Přeceněná hodnota
Pozemky	32 318	0	32 318	71 574
Stavby	71 620	-25 858	45 762	33 100
Hmotné movité věci a jejich soubory	80 769	-47 813	32 956	40 006
Dospělá zvířata a jejich skupiny	11 423	-6 802	4 621	5 268
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	598	0	598	598
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	17	0	17	17
Materiál	2 481	0	2 481	2 233
Nedokončená výroba a polotovary	17 659	-953	16 706	13 365
Výrobky	6 240	0	6 240	6 240
Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	8 098	0	8 098	8 098
Pohledávky z obchodních vztahů	4 859	0	4 859	4 798
Stát - daňové pohledávky	2 086	0	2 086	2 086
Krátkodobé poskytnuté zálohy	87	0	87	87
Dohadné účty aktivní	2 337	0	2 337	2 337
Jiné pohledávky	4	0	4	4
Peněžní prostředky v pokladně	104	0	104	104
Peněžní prostředky na účtech	3 847	0	3 847	3 847
Náklady příštích období	60	0	60	0
Podrozvahový majetek, drobný hmotný majetek			0	210
Celkem ocenění majetku pro likvidaci	**244 607**	**-81 426**	**163 181**	**193 972**

Celkem je majetek oceněn v částce 193 972 tis. Kč.

2.2. Závazky

V likvidaci předpokládáme při ocenění úhradu závazků, proto závazky Společnosti oceňujeme až na výjimky v účetní ceně.

Odložený daňový závazek je evidován v částce 7 659 tis. Kč, vznikl z rozdílů mezi daňovými a účetními odpisy. V likvidaci oceňujeme tento závazek 0 Kč. Případné závazky vzniklé z titulu rozdílů mezi daňovými a účetními odpisy jsou zahrnuty do celkových daňových povinností v rámci položky výpočtu likvidačního zůstatku.

Všechny ostatní položky rezerv a závazků oceňujeme 100%, jedná se o faktické výdaje.

Rekapitulace ocenění závazků znázorňuje následující tabulka:

Položka závazků, v tis. Kč	31.3.2020	Přeceněná hodnota
Cizí zdroje	**42 389**	**34 730**
Rezervy	**676**	**676**
Ostatní rezervy	676	676
Závazky	**41 713**	**34 054**
Dlouhodobé závazky	**9 340**	**1 681**
Závazky k úvěrovým institucím	1 632	1 632
Dlouhodobé přijaté zálohy	49	49
Odložený daňový závazek	7 659	0
Krátkodobé závazky	**32 373**	**32 373**
Závazky k úvěrovým institucím	314	314
Krátkodobé přijaté zálohy	36	36
Závazky z obchodních vztahů	19 050	19 050
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	10 677	10 677
Závazky ostatní	**2 296**	**2 296**
Závazky k zaměstnancům	724	724
Závazky ze sociálního zabezp. a zdrav. pojištění	396	396
Stát - daňové závazky a dotace	64	64
Dohadné účty pasivní	1 075	1 075
Jiné závazky	37	37

Celkem jsou závazky oceněny v částce 34 730 tis. Kč.

2.3. Výpočet likvidační metodou

Výpočet hodnoty likvidační metodou:

Zpeněžení majetku je odhadováno v částce 193 972 tis. Kč.

Závazky jsou stanoveny v částce 34 730 tis. Kč.

Majetek po odečtení závazků je ve výši 159 242 tis. Kč. Dále budou vyčísleny odhadované výdaje, které bude nutno v rámci likvidace Společnosti vynaložit. V simulaci likvidace je předpokládáno postupné utlumování činností, kdy je předpokládáno, že tržby z pokračování činností pokryjí běžné provozní náklady po dobu likvidace, nebudou však postačovat na úhradu osobních nákladů a odstupné, které jsou vyčísleny zvlášť.

Úroky z úvěrů

Společnost k datu ocenění čerpá úročené zdroje v částce 12 623 tis. Kč. Při likvidaci je předpokládáno doplacení úvěrů do 1 roku, úroky z úvěrů jsou vyčísleny v částce 289 tis. Kč při vážené úrokové sazbě 2,29 %.

Náklady na likvidaci

Pro účel ocenění likvidací předpokládáme, že výnosy z činnosti v likvidaci pokryjí běžné provozní náklady vznikající při ukončování činnosti. Při ocenění je předpokládáno ukončování činnosti postupně s dokončením výrobního cyklu a dalších prací tak aby byly minimalizovány ztráty. Výrobní cyklus je poměrně dlouhý, předpokládáme, že se vstupem do likvidace bude části zaměstnanců dána výpověď, další část zaměstnanců se bude podílet na postupném utlumování činností, což by mělo minimalizovat náklady spojené s likvidací. V průběhu likvidace však budou vznikat další náklady, které bude nutno hradit z výtěžku z prodeje majetku. Dalšími náklady v rámci likvidace jsou náklady na znalecké

posudky, právní služby, soudní poplatky, dražby, archivace, ostraha, vedení účetnictví, případné sankční úroky za nedodržení smluvních podmínek, vratky části dotací apod.
Celkové náklady související s likvidací odhadujeme na úrovni 5 % z výtěžku z majetku bez peněžních prostředků, tj. v částce 9 501 tis. Kč. Jedná se o významnou částku, vzhledem k velkému rozsahu majetku, jehož zpeněžení je předpokládáno a době trvání likvidace je odhad reálný.

Náklady na mzdy a odstupné

K datu ocenění má Společnost průměrný počet zaměstnanců 31. Předpokládáme, že část zaměstnanců (27 zaměstnanců) se bude podílet na postupném ukončování výroby za předpokladu likvidace Společnosti, období této fáze likvidace odhadujeme na období po sklizni, tj. cca 8 měsíců (včetně výpovědní lhůty 2 měsíce), a 4 zaměstnanci se pak budou podílet na likvidaci dlouhodobě. V nákladech na odstupné jsou kalkulovány osobní náklady (včetně zdravotního a sociálního pojištění) po dobu pracovní činnosti a výpovědní lhůty a dále budou mít zaměstnanci nárok na 3měsíční odstupné. Odstupné na jednoho zaměstnance je stanoveno jako trojnásobek průměrné měsíční mzdy (nikoli osobních nákladů). Náklady na mzdy a odstupné jsou vyčísleny celkem v částce 15 447 tis. Kč.

v tis. Kč		mzda +náklady na SP a ZP	odstupné (mzda)
počet zaměstnanců k 31.3.2020, přepočtený	31,00		
průměrné osobní náklady k 31.3.2020, tis. Kč	37,398		
průměrná mzda k 31.3.2020, tis. Kč	27,763		
okamžitá výpověď, zam.	0	0	0
za 2 měsíce	0	0	0
za 6 měsíců	27	8 078	2 249
za 30 měsíců	4	4 787	333
celkem	31	12 865	2 582
náklady celkem, tis. Kč		**15 447**	

Odměna likvidátora

Dále bude ve Společnosti působit likvidátor. Odměna likvidátora je smluvní, pro účel ocenění je stanovena dle vyhlášky 479/2000 Sb., a to na úrovni 1/3 odměny dle vyhlášky, v částce 3 180 tis. Kč.

Daň z příjmů

V následující tabulce je vyčíslena daň z příjmů (do základu daně je zahrnuto i časové rozlišení):

Výnosy z prodeje DHM (+)	150 756
Zůstatková účetní cena DHM (-)	116 255
Daň z nabytí nemovitostí (-)	0
Základ daně z prodeje DHM (účetní) (=)	34 501
Daň z příjmů z prodeje DHM před úpravou o daňovou ZC (*19%)	6 555
Odložený daňový závazek z rozdílu mezi účetní a daňovou ZC DHM (+)	8 862
Daň z příjmu z prodeje DHM(=)	**15 417**
Prodej zásob (+)	29 936
Náklady na pořízení zásob (-)	33 525
Náklady příštích období (-)	60
Výnosy příštích období (+)	0
Úroky z úvěrů (-)	289
Další náklady likvidace (-)	9 501
Mzdové náklady a odstupné (-)	15 447
Odměna likvidátora(-)	3 180
HV k 31.3.2020 před zdaněním	326
Základ daně z ostatních transakcí (kromě prodeje DHM) (=)	-31 740
Daň z příjmu z ostatních transakcí (*19%)	**-6 031**
Výsledná daň z příjmu	**9 387**

Odhad daně z příjmů je vyčíslen v částce 9 387 tis. Kč.

Likvidační zůstatek

Likvidační zůstatek po všech úhradách činí 121 439 tis. Kč.

Celkem zpeněžený majetek		**193 972**
Celkem závazky		**34 730**
Po odečtení závazků		**159 242**
Úročené zdroje		**12 623**
Úroky z úvěrů		**289**
Další náklady likvidace bez odstupného		**9 501**
Mzdové náklady a Odstupné		**15 447**
Odměna likvidátora		**3 180**
do částky 100 000	15%	5
do částky 500 000	10%	13
do částky 1 000 000	7%	12
z další částky	5%	3 150
Daň z příjmu		**9 387**
Likvidační zůstatek		**121 439**

Stanovení diskontní sazby

Vypočtený likvidační zůstatek nebude vyplacen ihned, ale až po ukončení likvidace, jedná se tedy o budoucí příjem, který je nutno převést na současnou hodnotu k datu ocenění. Pro diskontování budoucích příjmů z likvidace použijeme bezrizikovou diskontní sazbu na úrovni 1,127 % (tj. na úrovni průměrné výnosnosti státních dluhopisů s tříletou zbytkovou splatností k datu ocenění) a přirážku ve výši 3%. Tato přirážka představuje riziko reprezentující nejistotu vyplývající z odhadu výtěžku likvidace. Celková diskontní míra pro zohlednění doby likvidace je tak stanovena na úrovni 4,13 %.

Výsledná hodnota

Likvidační zůstatek na úrovni 121 439 tis. Kč diskontujeme diskontní sazbou a odhadnutou dobou trvání likvidace. Vzhledem k tomu, že předmětem prodeje je rozsáhlý majetek v porovnání s jinými výrobními společnostmi, odhadujeme průměrnou dobu výplaty likvidačního zůstatku na 3 roky. Výsledná hodnota je 107 564 tis. Kč.

Likvidační zůstatek		**121 439**
Likvidace bude probíhat, roky		3,0
Diskont pro zohlednění doby likvidace, %		4,13%
Likvidační hodnota, tis. Kč		**107 564**

Hodnota Společnosti stanovená likvidační metodou je k datu ocenění 31.3.2020 v částce 107 564 tis. Kč.

3. Významné události po datu ocenění

V období od data ocenění do data zpracování posudku byla známé informace o možném omezení čerpání evropských dotací pro skupinu Agrofert. Pro Společnost jsou čerpané dotace podstatnou částí výnosů. K datu vydání posudku však nelze předjímat žádné závěry ohledně jednání s Evropskou komisí, **proto tato informace nebyla do ocenění Společnosti zahrnuta**. Zahrnutím informace by se ocenění Společnosti snížilo.

Podle sdělení zadavatele nedošlo v oceňované Společnosti mezi datem 31. 3. 2020 a datem vydání posudku k významným změnám ve finanční situaci Společnosti, proto je ocenění platné k datu vyhotovení posudku.

4. Výběr metody pro ocenění akcií

Akcie Společnosti byly oceněny dvěma metodami, a to metodou výnosovou (metodou diskontovaných budoucích peněžních toků), a metodou majetkovou likvidační, přičemž mezi oceněním jednou a druhou metodou je značný rozdíl.

Výsledné ocenění vychází z principu nejlepšího a nejvyššího využití, které je definováno takto: „Nejpravděpodobnější využití majetku, jež je fyzicky možné, náležitě ospravedlnitelné, právně přípustné, finančně přijatelné a které se projevuje v nejvyšší hodnotě oceňovaného majetku.“

Výsledná hodnota akcií Společnosti bude stanovena metodou likvidační tj. metodou, která zohledňuje zásadu nejlepšího využití, ale také nejpravděpodobnějšího možného využití majetku pro daný účel, kterým je rozprodej majetku a ukončení činnosti Společnosti. Tato metoda ocenění lépe odráží aktuální majetkovou a ekonomickou pozici Společnosti. Metoda výnosová je tedy použita jako metoda podpůrná.

100% akcií Společnosti je oceněno v částce 107 564 tis. Kč na úrovni ocenění metody likvidační. Ocenění je provedeno v úrovni spravedlivé hodnoty, tedy ocenění akcií pro přiměřené protiplnění za minoritní akcie je provedeno alikvotním podílem na ocenění podniku jako celku připadajícím na jednu akcii příslušné nominální hodnoty. Vypočtená částka za akcie tedy neobsahuje srážku za minoritu ani srážku za sníženou obchodovatelnost v případě prodeje minoritních akcií.

Akcie o níže uvedených jmenovitých hodnotách jsou oceněny takto:

Jmen.hodnota akcie, Kč	Počet akcií, ks	Cena 1 akcie, Kč
1 000	2 870	1 064,99
10 000	1 493	10 649,89
50 000	1 664	53 249,44

Hodnota jedné akcie společnosti Vlčnovská zemědělská a.s. ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč je stanovena v částce 1 065 Kč (po zaokrouhlení na koruny).

Hodnota jedné akcie společnosti Vlčnovská zemědělská a.s.ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč je stanovena v částce 10 650 Kč (po zaokrouhlení na koruny).

Hodnota jedné akcie společnosti Vlčnovská zemědělská a.s.ve jmenovité hodnotě 50 000,- Kč je stanovena v částce 53 249 Kč (po zaokrouhlení na koruny).

C. ZÁVĚR

Přiměřené protiplnění akcionářům společnosti Vlčnovská zemědělská a.s., se sídlem Vlčnov č.p. 1234, 687 61 Vlčnov, IČ 262 170 74 při uplatnění práva nuceného přechodu účastnických cenných papírů je po zaokrouhlení stanoveno k datu 31.3.2020 takto:

Hodnota jedné akcie společnosti Vlčnovská zemědělská a.s. ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč je stanovena v částce 1 065 Kč (po zaokrouhlení na koruny).

Hodnota jedné akcie společnosti Vlčnovská zemědělská a.s.ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč je stanovena v částce 10 650 Kč (po zaokrouhlení na koruny).

Hodnota jedné akcie společnosti Vlčnovská zemědělská a.s.ve jmenovité hodnotě 50 000,- Kč je stanovena v částce 53 249 Kč (po zaokrouhlení na koruny).

Podle sdělení zadavatele nedošlo v oceňované Společnosti mezi datem 31. 3. 2020 a datem vydání posudku k významným změnám ve finanční situaci Společnosti, proto je ocenění platné k datu vyhotovení posudku.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem jmenovaným rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 20. října 2006, čj. 245/2006-ODS-ZN/2, rozhodnutím ministryně spravedlnosti ČR ze dne 19. 1. 2010, čj. 252/2009-OD-ZN a rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 25.4.2017, čj. MSP-26/2017-OOJ-SZN/5 v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění:

- oceňování podniku a jeho části
- oceňování cenných papírů, majetkových účastí a obchodních podílů
- oceňování finančního a nehmotného majetku
- oceňování pohledávek
- účetnictví a inventarizace
- finanční expertiza
- posuzování přeměn obchodních společností a družstev (fúze, rozdělení, převod jmění na společníka a změna právní formy)
- oceňování nemovitostí
- studie reálnosti investičního záměru
- analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku
- posuzování škod
- vypracování posudků podle právních předpisů o insolvenci
- způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami (transferové ceny),

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 1395/107/2020.

V Praze dne 16. 7. 2020

Otisk znalecké pečeti:

Jana Zurynková, jednatel

E. PŘÍLOHY

1. Výpis z OR Společnosti - 2 listy
2. Rozvaha a výsledovka Společnosti k datu 31.3.2020 – 6 listů
3. Finanční plán výsledovky a rozvahy, výpočet výnosovou metodou – 4 listy
4. Zemědělské areály a neprovozní nemovitý majetek, vzorky pro porovnání – 15 listů
5. Hmotné movité věci a jejich soubory, ocenění – 3 listy
6. Drobný hmotný majetek, ocenění – 2 listy

Celkem 32 listů příloh bez krycích listů.

Příloha č. 1

Výpis z OR Společnosti

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 3330

Datum vzniku a zápisu:
20. června 2000

Spisová značka:
B 3330 vedená u Krajského soudu v Brně

Obchodní firma:
Vlčnovská zemědělská a.s.

Sídlo:
č.p. 1234, 687 61 Vlčnov

Identifikační číslo:
262 17 074

Právní forma:
Akciová společnost

Předmět podnikání:
opravy silničních vozidel
činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
zámečnictví, nástrojářství
opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů
truhlářství, podlahářství
silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny
výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
zemědělská výroba

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva:

Ing. FRANTIŠEK VOZÁR, dat. nar. 15. listopadu 1961
č.p. 111, 687 61 Vlčnov
Den vzniku funkce: 19. června 2015
Den vzniku členství: 19. června 2015

člen představenstva:

Ing. MIROSLAV LNĚNIČKA, CSc., dat. nar. 18. srpna 1952
Polívkova 980/33, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
Den vzniku členství: 21. června 2016

místopředseda představenstva:

Ing. MILAN FOLTÝN, dat. nar. 9. května 1964
Bohumíra Šmerala 3765/3, 796 01 Prostějov
Den vzniku funkce: 14. června 2019
Den vzniku členství: 21. června 2016

Počet členů:
3

Způsob jednání:
Společnost zastupují navenek členové představenstva takto:
a) předseda představenstva a jeden člen představenstva, nebo místopředseda představenstva a jeden člen představenstva, nebo
b) společně tři členové představenstva v záležitostech zcizování nebo zatěžování akcií a jiných podílů na právnických osobách, nebo
c) samostatně člen představenstva nebo společně členové představenstva, které k tomuto jednání v určitém rozsahu nebo na určitou dobu pověří představenstvo svým rozhodnutím.

