



Znalecký posudek č. 084951/2024

o ceně akcií společnosti AGROMERAN a.s.



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

Ing. et Ing. Libor Buček
+420 604 372 957



Znalecký posudek číslo: 084951/2024

Interní číslo Znalce: 8585/2024

Zadavatel: **Roklen 360 a.s.**
IČ: 607 32 075
Václavské náměstí 838/9
Nové Město
110 00 Praha 1

Předmět ocenění: 401/75/47/81/7 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 40/200/400/800/2000 Kč obchodní společnosti AGROMERAN a.s., IČ: 255 49 561, se sídlem Trhonice 57, 592 42 Jimramov

Obor/odvětví: Ekonomika/ocěňování cenných papírů

Účel posudku: Ocenění předmětu dražby

Oceněno k datu: 30.09.2024

Zhotovitel: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Zpracovatel: Ing. et Ing. Libor Buček

Počet stran bez příloh: 88 stran včetně příloh

Číslo vyhotovení: 1/3

V Brně dne 29. listopadu 2024

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	7
1.1	Odborná otázka zadavatele	7
1.2	Znalecký úkol.....	7
1.3	Dražba cenných papírů	7
1.4	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	7
1.5	Prohlášení znalce o nezávislosti	7
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	7
1.7	Zvažované období	8
1.8	Kategorie hodnoty	8
2	Výčet podkladů	10
2.1	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	10
2.1.1	Informace a dokumenty od společnosti.....	10
2.1.2	Informace získané od veřejných institucí.....	10
2.1.3	Podklady získané od komerčních institucí či osob	10
2.1.4	Odborné publikace	11
2.1.5	Zákony a jiné předpisy.....	11
3	NÁLEZ.....	12
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat a jejich zpracování	12
3.2	Popis předmětu ocenění.....	12
3.3	Účetní kategorie společnosti	12
3.4	Ověření účetní závěrky auditorem.....	13
3.5	Majetek a dluhy společnosti.....	13
3.6	Výnosy a náklady společnosti.....	14
4	POSUDEK.....	16
4.1	Názvosloví	16
4.1.1	Cena (price)	16
4.1.2	Náklady (cost).....	16
4.1.3	Trh (market)	16
4.1.4	Hodnota (value).....	16
4.1.5	Datum ocenění	17

4.1.6	Inflace	17
4.1.7	Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná	17
4.2	Používané metody obecně	18
4.2.1	Výnosové metody.....	19
4.2.2	Tržní metody (srovnávací)	20
4.2.3	Majetkové ocenění.....	21
4.3	Zemědělství v ČR	22
4.4	Postavení zemědělství v rámci národního hospodářství	24
4.5	Charakteristika struktury zemědělských podniků	24
4.6	Rostlinná a živočišná výroba	29
4.6.1	Rostlinná výroba.....	29
4.6.2	Živočišná výroba	31
4.7	Finanční analýza	32
4.7.1	Analýza hlavních finančních ukazatelů.....	35
4.7.2	Závěry finanční analýzy	38
4.8	Popis postupu znalce při analýze dat	38
4.9	Ocenění likvidační metodou	38
4.9.1	Ocenění dlouhodobého hmotného majetku	39
4.9.2	Ocenění oběžných aktiv	47
4.9.3	Ocenění cizích zdrojů	50
4.9.4	Výpočet nákladů na likvidaci	52
4.9.5	Výpočet likvidační hodnoty	53
5	ODŮVODNĚNÍ	55
5.1	Interpretace výsledků analýzy	55
5.2	Kontrola postupu	55
6	ZÁVĚR.....	56
6.1	Citace odborné zadané otázky	56
6.2	Odpověď.....	56
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost	56
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	57