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady:

MIROSLAV PAVELČÍK, dat. nar. 16. srpna 1965
č.p. 7, 687 61 Vlčnov
Den vzniku členství: 21. června 2016

předseda dozorčí rady:

Mgr. Ing. SOŇA BREJCHOVÁ, dat. nar. 26. března 1983
Komenského 911, 667 01 Židlochovice
Den vzniku funkce: 21. června 2016
Den vzniku členství: 21. června 2016

člen dozorčí rady:

VĚRA MULKOVÁ, dat. nar. 1. března 1961
č.p. 17, 687 61 Vlčnov
Den vzniku členství: 6. června 2017

Počet členů:

3

Akcie:

2 870 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

1 493 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč

1 664 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 50 000,- Kč
Stanovy omezují převoditelnost akcií podmínkou souhlasu představenstva společnosti.

Základní kapitál:

101 000 000,- Kč
Splaceno: 101 000 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (http://www.justice.cz).
Dne: 28.5.2020 15:05
Údaje platné ke dni 28.5.2020 03:35

Příloha č. 2

Rozvaha a výsledovka Společnosti k datu 31. 3. 2020

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky
Vlčnovská zemědělská a.s.

Ke dni **31.03.2020**
(v tisících Kč)

Minimální závazný výčet informací podle vyhlášky č. 500/2002 Sb, 469/2008 Sb., 413/2011 Sb., 293/2014 Sb., 250/2015 Sb., 441/2017 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmu 1× příslušnému finančnímu úřadu

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

č.p. 1234
68761 Vlčnov

Rok	Měsíc	IČO
2020	3	26217074

Označení řádku	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 78)	**001.**	**244 607**	**-81 426**	**163 181**	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002.	0	0	0	
B.	**Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)**	**003.**	**196 745**	**-80 473**	**116 272**	
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 + 010 + 011)	004.	0	0	0	
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005.	0	0	0	
2.	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006.	0	0	0	
1.	Software	007.	0	0	0	
2.	Ostatní ocenitelná práva	008.	0	0	0	
3.	Goodwill	009.	0	0	0	
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010.	0	0	0	
5.	Poskyt.zálohy na dlouhodobý nehnotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011.	0	0	0	
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012.	0	0	0	
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013.	0	0	0	
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 + 19 + 20 + 24)	014.	196 728	-80 473	116 255	
B. II. 1.	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015.	103 938	-25 858	78 080	
1.	Pozemky	016.	32 318	0	32 318	
2.	Stavby	017.	71 620	-25 858	45 762	
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018.	80 769	-47 813	32 956	
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019.	0	0	0	
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020.	11 423	-6 802	4 621	
1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021.	0	0	0	
2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022.	11 423	-6 802	4 621	
3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023.	0	0	0	
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024.	598	0	598	
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025.	0	0	0	
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026.	598	0	598	
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027.	17	0	17	
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028.	0	0	0	
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029.	0	0	0	
3.	Podíly- podstatný vliv	030.	0	0	0	
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031.	0	0	0	
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032.	17	0	17	
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033.	0	0	0	
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034.	0	0	0	
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035.	0	0	0	
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036.	0	0	0	

Označení řádku	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	**Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)**	**037.**	**47 802**	**-953**	**46 849**	
C. I.	Zásoby (ř. 39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038.	34 478	-953	33 525	
C. I. 1.	Materiál	039.	2 481	0	2 481	
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040.	17 659	-953	16 706	
3.	Výrobky a zboží (ř. 42 + 43)	041.	6 240	0	6 240	
1.	Výrobky	042.	6 240	0	6 240	
2.	Zboží	043.	0	0	0	
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044.	8 098	0	8 098	
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045.	0	0	0	
C. II.	Pohledávky (ř.47 + 57 + 68)	046.	9 373	0	9 373	
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047.	0	0	0	
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048.	0	0	0	
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049.	0	0	0	
3.	Pohledávky - podstatný vliv	050.	0	0	0	
4.	Odložená daňová pohledávka	051.	0	0	0	
5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052.	0	0	0	
1.	Pohledávky za společníky	053.	0	0	0	
2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054.	0	0	0	
3.	Dohadné účty aktivní	055.	0	0	0	
4.	Jiné pohledávky	056.	0	0	0	
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057.	9 373	0	9 373	
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058.	4 859	0	4 859	
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059.	0	0	0	
3.	Pohledávky - podstatný vliv	060.	0	0	0	
4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061.	4 514	0	4 514	
1.	Pohledávky za společníky	062.	0	0	0	
2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063.	0	0	0	
3.	Stát - daňové pohledávky	064.	2 086	0	2 086	
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065.	87	0	87	
5.	Dohadné účty aktivní	066.	2 337	0	2 337	
6.	Jiné pohledávky	067.	4	0	4	
C. II. 3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)	068.	0	0	0	
1.	Náklady příštích období	069.	0	0	0	
2.	Komplexní náklady příštích období	070.	0	0	0	
3.	Příjmy příštích období	071.	0	0	0	
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73 + 74)	072.	0	0	0	
C. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073.	0	0	0	
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074.	0	0	0	
C. IV.	Penížní prostředky (ř. 76 + 77)	075.	3 951	0	3 951	
C. IV. 1.	Peněžní prostředky na pokladně	076.	104	0	104	
2.	Peněžní prostředky na účtech	077.	3 847	0	3 847	
D.	**Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)**	**078.**	**60**	**0**	**60**	
D. 1.	Náklady příštích období	079.	60	0	60	
2.	Komplexní náklady příštích období	080.	0	0	0	
3.	Příjmy příštích období	081.	0	0	0	

Označení řádku			PASIVA	Číslo řádku	Běžném účetní období	Minulé účetní období
a			b	c	1	2
			PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147) = ř. 001	**082.**	**163 181**	
A.			**Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 + 103)**	**083.**	**120 792**	
A. I.			Základní kapitál (ř. 85 až 87)	084.	101 000	
A. I.	1.		Základní kapitál	085.	101 000	
	2.		Vlastní podíly	086.	0	
	3.		Změny základního kapitálu	087.	0	
A. II.			Ážio a kapitálové fondy (ř.89 + 90)	088.	4 044	
A. II.	1.		Ážio	089.	4 042	
	2.		Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090.	2	
		1.	Ostatní kapitálové fondy	091.	2	
		2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	092.	0	
		3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	093.	0	
		4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	094.	0	
		5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	095.	0	
A. III.			Fondy ze zisku (ř. 97 + 98)	096.	494	
A. III.	1.		Ostatní rezervní fond	097.	0	
	2.		Statutární a ostatní fondy	098.	494	
A. IV.			Výsledek hospodaření minulých let (ř. 100 + 101)	099.	14 928	
A. IV.	1.		Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100.	14 928	
	2.		Jiný výsledek hospodaření minulých let	101.	0	
A. V.			Výsledek hospodaření běžného účetního období (ř. 01 - 84 - 88 - 96 - 99 - 103 - 104 - 147)	102.	326	
A.VI.			Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku	103.	0	
B.+ C.			**Cizí zdroje (ř. 105 + 110)**	**104.**	**42 389**	
B.			Rezervy (ř. 106 až 109)	105.	676	
B. I.	1.		Rezerva na důchody a podobné závazky	106.	0	
	2.		Rezerva na daň z příjmů	107.	0	
	3.		Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108.	0	
	4.		Ostatní rezervy	109.	676	
C.			Závazky (ř. 111 + 126 + 144)	110.	41 713	
C. I .			Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)	111.	9 340	
C.I.	1.		Vydané dluhopisy (ř. 113 + 114)	112.	0	
		1.	Vyměnitelné dluhopisy	113.	0	
		2.	Ostatní dlouhopisy	114.	0	
	2.		Závazky k úvěrovým institucím	115.	1 632	
	3.		Dlouhodobé přijaté zálohy	116.	49	
	4.		Závazky z obchodních vztahů	117.	0	
	5.		Dlouhodobé směnky k úhradě	118.	0	
	6.		Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119.	0	
	7.		Závazky - podstatný vliv	120.	0	
	8.		Odložený daňový závazek	121.	7 659	
	9.		Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122.	0	
		1.	Závazky ke společníkům	123.	0	
		2.	Dohadné účty pasivní	124.	0	
		3.	Jiné závazky	125.	0	

Označení řádku a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžném účetní období 1	Minulé účetní období 2
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)	126.	32 373	
C. II. 1.	Vydané dluhopisy (ř. 128 + 129)	127.	0	
1.	Vyměnitelné dluhopisy	128.	0	
2.	Ostatní dlouhopisy	129.	0	
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130.	314	
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131.	36	
4.	Závazky z obchodních vztahů	132.	19 050	
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133.	0	
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134.	10 677	
7.	Závazky - podstatný vliv	135.	0	
8.	Závazky - ostatní (ř. 137 až 143)	136.	2 296	
1.	Závazky ke společníkům	137.	0	
2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138.	0	
3.	Závazky k zaměstnancům	139.	724	
4.	Závazky za sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	140.	396	
5.	Stát - daňové závazky a dotace	141.	64	
6.	Dohadné účty pasivní	142.	1 075	
7.	Jiné závazky	143.	37	
C. III.	Časové rozlišení pasiv (ř. 145 + 146)	144.	0	
C. III. 1.	Výdaje příštích období	145.	0	
2.	Výnosy příštích období	146.	0	
D.	**Časové rozlišení pasiv (ř. 148 + 149)**	**147.**	**0**	
D. 1.	Výdaje příštích období	148.	0	
2.	Výnosy příštích období	149.	0	

Sestaveno dne 14.05.2020	**Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické os., která je účet. jednotkou**
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	**Předmět podnikání**

Vyplněno programem WinFAS

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Minimální závazný výčet informací podle vyhlášky č. 500/2002 Sb, 469/2008 Sb., 413/2011 Sb., 293/2014 Sb., 250/2015 Sb., 441/2017 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmu 1× příslušnému fin. Úřadu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Vlčnovská zemědělská a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

č.p. 1234
68761 Vlčnov

Ke dni 31.03.2020
(v tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČO
2020	3	26217074

Označení řádků a	Text b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 1	Minulé účetní období 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001.	10 130	
II.	Tržby za prodej zboží	002.	0	
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	003.	11 308	
A. 1.	Náklady vynaložené na prodej zboží	004.	0	
2.	Spotřeba materiálu a energie	005.	7 482	
3.	Služby	006.	3 826	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	007.	-4 476	
C.	Aktivace	008.	-866	
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	009.	3 478	
D. 1.	Mzdové náklady	010.	2 582	
2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	011.	896	
1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012.	841	
2.	Ostatní náklady	013.	55	
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	014.	2 170	
E. 1.	Úpravy hodnot dlouh.nehmot.a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	015.	2 170	
1.	Úpravy hodnot dlouh.nehmot.a hmotného majetku - trvalé	016.	2 170	
2.	Úpravy hodnot dlouh.nehmot.a hmotného majetku - dočasné	017.	0	
2.	Úpravy hodnot zásob	018.	0	
3.	Úpravy hodnot pohledávek	019.	0	
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	020.	3 819	
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021.	1 190	
2.	Tržby z prodaného materiálu	022.	0	
3.	Jiné provozní výnosy	023.	2 629	
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	024.	1 914	
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025.	1 020	
2.	Prodaný materiál	026.	0	
3.	Daně a poplatky	027.	118	
4.	Rezervy v provozní oblasti a kompletní náklady příštích období	028.	0	
5.	Jiné provozní náklady	029.	776	
*	**Provozní výsledek hospodaření (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)**	**030.**	**421**	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetu - podíly (ř. 32 + 33)	031.	0	
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032.	0	
2.	Ostatní výnosy z podílů	033.	0	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034.	0	

Označení řádků a			Text b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 1	Minulé účetní období 2
V.			Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	035.	0	
V.	1.		Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036.	0	
	2.		Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037.	0	
H.			Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038.	0	
VI.			Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	039.	0	
VI.	1.		Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040.	0	
	2.		Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041.	0	
I.			Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042.	0	
J.			Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	043.	83	
J.	1.		Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044.	64	
	2.		Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045.	19	
VII.			Ostatní finanční výnosy	046.	0	
K.			Ostatní finanční náklady	047.	12	
*			**Finanční výsledek hospodaření (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 +46 - 47)**	**048.**	**-95**	
**			**Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48)**	**049.**	**326**	
L.			Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	050.	0	
L.	1.		Daň z příjmů splatná	051.	0	
	2.		Daň z příjmů odložená	052.	0	
**			Výsledek hospodaření po zdanění (ř. 49 - 50)	053.	326	
M.			Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	054.	0	
***			**Výsledek hospodaření za účetní období (ř. 53 - 54)**	**055.**	**326**	
*			Čistý obrat za období (ř. I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII)	056.	13 949	

Sestaveno dne	**Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou**
14.05.2020	
Právní forma účetní jednotky	**Předmět podnikání**
Akciová společnost	

Vyplněno programem WinFAS

Příloha č. 3

Finanční plán výsledovky a rozvahy, výpočet výnosovou metodou

v tis. Kč

ROZVAHA	31.3.2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aktiva celkem	**163 181**	**161 827**	**161 445**	**164 150**	**238 398**	**317 479**	**311 814**	**303 163**	**294 726**	**286 415**	**278 171**	**286 199**
Dlouhodobý majetek	**116 272**	**126 894**	**126 029**	**125 779**	**195 504**	**268 744**	**258 118**	**247 992**	**237 866**	**227 740**	**217 614**	**216 690**
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	116 255	126 878	126 013	125 763	195 488	268 744	258 118	247 992	237 866	227 740	217 614	216 690
Dlouhodobý finanční majetek	17	16	16	16	16	0	0	0	0	0	0	0
Oběžná aktiva	**46 849**	**34 908**	**35 336**	**38 261**	**42 736**	**48 570**	**53 516**	**54 966**	**56 640**	**58 430**	**60 297**	**69 249**
Zásoby	33 525	27 550	25 950	27 350	29 000	39 450	43 200	43 600	43 750	44 000	44 450	0
Pohledávky	9 373	7 025	7 325	7 400	7 625	8 030	8 590	9 095	9 455	10 010	10 420	10 628
z toho Pohledávky dlouhodobé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
z toho Pohledávky krátkodobé, provozní (PK)	9 373	7 025	7 325	7 400	7 625	8 030	8 590	9 095	9 455	10 010	10 420	10 628
z toho Pohledávky krátkodobé, neprovozní/skupina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Peněžní prostředky	3 951	333	2 061	3 511	6 111	1 090	1 726	2 271	3 435	4 420	5 427	58 621
Časové rozlišení	**60**	**25**	**80**	**110**	**158**	**165**	**180**	**205**	**220**	**245**	**260**	**260**
Pasiva celkem	**163 181**	**161 827**	**161 445**	**164 150**	**238 398**	**317 479**	**311 814**	**303 162**	**294 726**	**286 415**	**278 171**	**286 199**
Vlastní kapitál	**120 792**	**118 947**	**118 964**	**119 262**	**120 280**	**213 057**	**214 333**	**217 681**	**221 795**	**225 925**	**230 237**	**237 600**
Základní kapitál	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	201 000	201 000	201 000	201 000	201 000	201 000	201 000
Ážio a kapitálové fondy	4 044	4 044	4 044	4 044	4 044	4 044	4 044	4 044	4 044	4 044	4 044	4 044
Fondy ze zisku	494	552	402	252	102	102	102	102	102	102	102	102
Výsledek hospodaření minulých let	14 928	16 017	13 351	13 518	13 966	10 373	7 921	8 761	11 665	14 714	17 960	25 091
Výsledek hospodaření běžného účetního období	326	-2 666	167	448	1 168	-2 462	1 266	3 774	4 984	6 065	7 131	7 364
Rezervy	**676**	**673**	**675**	**675**	**675**	**675**	**675**	**675**	**675**	**675**	**675**	**675**
Závazky	**41 713**	**42 107**	**41 656**	**44 043**	**117 253**	**103 567**	**96 626**	**84 626**	**72 076**	**59 635**	**47 079**	**47 744**
Dlouhodobé závazky	9 340	8 936	8 616	8 408	8 200	8 350	8 550	8 750	8 950	9 150	9 350	9 550
z toho Úročené závazky/dluhopisy	1 632	1 224	816	408	0	0	0	0	0	0	0	0
z toho Neúročené, neprovozní, skupina	7 708	7 712	7 800	8 000	8 200	8 350	8 550	8 750	8 950	9 150	9 350	9 550
Krátkodobé závazky	32 373	33 171	33 040	35 635	109 053	95 217	88 076	75 876	63 126	50 485	37 729	38 194
z toho Krátkodobé závazky, provozní (PK)	21 382	19 870	20 265	21 685	22 620	25 100	24 860	24 355	23 885	23 780	23 225	23 690
z toho Úročené závazky/dluhopisy	314	314	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
z toho Úročené závazky/dluhopisy ve skupině	10 677	12 987	12 775	13 950	86 433	70 117	63 216	51 521	39 241	26 705	14 504	14 504
z toho Neúročené/neprovozní/skupin spol./společníci	0		0	0	0	0	0					0
Časové rozlišení	**0**	**100**	**150**	**170**	**190**	**180**	**180**	**180**	**180**	**180**	**180**	**180**

v tis. Kč												
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	**31.3.2020**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Tržby za prodej zboží	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Náklady na prodané zboží	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obchodní marže	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tržby z prodeje výrobků a služeb	**10 130**	**52 500**	**55 500**	**56 950**	**58 100**	**66 200**	**84 718**	**91 260**	**93 074**	**95 268**	**97 391**	**99 339**
Meziroční tempo růstu		*-15,34%*	*5,71%*	*2,61%*	*2,02%*	*13,94%*	*27,97%*	*7,72%*	*1,99%*	*2,36%*	*2,23%*	*2,00%*
- tržby živočišná výroba		35 500	36 000	36 250	37 350	45 400	67 038	73 210	74 674	76 168	77 691	
Meziroční tempo růstu			*1,41%*	*0,69%*	*3,03%*	*21,55%*	*47,66%*	*9,21%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	
- tržby rostlinná výroba		14 900	17 500	18 650	18 650	18 650	15 480	15 800	16 100	16 600	17 000	
- tržby za služby a ostatní		2 100	2 000	2 050	2 100	2 150	2 200	2 250	2 300	2 500	2 700	
Spotřeba materiálu a energie	7 482	34 000	34 150	35 050	35 875	36 700	47 300	50 600	51 612	52 644	53 697	54 771
Meziroční tempo růstu		*-2,01%*	*0,44%*	*2,64%*	*2,35%*	*2,30%*	*28,88%*	*6,98%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Podíl na tržbách z prodeje výrobků a sl.	*73,86%*	*64,76%*	*61,53%*	*61,55%*	*61,75%*	*55,44%*	*55,83%*	*55,45%*	*55,45%*	*55,26%*	*55,14%*	*55,14%*
Služby	3 826	17 200	17 700	18 250	18 800	19 200	19 800	20 350	20 950	21 500	22 000	22 440
Meziroční tempo růstu		*-12,15%*	*2,91%*	*3,11%*	*3,01%*	*2,13%*	*3,13%*	*2,78%*	*2,95%*	*2,63%*	*2,33%*	*2,00%*
Podíl na tržbách z prodeje výrobků a sl.	*37,77%*	*32,76%*	*31,89%*	*32,05%*	*32,36%*	*29,00%*	*23,37%*	*22,30%*	*22,51%*	*22,57%*	*22,59%*	*22,59%*
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-4 476	-9 700	-10 000	-10 500	-11 500	-10 000	-10 200	-10 404	-10 612	-10 824	-11 041	-11 262
Aktivace (-)	-866	-4 300	-3 950	-4 000	-4 050	-6 000	-6 750	-6 800	-6 936	-7 075	-7 216	-7 361
Přidaná hodnota	**4 164**	**15 300**	**17 600**	**18 150**	**18 975**	**26 300**	**34 568**	**37 514**	**38 060**	**39 022**	**39 951**	**40 750**
Meziroční tempo růstu		*16,62%*	*15,03%*	*3,13%*	*4,55%*	*38,60%*	*31,44%*	*8,52%*	*1,46%*	*2,53%*	*2,38%*	*2,00%*
Podíl na tržbách za zboží a služby	*41,11%*	*29,14%*	*31,71%*	*31,87%*	*32,66%*	*39,73%*	*40,80%*	*41,11%*	*40,89%*	*40,96%*	*41,02%*	*41,02%*
Osobní náklady	3 478	19 000	19 540	20 200	20 745	27 115	27 895	28 522	28 664	29 342	30 019	30 619
Meziroční tempo růstu		*14,54%*	*2,84%*	*3,38%*	*2,70%*	*30,71%*	*2,88%*	*2,25%*	*0,50%*	*2,36%*	*2,31%*	*2,00%*
Podíl na tržbách za zboží a služby	*34,33%*	*36,19%*	*35,21%*	*35,47%*	*35,71%*	*40,96%*	*32,93%*	*31,25%*	*30,80%*	*30,80%*	*30,82%*	*30,82%*
Úprava hodnot v provozní oblasti	2 170	8 625	8 366	8 115	7 875	11 250	14 585	14 335	14 085	13 835	13 585	13 319
z toho Dlouhodobý majetek (odpisy)	2 170	8 625	8 366	8 115	7 875	11 250	14 585	14 335	14 085	13 835	13 585	13 319
Meziroční tempo růstu		*0,00%*	*-3,00%*	*-3,00%*	*-2,96%*	*42,86%*	*29,64%*	*-1,71%*	*-1,74%*	*-1,77%*	*-1,81%*	*-8,68%*
z toho Uprava hodnot zásob a pohledávek/dočasné úpravy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	3 819	13 750	13 850	14 200	14 600	14 500	14 546	14 997	15 297	15 603	15 915	16 233
z toho Tržby z prodeje dl. majetku a materiálu	1 190	2 250	2 000	2 200	2 400	2 200	2 000	2 200	2 244	2 289	2 335	2 381
z toho Jiné provozní výnosy	2 629	11 500	11 850	12 000	12 200	12 300	12 546	12 797	13 053	13 314	13 580	13 852
Podíl na tržbách z prodeje výrobků a sl.	*25,95%*	*21,90%*	*21,35%*	*21,07%*	*21,00%*	*18,58%*	*14,81%*	*14,02%*	*14,02%*	*13,98%*	*13,94%*	*13,94%*
Ostatní provozní náklady	1 914	3 999	3 265	3 425	3 590	3 400	3 210	3 220	3 152	3 085	3 019	3 054
z toho ZC prodaného dlouhodobého majetku	1 020	1 020	1 000	1 100	1 200	1 100	1 000	1 100	1 122	1 144	1 167	1 191
z toho ZC prodaného materiálu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
z toho Daně a poplatky a Jiné provozní náklady	894	894	465	475	490	500	510	520	530	541	552	563
z toho Rezervy v provozní oblasti a komplexní NPO	0	2 085	1 800	1 850	1 900	1 800	1 700	1 600	1 500	1 400	1 300	1 300
Provozní výsledek hospodaření	**421**	**-2 574**	**279**	**610**	**1 365**	**-965**	**3 424**	**6 434**	**7 456**	**8 363**	**9 243**	**9 992**
Meziroční tempo růstu		*-244,77%*	*-110,84%*	*118,64%*	*123,77%*	*-170,68%*	*-454,89%*	*87,92%*	*15,87%*	*12,17%*	*10,51%*	*8,10%*
Podíl na tržbách za zboží a služby	*4,16%*	*-4,90%*	*0,50%*	*1,07%*	*2,35%*	*-1,46%*	*4,04%*	*7,05%*	*8,01%*	*8,78%*	*9,49%*	*10,06%*
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	33	33	33	33	825	0	0	0	0	0	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady související s ost- dlouhodobým finančním maj.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	0	10	5	8	10	10	11	11	12	12	13	13
Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0	0	0	0	0	0					0
Nákladové úroky a podobné náklady	83	100	115	165	200	2 290	2 124	1 898	1 672	1 446	1 220	859
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní finanční náklady	12	35	35	38	40	42	45	48	50	53	55	55
Finanční výsledek hospodaření	**-95**	**-92**	**-112**	**-162**	**-197**	**-1 497**	**-2 158**	**-1 935**	**-1 710**	**-1 487**	**-1 262**	**-901**
Výsledek hosp. před zdaněním	**326**	**-2 666**	**167**	**448**	**1 168**	**-2 462**	**1 266**	**4 499**	**5 746**	**6 876**	**7 981**	**9 091**

Výpočet, tis. Kč	4-12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Korigovaný prov. HV za účetní obd.	-3 008	249	580	1 335	-997	3 390	6 397	7 418	8 322	9 201	9 950
Zjednodušený zákl.daně(úč.odp=daň.odp)	-3 008	249	580	1 335	-997	3 390	6 397	7 418	8 322	9 201	9 950
Daňově uznatelná ztráta, z roku x k datu ocenění	0	2 599	2 350	1 770	435	1 432	0	0	0	0	0
Daň (%)	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
- Daň (Kč)	0	0	0	0	171	0	1 216	1 409	1 581	1 748	1 890
= Korigovaný prov. HV po zdanění	-3 008	249	580	1 335	-1 168	3 390	5 182	6 008	6 741	7 453	8 059
+ Odpisy	6 455	8 366	8 115	7 875	11 250	14 585	14 335	14 085	13 835	13 585	13 319
+ Náklady, které nejsou výdaji	2 085	2 800	2 950	3 100	2 900	2 700	2 700	2 622	2 544	2 467	2 491
- Investice do dlouhodobého majetku	17 078	8 501	8 965	78 800	85 606	4 959	5 309	5 081	4 853	4 626	13 585
- Investice do pracovního kapitálu	-7 173	-1 631	278	1 108	8 764	4 529	1 359	925	919	1 347	703
= Volné peněžní toky (CF entity)	**-4 373**	**4 545**	**2 402**	**-67 598**	**-81 388**	**11 187**	**15 549**	**16 709**	**17 348**	**17 532**	**9 581**
Beta nezadlužená (damodaran.com)	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
Bezriziková sazba	1,58%	1,58%	1,58%	1,58%	1,58%	1,58%	1,58%	1,58%	1,58%	1,58%	1,58%
Riziková prémie (damodaran.com)	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%
Riziková prémie ČR	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%
Přirážka velikost společnosti	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Riziko jiné, kolísání plánu	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Ckúr./K	0,47	0,45	0,47	0,51	0,89	0,38	0,35	0,29	0,23	0,17	0,10
VK/K	0,53	0,55	0,53	0,49	0,11	0,62	0,65	0,71	0,77	0,83	0,90
Podíl Ckúr./VK (k začátku období)	0,90	0,83	0,88	1,04	8,09	0,62	0,54	0,42	0,31	0,20	0,11
Beta zadlužená	0,77	0,75	0,77	0,83	3,38	0,67	0,64	0,60	0,56	0,52	0,49
Náklady na VK (model CAPM)	7,84%	7,69%	7,79%	8,15%	23,51%	7,24%	7,05%	6,79%	6,55%	6,32%	6,11%
Náklady na CKúr.	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%	2,29%
WACC	3,75%	5,04%	5,02%	4,94%	4,23%	5,17%	5,23%	5,33%	5,45%	5,57%	5,70%
Diskontované CF v jednotlivých letech	-4 215	4 170	2 099	-56 286	-65 014	8 497	11 223	11 450	11 273	10 792	5 579
Úročený CK (k začátku období, dld/krd)	12 623	14 525	13 591	14 358	86 433	70 117	63 216	51 521	39 241	26 705	14 504
Ckúr./K (v tržních cenách)	0,47	0,45	0,47	0,51	0,89	0,38	0,35	0,29	0,23	0,17	0,10
Ckúr./VK (v tržních cenách)	0,90	0,83	0,88	1,04	8,09	0,62	0,54	0,42	0,31	0,20	0,11
Celkem I. fáze	-60 432										

Pracovní kapitál, v tis. Kč	31.3.2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Pohledávky krátkodobé, provozní	**9 373**	**7 025**	**7 325**	**7 400**	**7 625**	**8 030**	**8 590**	**9 095**	**9 455**	**10 010**	**10 420**	**10 628**
Doba splatnosti pohledávek	66	40	39	39	39	37	32	31	32	33	34	34
Zásoby	**33 525**	**27 550**	**25 950**	**27 350**	**29 000**	**39 450**	**43 200**	**43 600**	**43 750**	**44 000**	**44 450**	**45 339**
Dobra obratu zásob	236	155	139	143	149	181	160	151	148	146	144	144
Peněžní prostředky	3 951											
Okamžitá likvidita	18,5%											
Nutná likvidita, %	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Nutná likvidita, Kč	**3 207**	**2 981**	**3 040**	**3 253**	**3 393**	**3 765**	**3 729**	**3 653**	**3 583**	**3 567**	**3 484**	**3 553**
Krátkodobé závazky, provozní	**21 382**	**19 870**	**20 265**	**21 685**	**22 620**	**25 100**	**24 860**	**24 355**	**23 885**	**23 780**	**23 225**	**23 690**
Doba obratu závazků	151	112	108	113	116	115	92	84	81	79	75	75
Časové rozlišení aktivní	**60**	**25**	**80**	**110**	**158**	**165**	**180**	**205**	**220**	**245**	**260**	**260**
Časové rozlišení pasivní	**0**	**100**	**150**	**170**	**190**	**180**	**180**	**180**	**180**	**180**	**180**	**180**
Pracovní kapitál	**24 783**	**17 611**	**15 980**	**16 258**	**17 366**	**26 130**	**30 659**	**32 018**	**32 943**	**33 862**	**35 209**	**35 911**
Změna pracovního kapitálu		**-7 173**	**-1 631**	**278**	**1 108**	**8 764**	**4 529**	**1 359**	**925**	**919**	**1 347**	**703**

Neprovozní likvidita	**744**

Příloha č. 4

Zemědělské areály a neprovozní nemovitý majetek, vzorky pro porovnání

SREALITY.CZ

Prodej zemědělského objektu 6 269 m²

Vápenice, okres Uherské Hradiště

12 620 000 Kč (2 013 Kč za m²)

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji zemědělský areál o celkové ploše 26383 m2, který se nachází v okrajové části obce Vápenice na území CHKO Bílé Karpaty. Areál se skládá ze šesti samostatných objektů, které byly hospodářsky využívány jako teletníky, ovčíny a seník. Součástí je administrativní budova. Veškeré objekty jsou připojeny k inženýrským sítím. Areál nabízí široké spektrum využití vzhledem k poloze poblíž státních hranic se Slovenskem a k dostupnosti i pro nákladní dopravu. Doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	12 620 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m²:	2 013 Kč
ID zakázky:	720991
Aktualizace:	29.04.2020
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Polosamota
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2. podlaží z celkem 2
Plocha zastavěná:	6369 m²

Užitná plocha:	6269 m²
Plocha podlahová:	6269 m²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Septik
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗

Dojezdová vzdálenost

Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Večerka:	COOP (1598 m)
Hospoda:	Hospoda U Pošty (1525 m)
Veterinář:	MVDr. Erich Valehrach (436 m)
Školka:	ZŠ a MŠ Starý Hrozenkov (1291 m)
Pošta:	Pošta Starý Hrozenkov - Česká ... (1684 m)
Lékař:	MUDr. Jitka Michalcová (1535 m)
Sportoviště:	Koupaliště Starý Hrozenkov (3440 m)
Restaurace:	Motorest Rasová (2640 m)
Bus MHD:	Vápenice, Obecní úřad (39 m)

Škola: ZŠ a MŠ Starý Hrozenkov (1291 m)
Lékárna: Lékárna Starý Hrozenkov (1806 m)

Kontaktovat:

Zákaznická linka

Zobrazit telefon
Zobrazit telefon
Zobrazit email

M&M reality
Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
http://www.mmreality.cz
Více o společnosti »

RE/MAX Pro

REALITNÍ PORADNA SLUŽBY KARIERA REMAX PRO KONTAKT

REMAX Pro reality

Nabídka nemovitostí realitní kanceláře REMAX Pro

UPRAVIT HLEDÁNÍ

Reality ⇢ Zemědělské objekty ⇢ Zlínský kraj

Prodej zemědělského objektu, 1987 m2, Kelč

3 600 000 CZK / za nemovitost

vč. provize a právního servisu, cena neobsahuje daň z nabití nemoviosti

Číslo zakázky:	**193-N01243**
Město:	**Kelč**
Počet nadzemních podlaží objektu:	**1**
Celková plocha:	**1987 m²**
Plocha pozemku:	**1987 m²**
	rekonstrukcí
Doprava:	**Silnice**

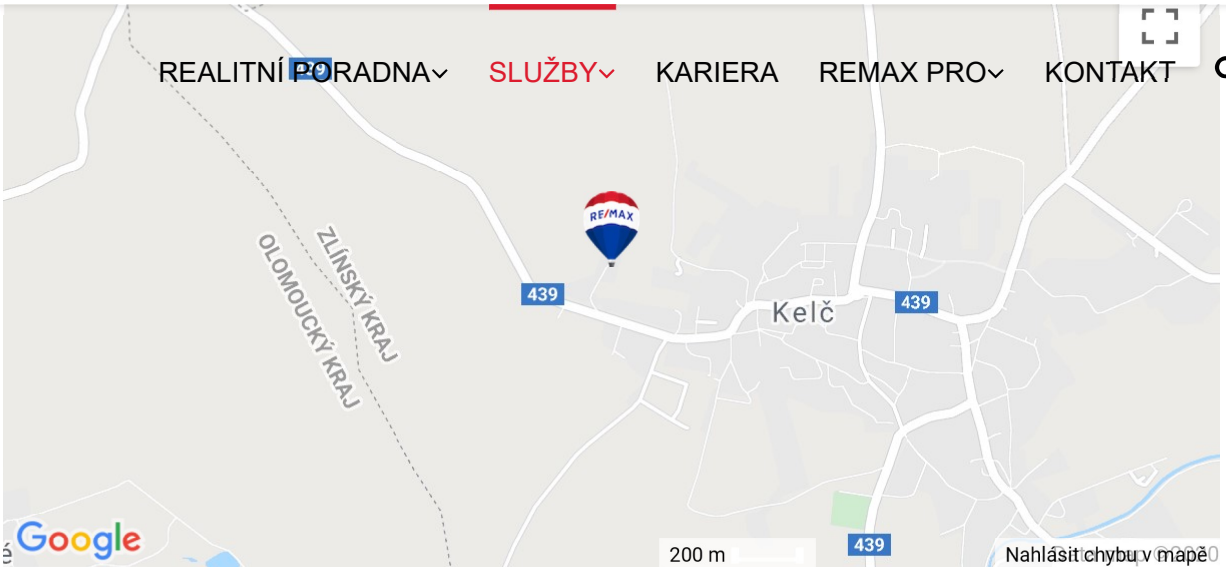
Prodej 2 zemědělských objektů v Kelči

Exklusivně nabízíme k prodeji 2 zemědělské objekty - býv. kravíny (v obci Kelč, okr. Vsetín), celková výměra 1.987m2 (1.061 a 926m2). Bližší

Ochrana soukromí - Smluvní podmínky

RE/MAX Pro

REALITNÍ PORADNA SLUŽBY KARIERA REMAX PRO KONTAKT



Tuto nemovitost Vám představí

RE/MAX Pro
Blatného 3
616 00 Brno
Tel. do kanceláře: 605777787

Potřebujete poradit / máte zájem o prohlídku?