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Vývoj zisků a ztrát, aktiv a pasiv v letech 2019 až 2023	32
Tabulka 2 – Ukazatele rentability	35
Tabulka 3 - Ukazatele likvidity	36
Tabulka 4 - Ukazatele aktivity	37
Tabulka 5 - Ukazatele zadluženosti	37
Tabulka 6 – Aktiva a pasiva ke dni 30.9.2024.....	38
Tabulka 7 – Tržní cena pozemků	40
Tabulka 8 – Hlavní stavby	41
Tabulka 9 – Ocenění zemědělských strojů a zařízení	46
Tabulka 10 – Ocenění nákladní dopravy	46
Tabulka 11 – Ocenění osobních vozidel	46
Tabulka 12 – Ocenění drobného odepisovaného majetku	46
Tabulka 13 – Rekapitulace ocenění movitého majetku	47
Tabulka 14 – Rekapitulace ocenění dlouhodobého hmotného majetku.....	47
Tabulka 15 – Dlouhodobý finanční majetek	47
Tabulka 16 – Ocenění výrobků	48
Tabulka 17 – Ocenění zásob	49
Tabulka 18 – Ocenění krátkodobých pohledávek	49
Tabulka 19 – Ocenění peněžního majetku	50
Tabulka 20 – Ocenění drobného neodepisovaného majetku	50
Tabulka 21 – Rekapitulace ocenění majetku	50
Tabulka 22 – Ocenění dlouhodobých závazků	51
Tabulka 23 – Ocenění krátkodobých závazků	51
Tabulka 24 – Rekapitulace ocenění dluhů	52
Tabulka 25 – Rekapitulace ocenění majetkovou metodou.....	52
Tabulka 26 - Náklady na likvidaci	53
Tabulka 27 – Výpočet daně z příjmu	53
Tabulka 28 – Výpočet likvidační hodnoty	54
Tabulka 29 – Cena předmětu dražby	55

Seznam grafů

Graf 1 - Struktura aktiv	34
Graf 2 - Struktura pasiv	34
Graf 3: Výsledky hospodaření	35

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena akcií na jméno v celkové jmenovité hodnotě 128 640 Kč vydaných obchodní společností AGROMERAN a.s., IČ: 255 49 561, se sídlem Trhonice 57, 592 42 Jimramov jako 401 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 40 Kč, 75 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 200 Kč, 47 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 400 Kč, 81 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 800 Kč a 7 kusů akcií ve jmenovité hodnotě 2 000 Kč pro účely veřejné nedobrovolné dražby ke dni 30.9.2024?

1.2 Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je odhadnout cenu předmětu dražby v místě a čase obvyklou ve smyslu ustanovení §13 odst. 1 zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

1.3 Dražba cenných papírů

Ustanovení § 537 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích upravuje postup prodeje akcií, které byly vydány místo akcií prohlášených za neplatné. Za neplatné akcie byly prohlášeny akcie, které nebyly předloženy k vyznačení nižší nové jmenovité hodnoty po snížení základního kapitálu společnosti.

1.4 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalci nebyly žádné okolnosti sděleny.

1.5 Prohlášení znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „znalec“) dále prohlašuje, že k zadavateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími předpoklady a obecným omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a

čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2. Není brána žádná odpovědnost za systémové změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou po tomto datu.
3. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi platnými zákony a předpisy v České republice.
5. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o údržbě, souhlasu - povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto posudku.
6. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
7. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
8. Dle informací od zástupců společnosti k žádným zásadním skutečnostem, které by měly skutečně zásadní vliv na hodnotu společnosti do dne vyhotovení tohoto znaleckého posudku nedošlo a nám jako Znalci nejsou k datu vyhotovení taktéž známy žádné další informace, které by měly zpochybnit zjištěnou hodnotu uvedenou v závěru ocenění.
9. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
10. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.

1.7 Zvažované období

Za rozhodující z hlediska ocenění jsou považovány rozvahové položky sebrané ke dni ocenění 30.09.2024. Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly sebrány dne 18.11.2024.