Jméno a příjmení

Váš email *

Váš telefon *

Zpráva

Odesláním zprávy berete na vědomí zpracování osobních údajů.

Odeslat

RE/MAX Pro

REALITNÍ PORADNA SLUŽBY KARIERA REMAX PRO KONTAKT

Nechte vzkaz:

Komentář, sdělení *

Zadejte telefonní číslo a text, který nám chcete sdělit

Jméno *

Email *

Odeslat

Nebo nám zavolejte

+420 732 299 929

© Tyto webové stránky jsou provozovány společností RX Pro, s.r.o.,
IČO: 02378078, se sídlem Brno, Blatného 1896/3, PSČ 616 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 81086.

ZEMĚDĚLSKÉ
AREÁLY & OBJEKTY

Vyhledat

předchozí další zpět na přehled

Soubor komerčních budov Bochoř

ID: 9010
Lokalita: Bochoř, okres Přerov
GPS: 49°25'19.968"N, 17°25'26.4"E zobrazit

Výměra: 5 000 m²
Cena: 8 000 000 Kč

Kontakt: Bc. Vladimír Nedvěd, tel: 606958098, e-mail: nedved@farmy.cz

Kancelář: FARMY.CZ
Podbabská 17, 166 24 Praha 6
tel./fax: 220922711
e-mail: info@farmy.cz
www.farmy.cz
Vloženo: 21.4.2011

Popis nemovitosti

Předmětem nabídky je soubor komerčních budov z části na vlastních, z části na pronajatých pozemcích v zem. areálu na okraji obce Bochoř. V areálu se nachází: budova posklizňové linky, provozní budova na kterou přímo navazují sklady, velká dílna, přístřešek, čerpací stanice/váha, vlastní transformátor. Do areálu zaveden obecní vodovod. Zpevněný povrch na komunikacích-silniční panely v kombinaci se štěrkem.

Výhodou je výborná dopravní obslužnost areálu - Přerov 5km, blízko budoucí D1.

Jednotlivé budovy:

1) Posklizňová linka: kompletní funkční technologie, kapacita 40 t/10hodin, 4 zásobníky kazdý s kapacitou 24t., v další části objektu je sklad. Zastavěná plocha 920m2, z toho 494m2 vlastní pozemek, zbytek na pozemku cizího vlastníka. Střecha vlnitý eternit. Nájezdová rampa (úzká).
2) Sklad komodit+provozní budova: původně kravín, nyní používané na skladování volně loženého obilí (kapacita 100t), v přední stavebně oddělené části sklad hnojiva. Na tento trakt stavebně navazuje provozní budova:Kanceláže, jídelna, šatny, umývárna, sociálky. Zastavěná plocha 1460m2, na cizím pozemku. Střecha částečně vlnitý eternit, částečně ocelový plech. Dobrý stav.
3) Dílny/kovárna: velká hala, 2 sklady, kancelář, jídelna, šatna a umývárna. Topení a vlastní kotelna na TP (10 let mimo provoz). V dílnách montážní jámy. Střecha vlnitý eternit. Zastavěná plocha 631m2, na cizím pozemku.
4) Přístřešek: dvě samostatné části oddělené středovou zdí. První část bez pevné podlahy, pultová střecha z vlnitého eternitu, užíváno jako sklad materiálu. V druhé části betonová podlaha, střecha z ocelového plechu, používáno na parkování zemědělských strojů. Zastavěná plocha 796m2, z toho 470m2 vlastní pozemek, zbytek cizího vlastníka.
5) Čerpací stanice/váha: čerpací stanice na naftu s jedním stojanem(není v provozu), kombinovaná s vážním domkem

Pozemky: celková výměra areálu je 1,4ha, z toho 0,5ha vlastní, zbytek pronajato
Elektřina: ano, vlastní transformátor, každá z budov oddělené měření
Voda: obecní vodovod
Odpad/ kanalizace: jímka
Plyn: ne
Topení: v dílnách etážové na TP
Telefon: ne
Druh objektu: zděné stavby, ocelové montované stavby

Novinky e-mailem

Přihlaste se k odběru novinek.

e-mail

Opište kód 4419

Přihlásit se k odběru

Počet podlaží: jednopodlažní
Sklepy: ne
Střechy: střechy sedlové-krytina vlnitý eternit, ocelový trapézový plech
Sociální zařízení : ano
Stav nemovitosti: uspokojivý stav
Užívání: volné
Možnosti využití: např. sklady, opravny strojů, posklizňová linka
Obec: vesnice 1007 obyvatel, www.bochor.cz
Vzdálenosti: Přerov 5km, blízko D1
Občanská vybavenost: ZŠ,MŠ,odchody, lázně, restaurace, pošta
Nadmořská výška: 204m.n.m.

Cena k jednání.

nahoru

© 2011 WWW.ZEMEDELSKEOBJEKTY.CZ

Created by cogito © 2011 | xhtml | css |

Areál v obci Podolí u Mohelnice

Obec: Mohelnice - Podolí
Okres: Šumperk
Výměra: 54 000 m²
Cena: **9 000 000 Kč**

POPIS NEMOVITOSTI

Nabízíme k prodeji komerční objekt v obci Podolí u Mohelnice. Areál se nachází cca 9 km od Mohelnice. Jedná se o areál sestávající z několika budov (u vjezdu se nachází budova sloužící jako vrátnice). Areál je napojen na veřejný vodovod a elektrickou energii, možnost napojení na kanalizaci je ve vzdálenosti cca 100 m. K areálu je zajištěn přístup ze zpevněné veřejné asfaltové komunikace. Pozemky jsou po celé délce oploceny. Pozemky i budovy tvoří funkční celek a jsou na okraji obce. Vnitroareálová komunikace je zpevněná. Celková plocha pozemku je cca 54 000 m², z toho zastavěná plocha cca 6 000 m². Objekt je také vhodný i jako investice pro vybudování několika parcel pro individuální výstavbu. Podrobnější informace Vám rádi poskytneme na telefonu nebo v RK.

Volné ihned.

KONTAKT NA KANCELÁŘ

FORTEX reality
Gen.Svobody 6,78701 Šumperk
tel: 733 734 435
E-mail:venclova@fortex-ags.cz

poslat dotaz předat dál

SREALITY.CZ

Prodej činžovního domu 199 m²

Kojetín - Kojetín I-Město, okres Přerov

Panorama

3 290 000 Kč (16 533 Kč za m²)

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji výjimečnou nemovitost v podobě vily z roku 1938 s prvky českého kubismu a funkcionalismu. Robustní stavba s rafinovaným dispozičním řešením a mnoha neobvyklými detaily je první realizací a odrazem kreativního ducha v té době mladého kojetínského architekta a stavitele Bohumíra Novotného. Dům byl ve své době a lokalitě mimořádný úrovní provedení i stavebními náklady. Lze z něj vnímat snahu začínajícího architekta a stavitele chopit se příležitosti ukázat svou kreativitu a kvality svým budoucím klientům. Dům slouží v nezměněné a autentické podobě ke svému účelu následně téměř 80 let! Jeho současný stav volá po citlivé renovaci zachovávající jeho výjimečného ducha. Hledáme osvíceného investora, který zachová genia a vdechne domu nový život do dalších let.

Dispozici domu v ose východ - západ tvoří dva dvoupodlažní mezonetové byty se společným technickým a hospodářským zázemím v suterénu, zahradou, půdou a střešní terasou. Půdní prostor vybízí rovněž k přebudování na zajímavý byt nebo ateliér. Objekt není pod památkovou ochranou. PENB není k dispozici, stavba je z roku 1938 bez zásahu do vnějšího pláště budovy.

Vila stojí ve stylovém prostředí prvorepublikového urbanismu kojetínského Náměstí Republiky v blízkosti památníku prvního prezidenta Tomáše Garrigue Masaryka a místní sokolovny. Centrum je pěší chůzí dostupné do 10 minut, stejně jako poliklinika, základní a mateřská škola a gymnázium, sportovní hala a sportoviště rovněž. V prostoru náměstí jsou služby lékařské kliniky, kadeřnictví, prodejny drobného zboží. Rekreaci slouží park s množstvím zeleně. Výbornou dopravní dostupnost zajišťuje autobusové a vlakové nádraží v jižním čele náměstí. 9 km jižně od Kojetína je město Kroměříž, 13 km východně město Hulín, 16 km severovýchodně město Přerov, 19 km severozápadně město Prostějov a 39 km město Olomouc. Cesta vlakem do Přerova trvá okolo 20 minut, do Olomouce 45 minut. Cesta autobusem do Kroměříže zabere 25 minut, do Prostějova pak okolo 30 minut.

Celková cena:	3 290 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	16 533 Kč
Poznámka k ceně:	vč. právního servisu a služeb RK
ID zakázky:	160-N01763
Aktualizace:	22.03.2020
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Užitná plocha:	199 m²

Parkování:	2
Garáž:	✔
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace, Septik
Telekomunikace:	Telefon
Elektřina:	230V, 400V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

Dojezdová vzdálenost Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Hřiště:	Dětské hřiště Na Hrázi (419 m)
Večerka:	DOLABUŽ (21 m)
Hospoda:	Ba Ha Nguyen (63 m)
Veterinář:	MVDr. Zuzana Odložilíková - vet... (279 m)
Pošta:	Pošta Kojetín - Česká pošta, s.p. (98 m)
Škola:	ZŠ Kojetín, Svatopluka Čecha (185 m)
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (21 m)
Restaurace:	Restaurace na náměstí (23 m)
Školka:	MŠ Kojetín (49 m)
Lékař:	MUDr. Jana Palmašová + MUDr.... (300 m)
Sportoviště:	Sportovní hala Kojetín (417 m)
Bus MHD:	Kojetín, nám. (7 m)
Vlak:	Kojetín (827 m)

Kontaktovat:

Ing., Ing. arch. Bohuslav Kunat
Zobrazit telefon
Zobrazit email

RE/MAX MONARCHA
Masarykova třída 105/29, 77900 Olomouc - Hodolany
http://www.remax-czech.cz/reality/re-max-monarcha
Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 1 146 m²

Vlčnov, okres Uherské Hradiště

1 100 000 Kč

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rohového přízemního domu o velikosti 3+1 v obci Vlčnov. Dům je napojen na přípojku elektřiny a odpad, přípojka plynu a vody je před domem. K domu náleží zahrada o velikosti cca 1026 m 2, vlastní studna, klenbový sklep, stodola, která je postavená z pálených cihel a průjezd. Šířka pozemku je cca 12 metrů.V případě zájmu kontaktujte makléřku. Rádi Vám pomůžeme s vyřízením hypotéky na tuto nemovitost. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl prozatím dodán, proto uvádíme třídu G. Ev. číslo: 626114.

Celková cena:	1 100 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	SLEVA
ID zakázky:	626728
Aktualizace:	17.05.2020
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Špatný
Poloha domu:	Rohový
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1

Plocha zastavěná:	120 m²
Užitná plocha:	120 m²
Plocha podlahová:	120 m²
Plocha pozemku:	1146 m²
Sklep:	✓
Parkování:	1
Garáž:	✓
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Dojezdová vzdálenost

Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Cukrárna:	Jana Žajdlíková - Cukrárna Hluk (4617 m)
Kino:	Městské kino Hluk (4411 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Vlčnov (245 m)
Večerka:	HRUŠKA (131 m)
Hospoda:	Hostinec U Králíka (28 m)
Veterinář:	MVDr. Karolina Turčinková (4653 m)
Pošta:	Pošta Vlčnov - Česká pošta, s.p. (82 m)
Lékař:	MUDr. Lenka Paličková (151 m)
Školka:	ZŠ a MŠ Vlčnov (323 m)
Lékárna:	Lékárna Vlčnov (253 m)
Restaurace:	Pizzerie Vlčnov (12 m)

Sportoviště:	Beachvolejbalové hřiště Vlčnov (590 m)
Bus MHD:	Vlčnov, křiž. (134 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (4514 m)
Škola:	ZŠ a MŠ Vlčnov (297 m)
Vlak:	Havřice (3840 m)

Kontaktovat:

Renata Macelová

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

Zobrazit email

Dumrealit.cz Development
náměstí Míru 174, 76001 Zlín
http://www.dumrealit.cz/development
Více o společnosti »

Prodej domu 61 m² s pozemkem 84 m²

Podolí, okres Uherské Hradiště

550 000 Kč

Poznámka k ceně: **včetně provize**

Rodinný dům v Podolí

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme přízemní rodinný dům o výměře 61 m2, kde se nachází prostorný obývací pokoj, další 2 místnosti, které byly používané jako dětské pokoje. Dům je částečně zrekonstruován, celková plocha činí 84 m2 a má nové elektrické vedení (220V+380V), v domě je přípojka plynu, obecní vodovod a kanalizace. Dům se nachází v obci Podolí, která je 5,5 km jihovýchodně od Uh. Hradiště.

Číslo zakázky	IDNES-206-N00610	Cena	550 000 Kč
Konstrukce budovy	cihlová	Stav budovy	před rekonstrukcí
Vlastnictví	osobní	Poloha domu	řadový
Výstavba	2001	Kolaudace	1972
Plocha pozemku	84 m^2	Zastavěná plocha	61 m^2
Užitná plocha	61 m^2	Počet podlaží	1 podlaží
Plyn	veřejný přívod	Topení	ústřední - plynové
Elektřina	230V, zavedena	Odpad	veřejná kanalizace
Dopravní dostupnost	železnice	Občanská vybavenost	škola, školka
PENB	G	Doporučené pojištění	

Kontaktujte prodejce

Gheorghe Mihai Oros

Realitní makléř **RE/MAX Gambit Jeseník**

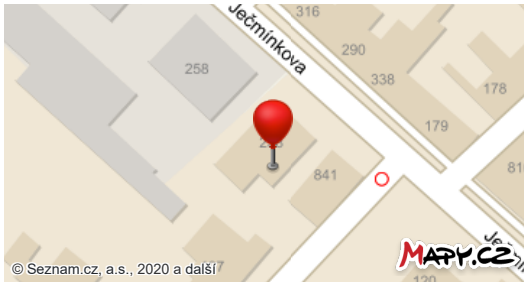
gheorghemihai.oros@re-max.cz

+420 773 030 116

RE/MAX Gambit Jeseník

nám. Svobody 877/18, Jeseník

SREALITY.CZ



Prodej obchodního prostoru 300 m²

Ječmínkova, Chropyně Panorama

2 500 000 Kč (8 333 Kč za m²)

D | MÉNĚ ÚSPORNÁ

Nabízíme exkluzivně prodej bývalého obchodu (300 m2) na Ječmínkově ulici v Chropyni. Budovu tvoří 15 místností včetně několika sociálních zařízení a garáže. Objekt je vytápěn plynovým kotlem. Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Po částečné rekonstrukci je možné využití na sklady, kanceláře i bydlení. Dopravní dostupnost i občanská vybavenost jsou ve městě dobré. K budově náleží také boční vjezd bránou na přilehlý pozemek, který je součástí nemovitosti.