1.8 Kategorie hodnoty

Kategorií hodnoty v tomto posudku je cena obvyklá. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování

stejně nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

2 Výčet podkladů

Při sběru dat pro zpracování znalec získal data následujícím způsobem:

- a) dodáním podkladů zástupci zadavatele či společnosti
- b) dodáním podkladů veřejnými institucemi (Obchodní rejstřík atd.)
- c) analýzou dostupných komerčních zpráv, které se věnují problematice oceňování obchodních závodů podnikajících v zemědělství
- d) vlastní analýzou dostupné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů, vyhlášek a věstníků

2.1 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.1.1 Informace a dokumenty od společnosti

- [1] Rozvaha a výkaz zisku analyticky společnosti AGROMERAN a.s. k 30.9.2024
- [2] Účetní závěrky společnosti AGROMERAN a.s za roky 2020-2023
- [3] Soupis dlouhodobého majetku AGROMERAN a.s. k 30.9.2024
- [4] Soupis pohledávek a závazků AGROMERAN a.s. k 30.9.2024
- [5] Soupis zásob AGROMERAN a.s. k 30.9.2024
- [6] Údaje o přijatých půjčkách AGROMERAN a.s. k 30.9.2024
- [7] Technické průkazy zvláštních vozidel
- [8] Osvědčení o registraci vozidel
- [9] Nájezdy mth techniky

V rámci své činnosti jsme nemohli z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřit věrohodnost podkladů a informací poskytnutých od společnosti, omezili jsme verifikaci těchto dat na vzájemnou konzistenci a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

2.1.2 Informace získané od veřejných institucí

- [1] ČSÚ: Index cen průmyslových výrobců, dostupné on-line na https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr
- [2] Český úřad zeměměřický a katastrální: Výpis z KN dostupný on-line <https://www.cuzk.cz>
- [3] SZIF: Zpráva o trhu obilovin, olejnin a krmiv, TIS ČR září 2024

Vzhledem k charakteru zdrojů předpokládáme pravost podkladů.

2.1.3 Podklady získané od komerčních institucí či osob

- [1] Patria Online, a.s.: <https://www.patria.cz/kurzy/historie/sazby.html>
- [2] <https://www.sauto.cz>

Pro potřebu vypracování posudku byly použity data zpracované či získané věrohodnými subjekty, které se danou problematikou zabývají delší dobu a jsou obecně uznávanými.

2.1.4 Odborné publikace

- [1] MAŘÍK, Miloš. Metody oceňování podniku: proces ocenění, základní metody a postupy. Čtvrté upravené a rozšířené vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-38-5.
- [2] DVOŘÁKOVÁ, Dana. Specifika účetnictví a oceňování v zemědělství. 2., aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-7552-907-7.
- [3] BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.

2.1.5 Zákony a jiné předpisy

- [1] Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů
- [2] Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [4] Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze prosinec 2011), Institut oceňování majetku VŠE Praha, dostupný on-line https://iom.vse.cz/wp-content/uploads/page/440/S1_OP_%C4%8CR_V%C5%A0E_IOM.docx
- [5] Mezinárodní oceňovací standardy IVS, IVSC 2020
- [6] Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích

Taktéž v samotném textu posudku jsou uvedeny zdroje dat, z kterých jsme pro vypracování posudku vycházeli.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat a jejich zpracování

Pro ocenění Znalec shromáždil či vytvořil a zpracoval

- a) data o stavu širšího hospodářského celku, kde je obchodní závod činný,
- b) data týkající se odvětví a relevantního trhu včetně jeho výhledu
- c) data o činnosti obchodního závodu za minulá období a jeho výhledu pro budoucnost

3.2 Popis předmětu ocenění

Obchodní firma:	AGROMERAN a.s.
Datum vzniku:	1. ledna 1999
Spisová značka:	B 2867 vedená u Krajského soudu v Brně
Sídlo:	Trhonice 57, 592 42 Jimramov
Identifikační číslo:	255 49 561
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	2 000 000 Kč
Akcie:	311 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 4 000 Kč 150 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 000 Kč 350 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 800 Kč 200 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 400 Kč 250 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 Kč 1 150 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 40 Kč
Převoditelnost:	převod akcií podléhá schválení představenstvem

Společnost AGROMERAN a. s. je zemědělským podnikem zaměřeným na rostlinnou výrobu a živočišnou výrobu. Obhospodařované pozemky o výměře cca 500 ha se nachází v katastru šesti obcí – Trhonice, Jimramov, Nový Jimramov, Ubušín, Sedliště a Borovnice. Chov mléčného skotu byl ukončen v roce 2022 a chov masného skotu probíhá ve službě. Ke dni ocenění společnost nevlastní žádná mladá ani dospělá zvířata.