Celková cena:	2 500 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	8 333 Kč
ID zakázky:	047-106-297238
Aktualizace:	19.04.2020
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Přízemní

Podlaží:	1. podlaží z celkem 1
Užitná plocha:	300 m²
Garáž:	✔
Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	35,0 kWh/m^2 za rok
Vybavení:	✘

Dojezdová vzdálenost

Nové

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Cukrárna:	Cukrárna Kavárna Viktorie (98 m)
Přírodní zajímavost:	Soutok Moravy a Hané (3519 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Moravská (440 m)
Večerka:	COOP TUTY (100 m)
Hospoda:	Buřvalka (514 m)
Veterinář:	MVDr. Stanislav Frkal (209 m)
Restaurace:	Restaurace Ječmínek (131 m)
Pošta:	Pošta Chropyně - Česká pošta, s... (131 m)
Sportoviště:	Tělovýchovná jednota Chropyně (537 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (108 m)
Škola:	ZUŠ Kroměříž, Komenského (275 m)
Školka:	MŠ Chropyně (337 m)
Bus MHD:	Chropyně, nám. (149 m)
Lékárna:	Mgr. Ivanka Svobodová (62 m)

Lékař: MUDr. Jitka Otáhalová (476 m)
Vlak: Chropyně (1204 m)

Kontaktovat:

Ing. Oldřich Müller
Zobrazit telefon
Zobrazit email

CENTURY 21 Style Happy
Kollárova 634/6, 76701 Kroměříž
http://www.century21.cz/kancelar/stylehappy
Více o společnosti »

Příloha č. 5

Hmotné movité věci a jejich soubory, ocenění

31.3.2020	Hmotné movité věci a jejich soubory																			
rykod	inventární číslo	název	datum zařazení	pořizovací cena	účetní skupina	účetní oprávky	zůstatková cena	koeficient inflace	výchozí cena	stáří	Označení (viz sloubec AB)	technická životnost	základní amortizace	koeficient technický stav, morální opotřebení	koeficient prodejnosti v likvidaci	časová cena	zbytková hodnota	zbytková hodnota	porovnání	ocenění
DM	1003	NABIJEC TYNA	1.11.2000	19335	022200	18737	598,00	1,29	24 960,12	19	5	30	63%	-50%	60%	2 745,61	10%	1 497,61		2 745,61
DM	1024	TRANSFORMATOR	1.11.2000	30660	022200	29663	997,00	1,29	39 579,89	19	6	30	63%	-50%	60%	4 353,79	5%	1 187,40		4 353,79
DM	1036	ROZV.NORM.NAPET	1.11.2000	149616	022200	96413	53 203,00	1,29	193 143,66	19	6	30	63%	-50%	60%	21 245,80	5%	5 794,31		21 245,80
DM	1041	MOSTOVY JERAB	1.11.2000	664827	022200	664827	0,00	1,29	858 244,59	19	4	20	90%	-50%	60%	25 747,34	10%	51 494,68		51 494,68
DM	1074	Soustruh hrotovy	1.11.2000	24146	022200	24146	0,00	1,29	31 170,78	19	5	30	63%	-50%	80%	4 571,71	10%	2 493,66		4 571,71
DM	1096	Pila pasova DRS	1.11.2000	5616	022200	5616	0,00	1,29	7 249,86	19	5	30	63%	-50%	80%	1 063,31	10%	579,99		1 063,31
DM	1138	Zasobnik jadra	1.11.2000	10183	022200	10183	0,00	1,29	13 145,53	19	7	40	48%	-50%	60%	2 070,42	10%	788,73		2 070,42
DM	1146	Digitalni vahy MORCAN	1.11.2000	7530	022200	7530	0,00	1,29	9 720,70	19	5	30	63%	-50%	80%	1 425,70	10%	777,66		1 425,70
DM	1156	CHLADICI VITRINA 200	1.11.2000	31571	022200	31571	0,00	1,29	40 755,93	19	5	30	63%	-50%	60%	4 483,15	10%	2 445,36		4 483,15
DM	1160	NAREZOVY STROJ NEA 25	1.11.2000	6543	022200	6543	0,00	1,29	8 446,55	19	4	20	90%	-50%	60%	253,40	10%	506,79		506,79
DM	1162	DIGITALNI VAHY MORCAN	1.11.2000	10013	022200	10013	0,00	1,29	12 926,07	19	5	30	63%	-50%	80%	1 895,82	10%	1 034,09		1 895,82
DM	1171	SOUPRAVA REGALU	1.11.2000	92184	022200	88103	4 081,00	1,29	119 003,02	19	5	30	63%	-50%	80%	17 453,78	10%	9 520,24		17 453,78
DM	1182	MRAZICI BOX	1.11.2000	9077	022200	9077	0,00	1,29	11 717,76	19	5	30	63%	-50%	60%	1 288,95	10%	703,07		1 288,95
DM	1183	MRAZICI VANA	1.11.2000	7868	022200	7868	0,00	1,29	10 157,03	19	5	30	63%	-50%	60%	1 117,27	10%	609,42		1 117,27
DM	1186	MRAZICI BOX	1.11.2000	8204	022200	8204	0,00	1,29	10 590,78	19	5	30	63%	-50%	60%	1 164,99	10%	635,45		1 164,99
DM	1187	ROT.BRANY KUHN HR4002	1.11.2000	200695	022200	200695	0,00	1,29	259 083,04	19	4	20	90%	-50%	80%	10 363,32	10%	20 726,64		20 726,64
DM	1194	NET SERVER 4/100 LC	1.11.2000	261362	022200	261362	0,00	1,29	337 399,84	19	1	5	95%	-50%	60%	5 061,00	5%	10 122,00		10 122,00
DM	1209	DIGITALNI VAHY-MORCAN	1.11.2000	9533	022200	9533	0,00	1,29	12 306,43	19	5	30	63%	-50%	80%	1 804,94	10%	984,51		1 804,94
DM	1214	MRAZICI SOUBOR DO MAS	1.11.2000	342980	022200	342980	0,00	1,29	442 762,90	19	5	30	63%	-50%	60%	48 703,92	10%	26 565,77		48 703,92
DM	1216	ROTACNI ZACI LISTA	1.11.2000	22927	022200	22927	0,00	1,29	29 597,13	19	4	20	90%	-50%	80%	1 183,89	10%	2 367,77		2 367,77
DM	1228	Chladící agregát	1.11.2000	37732	022200	37732	0,00	1,29	48 709,34	19	6	30	63%	-50%	60%	5 358,03	5%	1 461,28		5 358,03
DM	1230	Visutá váha HBS	1.11.2000	39461	022200	39461	0,00	1,29	50 941,36	19	5	30	63%	-50%	60%	5 603,55	10%	3 056,48		5 603,55
DM	1237	Chladici box MC 66	1.11.2000	73622	022200	73622	0,00	1,29	95 040,79	19	5	30	63%	-50%	60%	10 454,49	10%	5 702,45		10 454,49
DM	1241	Soubor regalu do potravin	1.11.2000	26928	022200	26928	0,00	1,29	34 762,14	19	5	30	63%	-50%	80%	5 098,45	10%	2 780,97		5 098,45
DM	1243	Narezovy stroj	1.11.2000	22204	022200	22204	0,00	1,29	28 663,79	19	4	20	90%	-50%	60%	859,91	10%	1 719,83		1 719,83
DM	1247	Dojírna ALFA LAVAL	1.11.2000	2437893	022200	2437893	0,00	1,29	3 147 147,27	19	4	20	90%	-50%	30%	47 207,21	10%	94 414,42		94 414,42
DM	1259	OBCH. ZAŘÍZENÍ DO DRO	1.11.2000	37364	022200	37364	0,00	1,29	48 234,28	19	5	30	63%	-50%	80%	7 074,36	10%	3 858,74		7 074,36
DM	1271	MRAZICI BOX MF 67	1.11.2000	112586	022200	112586	0,00	1,29	145 340,56	19	5	30	63%	-50%	60%	15 987,46	10%	8 720,43		15 987,46
DM	1291	Docházkový systém	30.4.2001	142465	022200	142465	0,00	1,26	178 963,03	18	2	8	95%	-40%	60%	3 221,33	5%	5 368,89		5 368,89
DM	1304	MĚŘIČ POHYB. AKTIVITY	31.10.2002	458782	022200	458782	0,00	1,26	579 435,71	17	2	8	95%	-40%	60%	10 429,84	5%	17 383,07		17 383,07
DM	1314	Univerzální mulčovač KUHN	31.7.2003	212918	022200	212918	0,00	1,27	270 375,74	16	4	20	80%	-30%	80%	30 282,08	10%	21 630,06		30 282,08
DM	1327	KRAJEC SILAZE 150MG	30.3.2005	105541	022200	105541	0,00	1,17	123 166,35	14	4	20	70%	-25%	80%	22 169,94	10%	9 853,31		22 169,94
DM	1333	DIG.KOPIRKA-TISKARNA	30.6.2005	42400	022200	42400	0,00	1,17	49 480,80	14	1	5	95%	-25%	60%	1 113,32	5%	1 484,42		1 484,42
DM	1337	CHLADICÍ VITRINA	31.1.2006	78422	022200	78422	0,00	1,15	90 077,24	13	5	30	43%	-25%	60%	22 969,70	10%	5 404,63		22 969,70
DM	1338	DUSAČ PÍCE	30.5.2006	66202	022200	66202	0,00	1,15	76 041,08	13	4	20	65%	-25%	80%	15 968,63	10%	6 083,29		15 968,63
DM	1357	SKLOLAMIN. SILO	31.7.2008	45528,95	022200	45528,95	0,00	1,06	48 083,52	11	4	20	55%	-20%	80%	13 848,05	10%	3 846,68		13 848,05
DM	1358	SKLOLAMIN. SILO	31.7.2008	45528,95	022200	45528,95	0,00	1,06	48 083,52	11	4	20	55%	-20%	80%	13 848,05	10%	3 846,68		13 848,05
DM	1359	SKLOLAMIN. SILO	31.7.2008	45528,95	022200	45528,95	0,00	1,06	48 083,52	11	4	20	55%	-20%	80%	13 848,05	10%	3 846,68		13 848,05
DM	1360	SKLOLAMIN. SILO	31.7.2008	42870,5	022200	42870,5	0,00	1,06	45 275,90	11	4	20	55%	-20%	80%	13 039,46	10%	3 622,07		13 039,46
DM	1361	SKLOLAMIN. SILO.	31.7.2008	40020,45	022200	40020,45	0,00	1,06	42 265,94	11	4	20	55%	-20%	80%	12 172,59	10%	3 381,28		12 172,59
DM	1376	Chladící tank DXCE 12000 l	30.10.2011	688175	022200	678080	10 095,00	1,02	702 624,87	8	5	30	27%	-15%	60%	262 781,70	10%	42 157,49		262 781,70
DM	1379	Krmný automat na mléko	31.5.2012	87335	022200	77656	9 679,00	1,00	87 260,23	7	5	30	23%	-10%	80%	48 167,65	10%	6 980,82		48 167,65
DM	1385	SVÁŘEČKA VARIOSTAR 31	30.11.2012	60605	022200	51499	9 106,00	1,00	60 553,11	7	5	30	23%	-10%	80%	33 425,32	10%	4 844,25		33 425,32
DM	1393	Plečka na kukuřici MONOSE	30.9.2014	329000	022200	285474	43 526,00	1,00	328 718,32	5	4	20	25%	-10%	80%	177 507,89	10%	26 297,47		177 507,89
DM	1400	FIXAČNÍ KLEC DO ŽV	31.3.2015	58836,4	022200	58836,4	0,00	1,03	60 709,18	4	4	20	20%	-5%	60%	27 683,38	10%	3 642,55		27 683,38
DM	1401	ROZMETADLO HNOJIV SU	31.3.2015	594000	022200	456133	137 867,00	1,03	612 907,16	4	4	20	20%	-5%	80%	372 647,55	10%	49 032,57		372 647,55
DM	1403	DISKOVÝ PODMÍTAČ HORS	31.8.2015	1300000	022200	431153	868 847,00	1,03	1 341 379,31	4	4	20	20%	-5%	80%	815 558,62	10%	107 310,34		815 558,62
DM	1410	KOMPAKTOR OPALL	14.12.2015	1109000	022200	314666	794 334,00	1,03	1 144 299,73	4	4	20	20%	-5%	80%	695 734,24	10%	91 543,98		695 734,24
DM	1411	PLUH OPALL	14.12.2015	738000	022200	209403	528 597,00	1,03	761 490,72	4	4	20	20%	-5%	80%	462 986,36	10%	60 919,26		462 986,36
DM	1412	OBRACEČ PÍCE KUHN	3.12.2015	397562,77	022200	112826	284 736,77	1,03	410 217,29	4	4	20	20%	-5%	80%	249 412,11	10%	32 817,38		249 412,11
DM	1413	SHRNOVAČ PÍCE KUHN	3.12.2015	1867143,76	022200	529792	1 337 351,76	1,03	1 926 575,39	4	4	20	20%	-5%	80%	1 171 357,84	10%	154 126,03		1 171 357,84
DM	1414	ŽACÍ TROJKOMBINACE 80	3.12.2015	960148,89	022200	272459	687 689,89	1,03	990 710,66	4	4	20	20%	-5%	80%	602 352,08	10%	79 256,85		602 352,08
DM	1415	ŽACÍ TROJKOMBINACE 30	3.12.2015	444242	022200	126061	318 181,00	1,03	458 382,33	4	4	20	20%	-5%	80%	278 696,46	10%	36 670,59		278 696,46
DM	1425	VÁLCE OPALL VEGA 9,2	17.8.2016	440000	022200	220020	219 980,00	1,07	469 360,15	3	4	20	15%	0%	80%	319 164,90	10%	37 548,81		319 164,90
DM	1427	Sekačka STIGA park	30.3.2017	175000	022200	103665	71 335,00	1,05	183 325,85	2	4	20	10%	0%	80%	131 994,61	10%	14 666,07		131 994,61
DM	2006	Vysokotl.čistič Karcher	30.6.2018	52395,04	022200	20305	32 090,04	1,03	53 777,49	1	4	20	5%	0%	80%	40 870,90	10%	4 302,20		40 870,90
DM	277	SOUSTRUH	1.11.2000	17097	022200	17097	0,00	1,29	22 071,02	19	5	30	63%	-50%	80%	3 237,08	10%	1 765,68		3 237,08
DM	323	MOSTNI VAHA	1.11.2000	2195	022200	2195	0,00	1,29	2 833,59	19	5	30	63%	-50%	60%	311,69	10%	170,02		311,69
DM	467	KOREC VYTAH	1.11.2000	1968	022200	1919	49,00	1,29	2 540,55	19	5	30	63%	-50%	60%	279,46	10%	152,43		279,46
DM	496	TRAKTOR 48-75	1.11.2000	19541	022200	19541	0,00	1,29	25 226,05	19	3	20	85%	-50%	80%	1 513,56	15%	3 027,13		3 027,13
DM	515	CISTICKA OBILI	1.11.2000	14061	022200	14061	0,00	1,29	18 151,76	19	4	20	90%	-50%	60%	544,55	10%	1 089,11		1 089,11
DM	537	AK KAMNA 4KS	1.11.2000	12149	022200	12149	0,00	1,29	15 683,50	19	4	20	90%	-50%	60%	470,50	10%	941,01		941,01
DM	58	TRAFOSTANICE	1.11.2000	6979	022200	6839	140,00	1,29	9 009,39	19	6	30	63%	-50%	60%	991,03	5%	270,28		991,03
DM	60	TRANSFORMATOR	1.11.2000	7807	022200	7601	206,00	1,29	10 078,28	19	6	30	63%	-50%	60%	1 108,61	5%	302,35		1 108,61
DM	674	HYDRAUL.ZDVIHAK	1.11.2000	5627	022200	5627	0,00	1,29	7 264,06	19	4	20	90%	-50%	80%	290,56	10%	581,12		581,12
DM	700	TRAFOSTANICE	1.11.2000	15704	022200	15246	458,00	1,29	20 272,75	19	6	30	63%	-50%	80%	2 973,34	5%	810,91		2 973,34
DM	73	KOMP ROZVADEC	1.11.2000	2840	022200	2762	78,00	1,29	3 666,24	19	6	30	63%	-50%	60%	403,29	5%	109,99		403,29
DM	74	KOMP ROZVADEC	1.11.2000	2840	022200	2762	78,00	1,29	3 666,24	19	6	30	63%	-50%	60%	403,29	5%	109,99		403,29
DM	787	VYDEJNI STOJAN	1.11.2000	86811	022200	86811	0,00	1,29	112 066,86	19	5	30	63%	-50%	60%	12 327,35	10%	6 724,01		12 327,35

rykod	inventární číslo	název	datum zařazení	pořizovací cena	účetní skupina	účetní oprávky	zůstatková cena	koeficient inflace	výchozí cena	stáří	Označení (viz sloubec AB)	technická životnost	základní amortizace	koeficient technický stav, morální opotřebení	koeficient prodejnosti v likvidaci	časová cena	zbytková hodnota	zbytková hodnota	porovnání	ocenění
DM	823	OHYBACKA PLECHU	1.11.2000	4441	022200	4441	0,00	1,29	5 733,02	19	4	20	90%	-50%	80%	229,32	10%	458,64		458,64
DM	834	FREZA UNIVERZ.	1.11.2000	43038	022200	43038	0,00	1,29	55 559,01	19	5	30	63%	-50%	80%	8 148,65	10%	4 444,72		8 148,65
DM	835	VRTACKA SLOUP.	1.11.2000	15740	022200	15740	0,00	1,29	20 319,23	19	5	30	63%	-50%	80%	2 980,15	10%	1 625,54		2 980,15
DM	836	BUNKA DREVENA	1.11.2000	21347	022200	16594	4 753,00	1,29	27 557,47	19	6	30	63%	-50%	60%	3 031,32	5%	826,72		3 031,32
DM	838	BUNKA SOCIALNI	3.1.2001	25523	022200	19659	5 864,00	1,26	32 061,72	18	6	30	60%	-40%	60%	4 616,89	5%	961,85		4 616,89
DM	844	RAMOVA PILA-KOV	1.11.2000	7934	022200	7934	0,00	1,29	10 242,23	19	5	30	63%	-50%	80%	1 502,19	10%	819,38		1 502,19
DM	86	VRTACKA SLOUP	1.11.2000	3761	022200	3761	0,00	1,29	4 855,18	19	5	30	63%	-50%	80%	712,09	10%	388,41		712,09
DM	881	START. ZARIZENI	1.11.2000	2912	022200	2912	0,00	1,29	3 759,19	19	5	30	63%	-50%	80%	551,35	10%	300,73		551,35
DM	884	BUNKA SOCIALNI	1.11.2000	21347	022200	16594	4 753,00	1,29	27 557,47	19	6	30	63%	-50%	60%	3 031,32	5%	826,72		3 031,32
DM	885	MICHACKA KRMIV	1.11.2000	2564	022200	2502	62,00	1,29	3 309,94	19	4	20	90%	-50%	80%	132,40	10%	264,80		264,80
DM	907	VYTAH SGNU10000	1.11.2000	11054	022200	10610	444,00	1,29	14 269,93	19	5	30	63%	-50%	60%	1 569,69	10%	856,20		1 569,69
DM	981	VYMENIK TEPLA	1.11.2000	17527	022200	11324	6 203,00	1,29	22 626,12	19	6	30	63%	-50%	60%	2 488,87	5%	678,78		2 488,87
		PRACOVNI STROJE		**15 703 118,66**		**10 267 736,20**	**5 435 382,46**		**17 742 806,03**											**6 276 071,67**
DM	1013	LIAZ UH-97-47	1.11.2000	366224	022300	287899	78 325,00	1,29	472 769,26	19	3	20	85%	-50%	60%	21 274,62	15%	42 549,23		42 549,23
DM	1064	TRAKTOR Z022 703 (44-15	1.11.2000	35560	022300	35560	0,00	1,29	45 905,44	19	3	20	85%	-50%	80%	2 754,33	15%	5 508,65	15000	15 000,00
DM	1065	TRAKTOR 44-16	1.11.2000	35560	022300	35560	0,00	1,29	45 905,44	19	3	20	85%	-50%	80%	2 754,33	15%	5 508,65	15000	15 000,00
DM	1149	HON UN O53.2 TYP 59	1.11.2000	57209	022300	57209	0,00	1,29	73 852,77	19	3	20	85%	-50%	80%	4 431,17	15%	8 862,33		8 862,33
DM	1152	PLUH LEMKEN VARI-OPAL	1.11.2000	161540	022300	161540	0,00	1,29	208 536,70	19	4	20	90%	-50%	80%	8 341,47	10%	16 682,94		16 682,94
DM	1188	SECI STROJ AMAZONE D8	1.11.2000	166037	022300	166037	0,00	1,29	214 342,01	19	4	20	90%	-50%	80%	8 573,68	10%	17 147,36		17 147,36
DM	1196	Čelní nakladač UNK 320.5	1.11.2000	55375	022300	55375	0,00	1,29	71 485,20	19	3	20	85%	-50%	80%	4 289,11	15%	8 578,22	15000	15 000,00
DM	1234	KOMBAJN JOHN DEERE	1.11.2000	3015287	022300	3015287	0,00	1,29	3 892 522,05	19	3	20	85%	-50%	80%	233 551,32	15%	467 102,65		467 102,65
DM	1234-C	PODVOZEK POD LIŠTU	1.11.2000	100000	022300	100000	0,00	1,29	129 092,92	19	4	20	90%	-50%	60%	3 872,79	10%	7 745,58		7 745,58
DM	1234-C1	ŽACÍ LIŠTA KOMBAJNOVÁ	1.11.2000	100000	022300	100000	0,00	1,29	129 092,92	19	4	20	90%	-50%	80%	5 163,72	10%	10 327,43		10 327,43
DM	1266	AVIA 31-valník	1.11.2000	97160	022300	97160	0,00	1,29	125 426,68	19	4	20	90%	-50%	60%	3 762,80	10%	7 525,60		7 525,60
DM	1309	SBĚRACI VUZ	30.4.2003	245000	022300	245000	0,00	1,27	311 115,34	16	4	20	80%	-30%	80%	34 844,92	10%	24 889,23		34 844,92
DM	1326	KRMNY VUZ ROLLEFREED	30.3.2005	815000	022300	815000	0,00	1,17	951 105,00	14	4	20	70%	-25%	80%	171 198,90	10%	76 088,40		171 198,90
DM	1336	PAS.TRAKTOR CHALLENG	30.9.2005	4200000	022300	4200000	0,00	1,17	4 901 400,00	14	3	20	70%	-25%	80%	882 252,00	15%	588 168,00		882 252,00
DM	1349	PŘESNÝ SECÍ STROJ KLEI	31.5.2007	420000	022300	420000	0,00	1,10	463 270,32	12	4	20	60%	-20%	80%	118 597,20	10%	37 061,63		118 597,20
DM	1364	KRMNÝ NÁVĚS KAMZÍK	30.9.2008	456000	022300	456000	0,00	1,06	481 585,52	11	4	20	55%	-20%	80%	138 696,63	10%	38 526,84		138 696,63
DM	1366	FLIEGL TANDEM 2009	31.5.2009	1214709,8	022300	1214709,8	0,00	1,09	1 324 828,35	10	4	20	50%	-20%	80%	423 945,07	10%	105 986,27		423 945,07
DM	1366-C	ROZMETACÍ ČELO	31.5.2009	490000	022300	490000	0,00	1,09	534 420,56	10	4	20	50%	-20%	80%	171 014,58	10%	42 753,64		171 014,58
DM	1369	FLIEGL ASW 268-2010	31.5.2010	919737,26	022300	919737,26	0,00	1,08	991 074,22	9	4	20	45%	-15%	80%	370 661,76	10%	79 285,94		370 661,76
DM	DM	ROZMETACÍ ČELO	31.5.2010	490000	022300	490000	0,00	1,08	528 005,54	9	4	20	45%	-15%	80%	197 474,07	10%	42 240,44		197 474,07
DM	1370	ŠKODA OCTAVIA 4Z1 9650	30.6.2010	151050	022300	151050	0,00	1,08	162 765,79	9	2	8	95%	-15%	80%	5 534,04	5%	6 510,63	30000	30 000,00
DM	1373	Kolový trak.Massey Ferguso	31.5.2011	3004017	022300	2916667	87 350,00	1,02	3 067 093,47	8	3	20	40%	-15%	80%	1 251 374,14	15%	368 051,22		1 251 374,14
DM	1381	TELESKOP. NAKLADAČ JC	31.7.2012	2340800	022300	2050370	290 430,00	1,00	2 338 795,89	7	4	20	35%	-10%	80%	1 094 556,48	10%	187 103,67		1 094 556,48
DM	1381-C	VIDLE S PŘIDRUŽOVAČEM	31.7.2012	140000	022300	122648	17 352,00	1,00	139 880,14	7	4	20	35%	-10%	80%	65 463,90	10%	11 190,41		65 463,90
DM	1381-C1	LOPATA JCB 550	31.7.2012	90000	022300	78853	11 147,00	1,00	89 922,95	7	4	20	35%	-10%	80%	42 083,94	10%	7 193,84		42 083,94
DM	1382	DISKOVÝ PODMÍTAČ G.BE	31.7.2012	1190000	022300	1042368	147 632,00	1,00	1 188 981,16	7	4	20	35%	-10%	80%	556 443,18	10%	95 118,49		556 443,18
DM	1384	FLIEGL ASW-2012	31.8.2012	1385894,1	022300	1204723	181 171,10	1,00	1 384 707,55	7	4	20	35%	-10%	80%	648 043,13	10%	110 776,60		648 043,13
DM	1384-C	ROZMETACÍ ČELO	31.8.2012	490000	022300	425964	64 036,00	1,00	489 580,48	7	4	20	35%	-10%	80%	229 123,66	10%	39 166,44		229 123,66
DM	1386	SBĚRACI VUZ SP3	28.2.2013	220000	022300	220000	0,00	0,99	218 130,84	6	4	20	30%	-10%	80%	109 937,94	10%	17 450,47		109 937,94
DM	1389	HLOUBKOVÝ KYPŘIČ VOG	30.9.2013	273000	022300	273000	0,00	0,99	270 680,54	6	4	20	30%	-10%	80%	136 422,99	10%	21 654,44		136 422,99
DM	1390	OSOB.AUTO VW TRANSPO	30.10.2013	170850	022300	170850	0,00	0,99	169 398,43	6	2	8	75%	-10%	80%	30 491,72	5%	6 775,94		30 491,72
DM	1391	SECÍ STROJ SULKY	30.3.2014	2098000	022300	2031830	66 170,00	1,00	2 096 203,77	5	4	20	25%	-10%	80%	1 131 950,03	10%	167 696,30		1 131 950,03
DM	1392	SECÍ STROJ MONOSEM	30.3.2014	900000	022300	871603	28 397,00	1,00	899 229,45	5	4	20	25%	-10%	80%	485 583,90	10%	71 938,36		485 583,90
DM	1394	Kolový traktor Massey Ferg.M	30.9.2014	3634361,6	022300	1677644	1 956 717,60	1,00	3 631 249,99	5	3	20	25%	-10%	80%	1 960 874,99	15%	435 750,00		1 960 874,99
DM	1395	Kolový traktor Massey Ferg.M	30.9.2014	1035342,1	022300	479588	555 754,10	1,00	1 034 455,68	5	3	20	25%	-10%	80%	558 606,07	15%	124 134,68		558 606,07
DM	1397	SAM.POSTŘIKOVAČ BERTI	31.12.2014	4708906	022300	2011079	2 697 827,00	1,00	4 704 874,40	5	4	20	25%	-10%	80%	2 540 632,18	10%	376 389,95		2 540 632,18
DM	1402	PLATO NA BALÍKY	30.6.2015	418304,2	022300	148943	269 361,20	1,03	431 618,92	4	4	20	20%	-5%	80%	262 424,30	10%	34 529,51		262 424,30
DM	1404	CISTERNA PICHON TCI	31.10.2015	2436857,82	022300	583046	1 853 811,82	1,03	2 514 423,59	4	4	20	20%	-5%	80%	1 528 769,54	10%	201 153,89		1 528 769,54
DM	1405	ZAMETACÍ KARTÁČ	31.10.2015	89300	022300	39703	49 597,00	1,03	92 142,44	4	4	20	20%	-5%	80%	56 022,60	10%	7 371,40		56 022,60
DM	1407	TRAKTOR New Holland	26.11.2015	3297804,95	022300	975876	2 321 928,95	1,03	3 402 774,87	4	3	20	20%	-5%	80%	2 068 887,12	15%	408 332,98		2 068 887,12
DM	1408	SKLIZ.MLATIČKA NEW HOL	4.12.2015	7258690,1	022300	1545546	5 713 144,10	1,03	7 489 735,94	4	4	20	20%	-5%	80%	4 553 759,45	10%	599 178,88		4 553 759,45
DM	1408-C	PODVOZEK POD LIŠTU	4.12.2015	300000	022300	63901	236 099,00	1,03	309 549,07	4	4	20	20%	-5%	80%	188 205,84	10%	24 763,93		188 205,84
DM	1408-C1	ŽACÍ LIŠTA KOMBAJNOVÁ	4.12.2015	300000	022300	63901	236 099,00	1,03	309 549,07	4	4	20	20%	-5%	80%	188 205,84	10%	24 763,93		188 205,84
DM	1409	TELESK.MANIPULÁTOR JC	18.12.2015	1303895,05	022300	369963	933 932,05	1,03	1 345 398,34	4	4	20	20%	-5%	80%	818 002,19	10%	107 631,87		818 002,19
DM	1409-C	LOPATA JCB 525	18.12.2015	68000	022300	19308	48 692,00	1,03	70 164,46	4	4	20	20%	-5%	80%	42 659,99	10%	5 613,16		42 659,99
DM	1409-C1	VIDLE NA SENO JCB 525	18.12.2015	50000	022300	14199	35 801,00	1,03	51 591,51	4	4	20	20%	-5%	80%	31 367,64	10%	4 127,32		31 367,64
DM	1409-C2	PALETIZAČNÍ VIDLE JCB 5	18.12.2015	15000	022300	4280	10 720,00	1,03	15 477,45	4	4	20	20%	-5%	80%	9 410,29	10%	1 238,20		9 410,29
DM	1416	DACIA DUSTER	4.2.2016	332542,15	022300	231412	101 130,15	1,07	354 731,89	3	2	8	38%	0%	80%	177 365,95	5%	14 189,28		177 365,95
DM	1417	Škoda Octavia Combi	30.6.2016	572998,42	022300	374842	198 156,42	1,07	611 233,23	3	2	8	38%	0%	80%	305 616,62	5%	24 449,33		305 616,62
DM	1420	CISTERNA PICHON TCI	15.6.2016	792419,8	022300	151892	640 527,80	1,07	845 296,08	3	4	20	15%	0%	80%	574 801,33	10%	67 623,69		574 801,33
DM	1421	NÁVĚS ZDT MEGA 20	20.6.2016	824000	022300	210588	613 412,00	1,07	878 983,55	3	3	20	15%	0%	80%	597 708,81	15%	105 478,03		597 708,81
DM	1426	TRAKTOR New Holland	28.3.2017	2955800	022300	703671	2 252 129,00	1,05	3 096 426,03	2	3	20	10%	0%	80%	2 229 426,74	15%	371 571,12		2 229 426,74
DM	2002	Os.auto ŠKODA-YETI	18.5.2017	125593	022300	73290	52 303,00	1,05	131 568,25	2	2	8	25%	0%	80%	78 940,95	5%	5 262,73		78 940,95
DM	2003	KONTEJNER	6.6.2017	55000	022300	31178	23 822,00	1,05	57 616,70	2	4	20	10%	0%	80%	41 484,02	10%	4 609,34		41 484,02
DM	2004	KONTEJNER	6.6.2017	55000	022300	31178	23 822,00	1,05	57 616,70	2	4	20	10%	0%	80%	41 484,02	10%	4 609,34		41 484,02
DM	2005	Traktor CASE Magnum 290	25.6.2018	2205339,6	022300	754877	1 450 462,60	1,03	2 263 527,98	1	3	20	5%	0%	80%	1 720 281,26	15%	271 623,36		1 720 281,26
DM	2007	Radličkový kypřič Cenius	22.11.2018	1470000	022300	208250	1 261 750,00	1,03	1 508 786,28	1	4	20	5%	0%	80%	1 146 677,57	10%	120 702,90		1 146 677,57
DM	2008	ŠKODA Octavia Combi	11.2.2019	427944,21	022300	99862	328 082,21	1,00	428 311,23	0	2	8	0%	0%	80%	342 648,98	5%	17 132,45		342 648,98
DM	2010	FLIEGL ASW 381-PROFI	14.8.2019	2000000	022300	166672	1 833 328,00	1,00	2 001 715,27	0	4	20	0%	0%	80%	1 601 372,21	10%	160 137,22		1 601 372,21
DM	2011	ROZMETACÍ ČELO-FLIEGL	14.8.2019	466400	022300	38872	427 528,00	1,00	466 800,00	0	4	20	0%	0%	80%	373 440,00	10%	37 344,00		373 440,00