3.3 Účetní kategorie společnosti

Společnost AGROMERAN a.s. je podle ust. § 1b zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, kategorizována jako **malá účetní jednotka**. Malá účetní jednotkou je ta, která není mikro účetní jednotkou a k rozvahovému dni nepřekračuje alespoň 2 z uvedených hraničních hodnot

- a) aktiva netto celkem 100 000 000 Kč (56 417 000),
 b) roční úhrn čistého obratu 200 000 000 Kč (27 714 000 Kč),
 c) průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období 50 (2022: 17).

3.4 Ověření účetní závěrky auditorem

Účetní jednotka podle ustanovení § 20 odst. 1 písm. c) zák. č. 563/1991 S., o účetnictví nemá povinnost mít ověřenou účetní závěrku auditorem.

3.5 Majetek a dluhy společnosti

Ke dni 30. září 2024 společnost AGROMERAN a.s. vykazuje ve svém účetnictví majetek a závazky takto:

		<i>v tis. Kč</i>
Aktiva celkem	96 594	60 502
Stálá aktiva	72 406	36 314

Stálá aktiva tvoří dlouhodobý hmotný majetek a dlouhodobý finanční majetek. Dlouhodobý majetek představuje 60 % z celkových aktiv. V účetnictví podniku je dlouhodobý majetek vykazován takto:

Pozemky	1 013	1 013
Stavby	50 868	28 590
Hmotné věci movité	17 643	3 829
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 256	1 256
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	1 626	1 626
Oběžná aktiva	24 188	24 188

Oběžná aktiva se sestávají ze zásob, krátkodobých pohledávek a peněžních prostředků. Podíl oběžných aktiv na aktivech celkových činí 40 %. V účetnictví podniku jsou oběžná aktiva vykazována takto:

Zásoby	16 750	16 750
Krátkodobé pohledávky	7 201	7 201
Peněžní prostředky	237	237
Ostatní aktiva	0	0

Pasiva celkem		60 502
Vlastní kapitál		3 471
Základní kapitál		2 000
Ážio a kapitálové fondy		15 656
Fondy ze zisku		695
Výsledek hospodaření minulých let	-	15 914
Výsledek hospodaření běžného účetního období		1 034

Vlastní kapitál představuje 6 % z celkových pasiv. Poměr základního kapitálu na pasivech činí 3 %.

Cizí zdroje	57 027
-------------	--------

Cizí zdroje tvoří dlouhodobé a krátkodobé závazky. Cizí zdroje představují 94 % z celkových pasiv. V účetnictví obchodního závodu jsou cizí zdroje vykazovány takto:

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím	1 790
Odložený daňový závazek	3 672
Jiné dlouhodobé závazky	28 572
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	11 407
Závazky ke společníkům	2 853
Krátkodobé finanční výpomoci	7 109
Závazky k zaměstnancům	323
Závazky ze sociálního zabezpečení	176
Stát – daňové závazky	- 468
Dohadné účty pasivní	- 540
Jiné závazky	2 133

3.6 Výnosy a náklady společnosti

Ke dni 30. září 2024 společnost AGROMERAN a.s. vykazuje ve svém účetnictví výnosy a náklady takto:

	<i>v tis. Kč</i>
Tržby za prodej vlastních výrobků, služeb a zboží	9 871
Změna stavu zásob vlastní činnosti	6 126
Výkonová spotřeba	14 755
Osobní náklady	4 859
Daně a poplatky	54
Úpravy hodnot v provozní oblasti	0
Ostatní provozní výnosy	9 081
Ostatní provozní náklady	4 095
Provozní výsledek hospodaření	1 314
Výnosové úroky	0
Nákladové úroky	0
Ostatní finanční výnosy	13
Ostatní finanční náklady	293
Finanční výsledek hospodaření	0
Daň	0
Výsledek hospodaření za účetní období	1 034

Ve výsledku hospodaření za období od 1.1.2024 do 30.9.2024 nejsou zahrnuty odpisy dlouhodobého majetku (odpisy za rok 2024: 2 449 195 Kč).

Tržby z prodeje služeb (ŽV: 3 304 000 Kč, RV: 4 110 000 a řepka: 1 550 000 Kč), tržby z prodeje dlouhodobého majetku 3 217 000 Kč. Společnost přijala dotace je výši 3 413 000 Kč a pojistná plnění 1 012 000 Kč

Náklady na služby činí 5 906 000 Kč (z toho RV: 1 772 000 Kč a ŽV: 188 000 Kč), spotřeba materiálu a energie 8 849 000 Kč, zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku 1 997 000 Kč a pachtovné 1 624 000 Kč.

Výsledek hospodaření za účetní období je ovlivněn prodejem dlouhodobého majetku za cenu 3 217 000 Kč v účetní zůstatkové ceně 1 997 000 Kč.

4 POSUDEK

4.1 Názvosloví

Úvodem jsou nejprve definovány základní názvy v oblasti oceňování (ohodnocování, zjišťování hodnoty). Nejuznávanější autoritou v oblasti oceňování majetku v ČR je bezesporu Institut oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze. Vzhledem k jeho metodické, vzdělávací i certifikační činnosti v oblasti oceňování, Znalec plně respektuje jím navržený Standard pro oceňování obchodního závodu, ze kterého přejímá i definice nejdůležitějších pojmů (toto názvosloví odpovídá i jejich vymezení v Mezinárodních oceňovacích standardech IVS).

4.1.1 Cena (price)

Je termín používaný pro částku požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou za aktivum. Prodejní cena je historickou skutečností, ať je zveřejněna nebo držena jako důvěrná. V důsledku finančních možností, motivací nebo speciálních zájmů daného kupujícího nebo prodávajícího se cena zaplacená za určité aktivum může lišit od hodnoty, kterou by tomuto aktivu mohli přisoudit ostatní. Cena je obecně ukazatelem relativní hodnoty přisouzené aktivu konkrétním kupujícím nebo prodávajícím za určitých podmínek.

4.1.2 Náklady (cost)

Představují cenu zaplacenou za získání nebo vytvoření určitého aktiva. Když je toto aktivum získáno nebo vytvořeno, jeho náklady se stávají historickou skutečností. Cena má souvislost s náklady, protože cena zaplacená za aktivum se stává nákladem pro kupujícího.

4.1.3 Trh (market)

Je prostředí, ve kterém jsou zboží a služby obchodovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu předpokládá, že zboží a/nebo služba může být obchodována mezi kupujícími a prodávajícími bez omezení jejich činností. Každá strana bude reagovat na vztahy nabídky a poptávky a ostatní cenotvorné faktory, stejně jako na své vlastní chápání relativní užitečnosti zboží nebo služby a individuální potřeby a přání. Trh může být místní, regionální, národní nebo mezinárodní.

4.1.4 Hodnota (value)

není skutečnost, ale názor buď:

- na nejpravděpodobnější cenu, která by měla být zaplacená při směně,
- nebo na ekonomické užítky z držení aktiva.

Hodnota při směně je hypotetická cena a předpoklady, za kterých je hodnota odhadována, jsou určeny účelem ocenění. Hodnota pro vlastníka je odhad užiteků, které by vlastnictví přineslo konkrétní straně.

Hodnota obchodního závodu není jeho imanentní vlastností, kterou znalec změří vhodně zvolenými postupy. Hodnota je pouze názor (odhad) investora a jej zastupujícího znalce (odhadce) na pravděpodobnou cenu obchodního závodu, která by mohla být dosažena za podmínek stanovených definicí hledané hodnotové báze.

Hodnotou netto se rozumí ocenění na úrovni vlastního kapitálu obchodního závodu (tj. na úrovni equity).

Hodnotou brutto se rozumí ocenění na úrovni vlastního a úročeného kapitálu obchodního závodu (tj. na úrovni entity).

4.1.5 Datum ocenění

Je datum, ke kterému se vztahuje odhadnutá hodnota. Datum ocenění je nutné odlišovat od data, kdy je ocenění zpracováno. Do hodnoty obchodního závodu se nemohou promítat informace a vlivy, které nastaly až po datu ocenění.