rykod	inventární číslo	název	datum zařazení	pořizovací cena	účetní skupina	účetní oprávky	zůstatková cena	koeficient inflace	výchozí cena	stáří	Označení (viz sloubec AB)	technická životnost	základní amortizace	koeficient technický stav, morální opotřebení	koeficient prodejnosti v likvidaci	časová cena	zbytková hodnota	zbytková hodnota	porovnání	ocenění
DM	2012	PŘEPRAVNÍK BALÍKŮ-PBS	8.10.2019	338700	022300	33870	304 830,00	1,00	338 990,48	0	4	20	0%	0%	80%	271 192,38	10%	27 119,24		271 192,38
DM	2013	RADLICE NA SILÁŽ	14.10.2019	68000	022300	4254	63 746,00	1,00	68 058,32	0	4	20	0%	0%	80%	54 446,66	10%	5 444,67		54 446,66
DM	451	TRAKTOR 29-21	1.11.2000	11646	022300	11646	0,00	1,29	15 034,16	19	3	20	85%	-50%	80%	902,05	15%	1 804,10	15000	15 000,00
DM	544	TRAKTOR 32-45	1.11.2000	12757	022300	12757	0,00	1,29	16 468,38	19	3	20	85%	-50%	80%	988,10	15%	1 976,21	15000	15 000,00
DM	553	VOZIK DESTA	1.11.2000	47844	022300	47844	0,00	1,29	61 763,22	19	3	20	85%	-50%	80%	3 705,79	15%	7 411,59		7 411,59
DM	602	TRAKTOR 34-20	1.11.2000	22408	022300	22408	0,00	1,29	28 927,14	19	3	20	85%	-50%	80%	1 735,63	15%	3 471,26	15000	15 000,00
DM	645	traktorový PRIVES (PS-2 11	1.11.2000	13688	022300	13688	0,00	1,29	17 670,24	19	3	20	85%	-50%	80%	1 060,21	15%	2 120,43	5000	5 000,00
DM	699	SAMOSBERACI VUZ	1.11.2000	15342	022300	15342	0,00	1,29	19 805,44	19	4	20	90%	-50%	80%	792,22	10%	1 584,43		1 584,43
DM	715	TRAKTOR 37-05	1.11.2000	24574	022300	24574	0,00	1,29	31 723,29	19	3	20	85%	-50%	80%	1 903,40	15%	3 806,80	15000	15 000,00
DM	730	MOSTOVY JERAB	1.11.2000	100644	022300	96240	4 404,00	1,29	129 924,28	19	4	20	90%	-50%	60%	3 897,73	10%	7 795,46		7 795,46
DM	796	CISTERNA ACF 041	1.11.2000	12732	022300	12732	0,00	1,29	16 436,11	19	4	20	90%	-50%	80%	657,44	10%	1 314,89		1 314,89
DM	873	S 7O6 84-73	1.11.2000	38454	022300	38454	0,00	1,29	49 641,39	19	4	20	90%	-50%	80%	1 985,66	10%	3 971,31		3 971,31
DM	900	VOZIK DESTA	1.11.2000	25345	022300	25345	0,00	1,29	32 718,60	19	4	20	90%	-50%	80%	1 308,74	10%	2 617,49		2 617,49
DM	929	SAMOSBERACI VUZ	1.11.2000	286420	022300	286420	0,00	1,29	369 747,94	19	4	20	90%	-50%	80%	14 789,92	10%	29 579,84		29 579,84
DM	962	KONTEJNER VELKY	1.11.2000	5349	022300	5349	0,00	1,29	6 905,18	19	4	20	90%	-50%	80%	276,21	10%	552,41		552,41
DM	989	TRAKTOR 41-96	1.11.2000	41155	022300	41155	0,00	1,29	53 128,19	19	3	20	85%	-50%	80%	3 187,69	15%	6 375,38	15000	15 000,00
DM	994	TR.PRIVES 52-05	1.11.2000	5728	022300	5728	0,00	1,29	7 394,44	19	3	20	85%	-50%	80%	443,67	15%	887,33	5000	5 000,00
DM	995	TR.PRIVES 52-06	1.11.2000	5728	022300	5728	0,00	1,29	7 394,44	19	3	20	85%	-50%	80%	443,67	15%	887,33	5000	5 000,00
DM	996	TR.PRIVES 52-07	1.11.2000	5728	022300	5728	0,00	1,29	7 394,44	19	3	20	85%	-50%	80%	443,67	15%	887,33	5000	5 000,00
		DOPRAVNI PROSTŘEDKY		**64 175 751,16**		**36 704 823,06**	**27 470 928,10**		**67 795 851,32**											**33 457 646,25**
DDMO	1161	KAVOMLYNEK K 47 J	1.11.2000	3743	022800	3743	0,00	1,29	4 831,95	19	1	5	95%	-50%	60%	72,48	5%	144,96		144,96
DDMO	1165	PLECHOVY REGAL	1.11.2000	1112	022800	1112	0,00	1,29	1 435,51	19	5	30	63%	-50%	80%	210,54	10%	114,84		210,54
DDMO	1169	TRANSPORTNI VOZIK T 25	1.11.2000	1455	022800	1455	0,00	1,29	1 878,30	19	5	30	63%	-50%	60%	206,61	10%	112,70		206,61
DDMO	1174	REGALOVA SOUPRAVA	1.11.2000	822	022800	822	0,00	1,29	1 061,14	19	5	30	63%	-50%	80%	155,63	10%	84,89		155,63
DDMO	1179	SEKTOROVA KUCHYN IVE	1.11.2000	5759	022800	5759	0,00	1,29	7 434,46	19	5	30	63%	-50%	60%	817,79	10%	446,07		817,79
DDMO	1217	ELEKT. VAHA MORCAN	1.11.2000	8039	022800	8039	0,00	1,29	10 377,78	19	5	30	63%	-50%	80%	1 522,07	10%	830,22		1 522,07
DDMO	1226	Žaluzie do masny	1.11.2000	2107	022800	2107	0,00	1,29	2 719,99	19	5	30	63%	-50%	60%	299,20	10%	163,20		299,20
DDMO	1239	Pultova mraznicka	1.11.2000	11495	022800	11495	0,00	1,29	14 839,23	19	5	30	63%	-50%	60%	1 632,32	10%	890,35		1 632,32
DDMO	1248	Domácí vodárna	1.11.2000	5519	022800	5519	0,00	1,29	7 124,64	19	7	40	48%	-50%	60%	1 122,13	10%	427,48		1 122,13
DDMO	1264	Mrazící box CSG 53	1.11.2000	14417	022800	14417	0,00	1,29	18 611,33	19	5	30	63%	-50%	60%	2 047,25	10%	1 116,68		2 047,25
DDMO	1298	TELEF. ÚSTŘEDNA PANAS	30.4.2002	18897	022800	18897	0,00	1,26	23 866,67	17	2	8	95%	-40%	60%	429,60	5%	716,00		716,00
DDMO	1305	POČÍTAČ TE TC 7	30.11.2002	15520	022800	15520	0,00	1,26	19 601,56	17	1	5	95%	-40%	60%	352,83	5%	588,05		588,05
DDMO	1306	KOPIRKA AFICIO 1013	30.11.2002	26390	022800	26390	0,00	1,26	33 330,23	17	1	5	95%	-40%	60%	599,94	5%	999,91		999,91
DDMO	1318	ZADOVY MOT.ROSIC	30.6.2004	15949	022800	15949	0,00	1,20	19 188,13	15	5	30	50%	-30%	80%	5 372,68	10%	1 535,05		5 372,68
DDMO	1329	POČÍTAČ PROFISTATION	30.4.2005	20118	022800	20118	0,00	1,17	23 477,71	14	1	5	95%	-25%	60%	528,25	5%	704,33		704,33
DDMO	1330	REGALY SKLADOVE	31.5.2005	14117	022800	14117	0,00	1,17	16 474,54	14	5	30	47%	-25%	80%	5 271,85	10%	1 317,96		5 271,85
DDMO	1334	PŘENOSNA SVAŘEČKA	30.6.2005	18000	022800	18000	0,00	1,17	21 006,00	14	5	30	47%	-25%	80%	6 721,92	10%	1 680,48		6 721,92
DDMO	1339	POČÍTAČ PROFISTATION	30.5.2006	19470	022800	19470	0,00	1,15	22 363,67	13	1	5	95%	-25%	60%	503,18	5%	670,91		670,91
DDMO	1343	KOMPRESOR EKN-9	31.7.2006	11680,6	022800	11680,6	0,00	1,15	13 416,59	13	4	20	65%	-25%	80%	2 817,48	10%	1 073,33		2 817,48
DDMO	1345	POČÍTAČ PRESTIGIO	31.1.2007	25330	022800	25330	0,00	1,10	27 939,61	12	1	5	95%	-20%	60%	670,55	5%	838,19		838,19
DDMO	1353	TISKÁRNA EPSON FX-850	29.2.2008	12740	022800	12740	0,00	1,06	13 454,82	11	1	5	95%	-20%	60%	322,92	5%	403,64		403,64
DDMO	1363	WAPKA-Kranzle 155	30.9.2008	23000	022800	23000	0,00	1,06	24 290,50	11	5	30	37%	-20%	80%	9 845,75	10%	1 943,24		9 845,75
DDMO	1371	Kamerový systém	30.4.2011	109333	022800	94264	15 069,00	1,02	111 628,71	8	2	8	95%	-15%	60%	2 846,53	5%	3 348,86		3 348,86
DDMO	1372	ELEKTR.ZABEZ.SYSTEM	31.3.2011	29030	022800	29030	0,00	1,02	29 639,55	8	2	8	95%	-15%	60%	755,81	5%	889,19		889,19
DDMO	1374	Stůl jednací-kancelář ředitel	30.10.2011	39627	022800	39627	0,00	1,02	40 459,06	8	5	30	27%	-15%	80%	20 175,59	10%	3 236,73		20 175,59
DDMO	1378	NOTEBOOK HP	30.3.2012	23410	022800	23410	0,00	1,00	23 389,96	7	1	5	95%	-10%	60%	631,53	5%	701,70		701,70
DDMO	1383	DUSAČ PÍCE	31.7.2012	25000	022800	25000	0,00	1,00	24 978,60	7	5	30	23%	-10%	80%	13 788,18	10%	1 998,29		13 788,18
DDMO	1388	KANC. NÁBYTEK	31.7.2013	34049,59	022800	34049,59	0,00	0,99	33 760,30	6	5	30	20%	-10%	80%	19 445,93	10%	2 700,82		19 445,93
DDMO	1396	TREZOROVÁ SKŘÍŇ	31.12.2014	30740	022800	30740	0,00	1,00	30 713,68	5	5	30	17%	-10%	80%	18 428,21	10%	2 457,09		18 428,21
DDMO	1398	Kafilerní box	31.12.2014	17829	022800	17829	0,00	1,00	17 813,74	5	5	30	17%	-10%	60%	8 016,18	10%	1 068,82		8 016,18
DDMO	1399	KAMEROVÝ SYSTÉM DO Ž	28.2.2015	39938	022800	39938	0,00	1,03	41 209,24	4	2	8	50%	-5%	60%	11 744,63	5%	1 236,28		11 744,63
DDMO	1422	Kuchyňská linka-jídelna	27.5.2016	28480	022800	28480	0,00	1,07	30 380,40	3	5	30	10%	0%	60%	16 405,42	10%	1 822,82		16 405,42
DDMO	1423	Notebook Dell Latitude	24.10.2016	20568,1	022800	20568,1	0,00	1,07	21 940,56	3	1	5	60%	0%	60%	5 265,73	5%	658,22		5 265,73
DDMO	1424	SERVER PowerEDge	7.12.2016	29890	022800	29890	0,00	1,07	31 884,49	3	1	5	60%	0%	60%	7 652,28	5%	956,53		7 652,28
DDMO	262	PAKOVY LIS	1.11.2000	2379	022800	2379	0,00	1,29	3 071,12	19	5	30	63%	-50%	80%	450,43	10%	245,69		450,43
DDMO	263	PILA NA KOV	1.11.2000	1351	022800	1351	0,00	1,29	1 744,05	19	5	30	63%	-50%	80%	255,79	10%	139,52		255,79
DDMO	325	POPLACHOVA SIRENA	1.11.2000	1081	022800	1081	0,00	1,29	1 395,49	19	2	8	95%	-50%	60%	20,93	5%	41,86		41,86
DDMO	328	OBRAZ	1.11.2000	6280	022800	6280	0,00	1,29	8 107,04	19	5	30	63%	-50%	80%	1 189,03	10%	648,56		1 189,03
DDMO	460	KOMPENZACNI ROZVADEC	1.11.2000	771	022800	771	0,00	1,29	995,31	19	6	30	63%	-50%	60%	109,48	5%	29,86		109,48
DDMO	6001	Kanc.nábytek-RV+ME	12.5.2017	36900	022800	36900	0,00	1,05	38 655,57	2	5	30	7%	0%	80%	28 862,82	10%	3 092,45		28 862,82
DDMO	6002	Sekačka Mulčovač 90	26.6.2018	20651,74	022800	18942	1 709,74	1,03	21 196,64	1	4	20	5%	0%	80%	16 109,45	10%	1 695,73		16 109,45
DDMO	6003	Notebook Dell Latitude	23.7.2018	24078,1	022800	21084	2 994,10	1,03	24 713,41	1	1	5	20%	0%	60%	11 862,43	5%	741,40		11 862,43
DDMO	6004	Chladící skříň-potraviny	26.7.2018	25285,15	022800	22134	3 151,15	1,03	25 952,30	1	5	30	3%	0%	60%	15 052,34	10%	1 557,14		15 052,34
DDMO	6005	NB-DellComp.-Ing.Klonová	11.3.2020	28738	022800	1198	27 540,00	1,00	28 738,00	0	1	5	0%	0%	60%	17 242,80	5%	862,14		17 242,80
DDMO	99829	Komresor PKD/6	1.7.2008	40000	022800	40000	0,00	1,06	42 244,34	11	4	20	55%	-20%	80%	12 166,37	10%	3 379,55		12 166,37
		DDMO		**891 089,28**		**840 625,29**	**50 463,99**		**963 335,90**											**272 313,93**

Shrnutí	**Pořizovací cena**	**Oprávky**	**ZC**	**Přecenění**
Celkem, z toho:	**80 769 959,10**	**47 813 184,55**	**32 956 774,55**	**40 006 031,85**
Pracovní stroje	15 703 118,66	10 267 736,20	5 435 382,46	6 276 071,67
Dopravní prostředky	64 175 751,16	36 704 823,06	27 470 928,10	33 457 646,25
Dlouhod.majetek drobný	891 089,28	840 625,29	50 463,99	272 313,93