Ocenění, jehož cílem je odhad nejpravděpodobnější ceny na trhu (tedy zejména tržní hodnota), musí odrážet podmínky na relevantním trhu k datu ocenění a nikoli upravenou nebo vyhlazenou cenu založenou na předpokladu obnovení rovnováhy na trhu.

4.1.6 Inlace

Údaje a kalkulace finančních toků u výnosových ocenění zahrnují účinky inflace.

4.1.7 Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná

Vycházíme z předpokladu, že obchodní závod má jedno základní podnikatelské zaměření, pro které byl zřízen. Pro toto zaměření potřebuje obchodní závod aktiva v určité velikosti a struktuře včetně přiměřených kapacitních rezerv. Tato aktiva nezbytná pro základní "podnikání" budeme označovat jako aktiva provozně nutná. Všechna ostatní aktiva označíme jako aktiva provozně nenutná nebo též neprovozní.

Důvodů pro toto rozčlenění majetku je několik:

- část majetku vůbec nemusí být využívána a neplynou z něj vůbec žádné, nebo jen malé příjmy. Příkladem mohou být nevyužité pozemky, peněžní prostředky ve větším než provozně potřebném rozsahu, dlouhodobě držené akcie nevyplácející dividendy atd. Potom se může stát, že ocenění tohoto majetku pomocí výnosových metod povede buď k jeho podcenění, nebo nebude tento majetek oceněn vůbec, ačkoliv svoji hodnotu má.
- vyčlenit by se měla aktiva nesouvisející s provozem i v případě, že určité příjmy přinášejí, protože rizika spojená s těmito příjmy mohou být odlišná od rizika hlavního provozu obchodního závodu.

- k ocenění obou skupin aktiv budeme často přistupovat pod jiným zorným úhlem a použijeme proto i jiné metody. Provozně potřebná aktiva zůstanou nadále součástí podniku a budeme je tedy oceňovat například výnosově na základě výnosů, které z využívání těchto aktiv obchodního závodu plynou, nebo z pohledu jejich znovupořízení.

U aktiv nesloužících k hlavnímu provozu podniku platí, že by měla být oceňována samostatně. Většinou předpokládáme, že by racionální vlastník mohl takováto aktiva prodat nebo zlikvidovat, případně pronajmout.

4.2 Používané metody obecně

Finanční ocenění si klade za cíl vyjádřit jejich hodnotu peněžním ekvivalentem. Při stanovování výsledné peněžité hodnoty se používají v zásadě tři skupiny oceňovacích metod: majetkové metody, metody výnosové, metody porovnávací a metody kombinované.

Konkrétní způsob ocenění pak plně závisí na třech základních východiscích:

- účelu ocenění,
- funkci, ve které bude Znalec ocenění provádět,
- bázi hodnoty, která má být vyčíslena.

Pro ocenění podniku jsou k dispozici tři skupiny oceňovacích metod:

- výnosové metody,
- metody tržní a tržně porovnávací,
- majetkové metody

Každá ze skupin metod je pak rozpracována do několika různých variant, což poskytuje Znalci široké spektrum možností, jak se ke konkrétnímu danému oceňovacímu úkolu postavit. Podrobnější popis jednotlivých metodologických variant není předmětem tohoto posudku, Znalec tak k bližším informacím odkazuje na odbornou literaturu (Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2018). Níže bude uveden pouze základní popis postupů nejběžnějších a v praxi nejčastěji používaných.

Mařík ve výše zmíněné literatuře uvádí následující souhrn doporučení ke zvolení nejvhodnější metody ocenění:

1. Platí důležitá zásada, že pokud je výnosové ocenění nižší než likvidační hodnota, je třeba obchodní závod ocenit na úrovni likvidační hodnoty.

2. Pro perspektivní obchodní závod lze doporučit, aby byla zjištěna:

- výnosová hodnota, nejlépe DCF nebo EVA – pokud lze sestavit pro obchodní závod zdůvodněný finanční plán a z něho výnosové ocenění vyvodit, bude výnosová hodnota základním kamenem pro výsledné ocenění,
- substanční hodnota - poskytne doplňkovou informaci o hodnotě majetku obchodního závodu,
- likvidační hodnota – poskytne doplňkovou informaci o dolním limitu hodnoty podniku,

- v případech, kde je to možné (zejména pokud se zjišťuje tržní hodnota), doporučujeme použít i tržní porovnání – pomůže otestovat výsledky výnosového ocenění.

3. Pro obchodní závod, který je sice pravděpodobně perspektivní, ale u kterého je obtížné sestavit dlouhodobý plán (například malé nebo nové obchodní závody), je možno uvážit použití metody kapitalizovaných čistých výnosů. Máme na mysli paušální variantu této metody.

4. Výsledné ocenění by mělo být zvoleno na úrovni některé konkrétní metody podle situace a volby oceňovatele – zdůrazňujeme, že nikoliv jako průměr. Výsledky ostatních metod by pak měly určitým způsobem zarámovat hodnotu zvolenou jako základní.

4.2.1 Výnosové metody

Výnosové metody odhadují hodnotu obchodního závodu na principu současné hodnoty budoucích užiteků, které poplynou po datu ocenění držiteli kapitálu investovaného do obchodního závodu. Současná hodnota užiteků je pomocí diskontování nebo kapitalizace propočtena k datu ocenění.

Výnosový přístup je nejvíce používán především při oceňování celých obchodních závodů, jejich částí a průmyslových práv, příp. jiného duševního vlastnictví. Mezi základní varianty tohoto přístupu patří: metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF), metoda kapitalizace čistých zisků (přínosů, výnosů, metoda reflektující vývoj na burze cenných papírů apod.), metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA).

Výnosový přístup vždy předpokládá dostupnost určité časové řady ekonomických výsledků – buď budoucí prognózu (DCF), či výsledky dosahované v minulosti (metoda kapitalizovaných zisků).

4.2.1.1 Metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF)

V tomto případě jde o ocenění budoucího „cash flow“ (při zakalkulování rizika jeho dosažení a jeho současné časové hodnoty). Pravděpodobnost dosažení určitých příjmů v budoucnosti je dána vnitřními i vnějšími faktory specifickými pro každou obchodní společnost, a to: 1. kapitálovými, komoditními, marketingovými, managementem, goodwillem, know-how, prodejní sítí apod., 2. geografickými, místními, časovými, kupní silou obyvatelstva apod., přičemž lze nyní již vycházet v České republice z předpokladu stabilizovaného tržního prostředí. Podmnožinou této metody je metoda diskontovaného dividendového výnosu. Výhodou metody je orientace na budoucí příjmy a přesnější možnosti stanovení diskontní míry, nevýhodou je riziko nedosažení prognóz, z nichž ocenění touto metodou vychází.

Základním přístupem při výnosovém ocenění je za výnosy považovat peněžní tok, a to tzv. volný peněžní tok (free cash flow – FCF). Jedná se o provozní peněžní tok (tzn. peněžní tok před odpočtem placených úroků) snížený o investice do provozně nutného pracovního kapitálu a provozně nutného dlouhodobého majetku. Volný peněžní tok pak představuje peněžní tok, který mohou vlastníci a věřitelé z obchodního závodu odčerpat (např. použít jej na splátky úvěrů, vyplatit jej ve formě dividend), aniž by byl narušen očekávaný vývoj obchodního závodu.

Princip této metody tedy spočívá v následujících krocích:

- provedení důkladné analýzy oceňovaného obchodního závodu a jeho okolí,
- na základě analýzy sestavení více či méně podrobného finančního plánu,
- na základě finančního plánu výpočet volného peněžního toku, který je třeba zdiskontovat k datu ocenění.

4.2.1.2 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Druhou často používanou výnosovou metodou je metoda kapitalizovaných čistých výnosů. Vyznačuje se větší snahou o objektivitu a opatrnost, než je tomu u jiných výnosových metod a vede k přímému zjištění hodnoty vlastního kapitálu obchodního závodu, přičemž jádrem ocenění je výnosový potenciál obchodního závodu k datu ocenění. Dlouhodobý rozvoj do úvah zahrnut buď vůbec není nebo jen na úrovni, která bude dosažena do konce dohlédnutelného časového horizontu.