Příloha č. 6

Drobný hmotný majetek, ocenění

rykod	invci	pk_n1101	nazev	datza	cena	uc_skupina	odpce_1	opravky_1	zc_1	koeficient inflace	výchozí cena	stáří	koeficient ocenění	ocenění	korekce ocenění
DDMN	147	768	Registrace železná	1.12.1983	1895,2	790100	0	0	0	3,70	7 021,26	36	0,05	351,06	351,06
DDMN	331	786	Kotoučová pila	1.12.1983	2918,93	790100	0	0	0	3,70	10 813,94	36	0,05	540,70	1 000,00
DDMN	375	792	Sloupová vrtačka	1.12.1983	2500	790100	0	0	0	3,70	9 261,90	36	0,05	463,10	1 000,00
DDMN	909	813	Pákové nůžky	1.3.1986	2800	790100	0	0	0	3,65	10 211,25	33	0,05	510,56	700,00
DDMN	926	814	Radlice sněhová	1.4.1986	2790	790100	0	0	0	3,65	10 174,78	33	0,05	508,74	1 000,00
DDMN	933	817	Stůl pracovní	1.4.1986	1370	790100	0	0	0	3,65	4 996,22	33	0,05	249,81	249,81
DDMN	935	818	Stůl pracovní	1.4.1986	1370	790100	0	0	0	3,65	4 996,22	33	0,05	249,81	249,81
DDMN	1002	820	Stůl pracovní	1.9.1986	1370	790100	0	0	0	3,65	4 996,22	33	0,05	249,81	249,81
DDMN	1003	821	Stůl pracovní	1.9.1986	1370	790100	0	0	0	3,65	4 996,22	33	0,05	249,81	249,81
DDMN	799	809	Okružní pila	1.11.1986	3403,4	790100	0	0	0	3,65	12 411,77	33	0,05	620,59	1 000,00
DDMN	1555	846	Elektrická vrtačka	18.11.1992	3145	790100	0	0	0	1,95	6 137,48	27	0,05	306,87	700,00
DDMN	1583	852	Nákupní vozík	30.11.1993	4680	790100	0	0	0	1,79	8 389,49	26	0,05	419,47	419,47
DDMN	1636	869	Skřin na spisy	29.2.1996	1667,5	790100	0	0	0	1,51	2 510,93	23	0,05	125,55	125,55
DDMN	1657	876	Autoradio PHILIPS	31.7.1996	4910	790100	0	0	0	1,51	7 393,51	23	0,05	369,68	369,68
DDMN	1667	878	Autoradio	30.11.1996	3264	790100	0	0	0	1,51	4 914,95	23	0,05	245,75	245,75
DDMN	1672	882	Autoradio	31.7.1997	3875	790100	0	0	0	1,43	5 555,44	22	0,05	277,77	277,77
DDMN	1702	891	Váha digitální na dopisy	31.10.2000	1596	790100	0	0	0	1,29	2 060,32	19	0,05	103,02	103,02
DDMN	1708	893	Bruska úhlová	31.12.2001	2732	790100	0	0	0	1,26	3 431,91	18	0,05	171,60	1 000,00
DDMN	1710	895	Elektrický poháněč	31.1.2002	2661,12	790100	0	0	0	1,26	3 360,96	17	0,05	168,05	168,05
DDMN	1711	896	Elektrický psací stroj Consulta	28.2.2002	3802	790100	0	0	0	1,26	4 801,88	17	0,05	240,09	240,09
DDMN	1712	897	Elektrický psací stroj Consulta	28.2.2002	3802	790100	0	0	0	1,26	4 801,88	17	0,05	240,09	240,09
DDMN	1714	898	Vozík pod bedny ruční	31.5.2002	680	790100	0	0	0	1,26	858,83	17	0,05	42,94	100,00
DDMN	1715	899	Plošinový vozík-ruční	31.5.2002	3200	790100	0	0	0	1,26	4 041,56	17	0,05	202,08	400,00
DDMN	1716	900	Syst.telefon Panasonic	31.5.2002	3595	790100	0	0	0	1,26	4 540,44	17	0,05	227,02	227,02
DDMN	1718	902	Motorová pila	31.5.2002	10246	790100	0	0	0	1,26	12 940,56	17	0,05	647,03	647,03
DDMN	1719	903	Motorová sekačka	31.5.2002	10246	790100	0	0	0	1,26	12 940,56	17	0,05	647,03	647,03
DDMN	1726	906	Internetový server	30.4.2004	10000	790100	0	0	0	1,20	12 030,93	15	0,05	601,55	601,55
DDMN	1751	916	Termonádoba - 5 l	29.2.2008	11814	790100	0	0	0	1,06	12 476,87	11	0,05	623,84	623,84
DDMN	1752	917	Termonádoba - 10 l	29.2.2008	10324	790100	0	0	0	1,06	10 903,27	11	0,05	545,16	545,16
DDMN	1753	918	Vysavač Electrolux	30.3.2008	3285	790100	0	0	0	1,06	3 469,32	11	0,05	173,47	173,47
DDMN	1769	925	Brány 13m	1.7.2008	10000	790100	0	0	0	1,06	10 561,09	11	0,05	528,05	2 000,00
DDMN	1771	927	SvářečkaWT-315	1.7.2008	5000	790100	0	0	0	1,06	5 280,54	11	0,05	264,03	1 000,00
DDMN	1772	928	Nůžky profilové	1.7.2008	8000	790100	0	0	0	1,06	8 448,87	11	0,05	422,44	422,44
DDMN	1773	929	Bruska úhlová	1.7.2008	2000	790100	0	0	0	1,06	2 112,22	11	0,05	105,61	2 000,00
DDMN	1755	920	Vzduch.šroubovák	31.8.2008	7112,5	790100	0	0	0	1,06	7 511,57	11	0,05	375,58	500,00
DDMN	1756	921	Monitor Philips	28.2.2009	2973	790100	0	0	0	1,09	3 242,51	10	0,15	486,38	486,38
DDMN	1766	922	Ohřívač vody FAFO 5l	30.6.2009	2647,06	790100	0	0	0	1,09	2 887,03	10	0,15	433,05	433,05
DDMN	1768	924	Mikrovl.trouba Gallet	31.7.2009	1672	790100	0	0	0	1,09	1 823,57	10	0,15	273,54	273,54
DDMN	1774	930	MINOLTA-skener,kopírka,tiskárna	31.3.2010	3640	790100	0	0	0	1,08	3 922,33	9	0,15	588,35	588,35
DDMN	1775	931	Termovárnice 20 lt	31.8.2010	3533,4	790100	0	0	0	1,08	3 807,46	9	0,15	571,12	571,12
DDMN	1779	935	Kancelářské křeslo	31.3.2011	1566,67	790100	0	0	0	1,02	1 599,57	8	0,15	239,93	239,93
DDMN	1780	936	Notebook HP	31.3.2011	13340	790100	0	0	0	1,02	13 620,10	8	0,15	2 043,02	2 043,02
DDMN	1783	938	Kožená sedací souprava	31.3.2011	20000	790100	0	0	0	1,02	20 419,95	8	0,15	3 062,99	3 062,99
DDMN	1784	939	Konferenční stůl	31.3.2011	3500	790100	0	0	0	1,02	3 573,49	8	0,15	536,02	536,02
DDMN	1786	940	Notebook HP	30.4.2011	13340	790100	0	0	0	1,02	13 620,10	8	0,15	2 043,02	2 043,02
DDMN	1790	944	Xerox 3100MFP /3v1/	30.6.2011	3440	790100	0	0	0	1,02	3 512,23	8	0,15	526,83	526,83
DDMN	1791	945	Xerox 3100MFP /3v1/	30.6.2011	3440	790100	0	0	0	1,02	3 512,23	8	0,15	526,83	526,83
DDMN	1792	946	Notebook HP	31.7.2011	18660	790100	0	0	0	1,02	19 051,81	8	0,15	2 857,77	2 857,77
DDMN	1793	947	Xerox 31000MFP/3v1/	31.7.2011	3429	790100	0	0	0	1,02	3 501,00	8	0,15	525,15	525,15
DDMN	1794	948	Chladící skříň	31.7.2011	10825	790100	0	0	0	1,02	11 052,30	8	0,15	1 657,84	1 657,84
DDMN	1795	949	Notebook HP	30.9.2011	17310	790100	0	0	0	1,02	17 673,46	8	0,15	2 651,02	2 651,02
DDMN	1797	950	Kancel. křeslo	30.10.2011	4158	790100	0	0	0	1,02	4 245,31	8	0,15	636,80	636,80
DDMN	1798	951	Skříňka 2dveřová	30.10.2011	4388	790100	0	0	0	1,02	4 480,14	8	0,15	672,02	672,02
DDMN	1799	952	Skříňka 2dveřová	30.10.2011	4388	790100	0	0	0	1,02	4 480,14	8	0,15	672,02	672,02
DDMN	1800	953	Skříňka 2dveřová	30.10.2011	4622	790100	0	0	0	1,02	4 719,05	8	0,15	707,86	707,86
DDMN	1801	954	Skříňka 2dveřová	30.10.2011	4622	790100	0	0	0	1,02	4 719,05	8	0,15	707,86	707,86
DDMN	1802	955	Kontejner	30.10.2011	4115	790100	0	0	0	1,02	4 201,40	8	0,15	630,21	630,21
DDMN	1803	956	Věšák	30.10.2011	691	790100	0	0	0	1,02	705,51	8	0,15	105,83	105,83
DDMN	1804	957	Židle	30.10.2011	9730	790100	0	0	0	1,02	9 934,30	8	0,15	1 490,15	1 490,15
DDMN	1806	959	Skříňová sestava	31.12.2011	12666,16	790100	0	0	0	1,02	12 932,12	8	0,15	1 939,82	1 939,82
DDMN	1807	960	Notebook HP	30.1.2012	17405	790100	0	0	0	1,00	17 390,10	7	0,15	2 608,51	2 608,51
DDMN	1808	961	Bouda pro telata	29.2.2012	14600	790100	0	0	0	1,00	14 587,50	7	0,15	2 188,13	2 188,13
DDMN	1809	962	Bouda pro telata	29.2.2012	14600	790100	0	0	0	1,00	14 587,50	7	0,15	2 188,13	2 188,13
DDMN	1810	963	Notebook HP	31.5.2012	16870	790100	0	0	0	1,00	16 855,56	7	0,15	2 528,33	2 528,33
DDMN	1812	965	Kuchyňská váha	31.5.2012	390	790100	0	0	0	1,00	389,67	7	0,15	58,45	58,45
DDMN	1814	967	Lednice Beko	31.7.2012	4082,5	790100	0	0	0	1,00	4 079,00	7	0,15	611,85	611,85
DDMN	1815	968	Notebook HP 4530	31.7.2012	17500	790100	0	0	0	1,00	17 485,02	7	0,15	2 622,75	2 622,75
DDMN	1816	969	DRENČOVACÍ SYSTÉM	31.12.2012	9900	790100	0	0	0	1,00	9 891,52	7	0,15	1 483,73	1 483,73
DDMN	1817	540	VESTY PRO TELATA-5 ks	31.12.2012	4000,8	790100	0	0	0	1,00	3 997,37	7	0,15	599,61	599,61
DDMN	1819	542	LCD monitor Samsung	28.2.2013	2930	790100	0	0	0	0,99	2 905,11	6	0,15	435,77	435,77
DDMN	1821	544	Utahovák rázový	30.4.2013	3890	790100	0	0	0	0,99	3 856,95	6	0,15	578,54	1 500,00
DDMN	1822	545	Venkovní vitrína	30.4.2013	2669,47	790100	0	0	0	0,99	2 646,79	6	0,15	397,02	397,02
DDMN	1823	546	Křeslo Lugo	30.6.2013	1997,55	790100	0	0	0	0,99	1 980,58	6	0,15	297,09	297,09
DDMN	1824	547	Křeslo Lugo	30.6.2013	1997,5	790100	0	0	0	0,99	1 980,53	6	0,15	297,08	297,08
DDMN	1825	548	Ohřívač mléka	30.6.2013	4371,07	790100	0	0	0	0,99	4 333,93	6	0,15	650,09	650,09
DDMN	1826	549	Tiskárna HP M1132	30.6.2013	3015	790100	0	0	0	0,99	2 989,38	6	0,15	448,41	448,41
DDMN	1827	550	Ruční postřikovač	31.8.2013	2471	790100	0	0	0	0,99	2 450,01	6	0,15	367,50	367,50
DDMN	1829	552	Várnice s výpustným kohoutkem	30.10.2013	2313,9	790100	0	0	0	0,99	2 294,24	6	0,15	344,14	344,14
DDMN	1830	553	Refraktometr klinický	30.11.2013	1250,5	790100	0	0	0	0,99	1 239,88	6	0,15	185,98	185,98
DDMN	1831	554	Fonendoskop	30.11.2013	1930,2	790100	0	0	0	0,99	1 913,80	6	0,15	287,07	287,07
DDMN	1832	555	Stůl kancelářský	30.11.2013	4999,21	790100	0	0	0	0,99	4 956,74	6	0,15	743,51	743,51
DDMN	1834	557	Mikrovlnná trouba	30.4.2014	990,85	790100	0	0	0	1,00	990,00	5	0,15	148,50	148,50
DDMN	1835	558	Tiskárna Brother DCP /3v1/	30.4.2014	4730	790100	0	0	0	1,00	4 725,95	5	0,15	708,89	708,89
DDMN	1836	559	Mikrovlnná trouba	30.5.2014	1633,88	790100	0	0	0	1,00	1 632,48	5	0,15	244,87	244,87
DDMN	1837	560	Úhlová bruska EBU	30.6.2014	3223,14	790100	0	0	0	1,00	3 220,38	5	0,15	483,06	2 000,00
DDMN	1838	561	PC Lenovo EDGE73	31.8.2014	17300	790100	0	0	0	1,00	17 285,19	5	0,15	2 592,78	2 592,78
DDMN	1839	562	Monitor Philips	31.8.2014	2989	790100	0	0	0	1,00	2 986,44	5	0,15	447,97	447,97

DDMN	1840	563	Tiskárna Canon	31.8.2014	7095	790100	0	0	0	1,00	7 088,93	5	0,15	1 063,34	1 063,34
DDMN	1841	564	Vrtačka Narex	31.8.2014	4709,96	790100	0	0	0	1,00	4 705,93	5	0,15	705,89	1 500,00
DDMN	1843	566	Elektr.vysavač/průmyslový/	30.11.2014	16853,66	790100	0	0	0	1,00	16 839,23	5	0,15	2 525,88	2 525,88
DDMN	1844	567	Mazací lis	30.11.2014	15370,3	790100	0	0	0	1,00	15 357,14	5	0,15	2 303,57	2 303,57
DDMN	1845	613	Akumul.vrtací šroubovák	27.2.2015	4238,94	790100	0	0	0	1,03	4 373,87	4	0,15	656,08	656,08
DDMN	1846	614	Elekt. sporák-bytč.5	30.4.2015	4999	790100	0	0	0	1,03	5 158,12	4	0,15	773,72	773,72
DDMN	1847	615	Autom.pračka	30.6.2015	5363,72	790100	0	0	0	1,03	5 534,45	4	0,15	830,17	830,17
DDMN	1848	616	Kolečko dvoukolák	30.6.2015	3471	790100	0	0	0	1,03	3 581,48	4	0,15	537,22	537,22
DDMN	1849	617	Pultový mrazák	31.8.2015	7685,12	790100	0	0	0	1,03	7 929,74	4	0,15	1 189,46	1 189,46
DDMN	1850	618	Vrtací a bourací kladivo	30.10.2015	14535,36	790100	0	0	0	1,03	14 998,02	4	0,15	2 249,70	2 249,70
DDMN	1851	1381	VRTAČKA PŘÍKLEPOVÁ	30.11.2015	5100,7	790100	0	0	0	1,03	5 263,06	4	0,15	789,46	789,46
DDMN	1852	1380	PC LENOVO	31.12.2015	9770	790100	0	0	0	1,03	10 080,98	4	0,15	1 512,15	1 512,15
DDMN	1853	1379	MONITOR PHILIPS	31.12.2015	2420	790100	0	0	0	1,03	2 497,03	4	0,15	374,55	374,55
DDMN	1854	1378	PC LENOVO	31.12.2015	11270	790100	0	0	0	1,03	11 628,73	4	0,15	1 744,31	1 744,31
DDMN	1855	1377	MONITOR PHILIPS	31.12.2015	2790	790100	0	0	0	1,03	2 878,81	4	0,15	431,82	431,82
DDMN	1856	1376	MOBIL SAMSUNG J1	31.12.2015	2735,54	790100	0	0	0	1,03	2 822,61	4	0,15	423,39	423,39
DDMN	1857	2018	Chladnička	25.1.2016	4787,67	790100	0	0	0	1,07	5 107,14	3	0,3	1 532,14	1 532,14
DDMN	1858	2019	Monitor Dell 24	9.5.2016	3890	790100	0	0	0	1,07	4 149,57	3	0,3	1 244,87	1 244,87
DDMN	1859	2020	Notebook Dell Latitude	13.5.2016	18267,1	790100	0	0	0	1,07	19 486,02	3	0,3	5 845,81	5 845,81
DDMN	1860	2021	Chladnička	13.5.2016	4957,85	790100	0	0	0	1,07	5 288,68	3	0,3	1 586,60	1 586,60
DDMN	1861	2022	Myčka Whirpool	27.5.2016	10720	790100	0	0	0	1,07	11 435,32	3	0,3	3 430,60	3 430,60
DDMN	1862	2023	Mobil Apple+nabíječka	30.6.2016	15836,36	790100	0	0	0	1,07	16 893,08	3	0,3	5 067,92	5 067,92
DDMN	1863	2024	Chladnička	20.7.2016	4957,85	790100	0	0	0	1,07	5 288,68	3	0,3	1 586,60	1 586,60
DDMN	1864	2025	Docházkový terminál	26.7.2016	12785	790100	0	0	0	1,07	13 638,11	3	0,3	4 091,43	4 091,43
DDMN	1865	2035	MYCÍ STUL	30.11.2016	17334	790100	0	0	0	1,07	18 490,66	3	0,3	5 547,20	5 547,20
DDMN	1866	2166	Espresso De´Longhi Ecam	6.1.2017	11815,87	790100	0	0	0	1,05	12 378,03	2	0,5	6 189,01	6 189,01
DDMN	4001	2242	Kanc. židle	18.5.2017	2231,28	790100	0	0	0	1,05	2 337,44	2	0,5	1 168,72	1 168,72
DDMN	4002	2243	Kypřič GF	22.5.2017	7500	790100	0	0	0	1,05	7 856,82	2	0,5	3 928,41	3 928,41
DDMN	4004	2245	Sloup.vrtačka	22.5.2017	15000	790100	0	0	0	1,05	15 713,64	2	0,5	7 856,82	7 856,82
DDMN	4005	2246	Lis ruční pákový	22.5.2017	10000	790100	0	0	0	1,05	10 475,76	2	0,5	5 237,88	5 237,88
DDMN	4006	2247	Lis výstřed.LDS	22.5.2017	7500	790100	0	0	0	1,05	7 856,82	2	0,5	3 928,41	3 928,41
DDMN	4007	2248	Ohýbačka	22.5.2017	10000	790100	0	0	0	1,05	10 475,76	2	0,5	5 237,88	5 237,88
DDMN	4008	2249	Bruska dvoukotoučová	22.5.2017	10000	790100	0	0	0	1,05	10 475,76	2	0,5	5 237,88	5 237,88
DDMN	4011	2252	Kontejner	22.5.2017	3000	790100	0	0	0	1,05	3 142,73	2	0,5	1 571,36	1 571,36
DDMN	4013	2270	Křovinořez Husqvarna	22.8.2017	16181,8	790100	0	0	0	1,05	16 951,67	2	0,5	8 475,84	8 475,84
DDMN	4014	2298	VAZAČ VALLNER	26.10.2017	2590,1	790100	0	0	0	1,05	2 713,33	2	0,5	1 356,66	1 356,66
DDMN	4015	2480	Prac. stůl	4.6.2018	1900	790100	0	0	0	1,03	1 950,13	1	0,75	1 462,60	1 462,60
DDMN	4016	2481	Chladnička	25.6.2018	3304,77	790100	0	0	0	1,03	3 391,97	1	0,75	2 543,98	2 543,98
DDMN	4017	2543	Elek. sporák MORA-byt.3	24.8.2018	5581	790100	0	0	0	1,03	5 728,26	1	0,75	4 296,19	4 296,19
DDMN	4018	2544	Mobil Samsung Galaxy	27.9.2018	4128,1	790100	0	0	0	1,03	4 237,02	1	0,75	3 177,77	3 177,77
DDMN	4019	2545	Elek. sporák MORA-byt 7	13.11.2018	5099	790100	0	0	0	1,03	5 233,54	1	0,75	3 925,15	3 925,15
DDMN	4020	3076	Mobil Samsung Galaxy	29.1.2019	4127,27	790100	0	0	0	1,00	4 130,81	0	0,75	3 098,11	3 098,11
DDMN	4021	3269	Válendy - 5ks	15.7.2019	9710,2	790100	0	0	0	1,00	9 718,53	0	0,75	7 288,90	7 288,90
DDMN	4022	3299	Digestoř	29.1.2020	6146,8	790100	0	0	0	1,00	6 146,80	0	0,75	4 610,10	4 610,10
DDMN	4023	3362	Elekt. sporák-byt č.2	24.2.2020	5977,4	790100	0	0	0	1,00	5 977,40	0	0,75	4 483,05	4 483,05
DDMN	4024	3363	Ohřívač mléka	25.3.2020	4115,75	790100	0	0	0	1,00	4 115,75	0	0,75	3 086,81	3 086,81
		Celkem			**848 024,98**						**953 766,28**			**199 406,35**	**210 398,42**