Metoda vychází z tzv. trvale odnímatelného čistého výnosu, tj. velikosti prostředků, které je možné rozdělit vlastníkům. Tuto veličinu lze zjistit na základě řady hospodářských výsledků (ať už minulých či budoucích), upravených na srovnatelnou reálnou úroveň. Výpočet odnímatelného čistého výnosu provádíme buď metodou paušální (u jednodušších případů) nebo metodou analytickou. Samotnou hodnotu obchodního závodu pak počítáme podle vzorce:

Výnosová hodnota obchodního závodu = trvale odnímatelný zisk/míra kapitalizace.

4.2.1.3 Metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA)

Metoda ekonomické přidané hodnoty vychází z výpočtu veličiny, o kterou čistý provozní zisk převyšuje náklady investovaného kapitálu (tzv. Economic Value Added – EVA). Hodnotu podniku tvoří součet hodnoty 1. fáze (souhrn diskontované ekonomické přidané hodnoty za plánovací období), hodnoty 2. fáze (diskontovaná perpetuita) a celkového investovaného kapitálu na počátku plánovacího období. Tato metoda vede primárně ke stanovení hodnoty vlastního kapitálu, takže hodnota obchodního závodu se stanoví následně jako součet zjištěné hodnoty vlastního kapitálu a cizího úročeného kapitálu na počátku plánovacího období.

4.2.2 Tržní metody (srovnávací)

4.2.2.1 Ocenění na základě srovnatelných obchodních závodů

Srovnávací přístup klade důraz na srovnávací charakteristiky oceňované společnosti či majetku a je použitelný pouze tam, kde je k dispozici dostatečné množství údajů o trhu srovnatelných statků, což předpokládá rozvinuté a dlouhodobé podmínky tržního hospodářství (údaje burzovní, o podobných transakcích, licenční analogie apod.). V současných podmínkách českého kapitálového trhu je proto možné používat srovnávací postup pouze u vybraných

titulů obchodovaných na burze, kde je k dispozici dostatečné množství relevantních údajů za dlouhý časový interval a je obchodováno s významnými objemy akcií.

Použití srovnávací metody je možné pouze u některých stanovovaných charakteristik a to za zachování konzistentních vnějších i vnitřních podmínek, což Znalec považuje v podmínkách České republiky pro menší společnosti prakticky za neuskutečnitelné a především nepoužitelné pro stanovení přesné hodnoty obchodního závodu nebo jiné jeho charakteristiky – např. očekávaného zisku. V těchto případech lze užít obchodované či jinak srovnatelné společnosti ze zahraničí, podnikající v příbuzném oboru.

Srovnávací metoda je podle Znalce použitelná především v případech stanovení rozpětí určité charakteristiky, kdy aplikujeme statistickou metodu na základě dostatečně velkého počtu zjištění. Ale i v těchto případech je třeba počítat s vysokým rozptylem vedoucím k širokému intervalu spolehlivosti.

4.2.2.2 Ocenění na základě srovnatelných transakcí

Prostřednictvím této metody jsou z transakčních dat a údajů o prodané společnosti z předmětného nebo blízkého odvětví získány poměrové ukazatele, které jsou dále spolu s údaji o oceňované společnosti uplatněny k získání indikace její tržní hodnoty. Metoda tržního srovnání s transakcemi s obdobnými společnostmi je nejvíce relevantní metodou ocenění, jestliže obsahuje údaje o prodaných společnostech, které jsou dostatečně podobné oceňované společnosti. V této metodě může být podobnost mimo jiné ovlivněna druhem vyráběného a prodávaného výrobku nebo nabízených služeb, geografickým položením cílových trhů, konkurenční pozicí, ziskovostí, perspektivami růstu, velikostí, vnímaným rizikem a kapitálovou strukturou.

4.2.3 Majetkové ocenění

Princip majetkového ocenění je jednoduchý a obecně srozumitelný. Majetková hodnota podniku je definována jako souhrn oceněných položek majetku. Od tohoto souhrnu je pak odpočtena suma oceněných závazků. Velikost majetkového ocenění je dána především množstvím a strukturou položek majetku a pravidly pro jeho ocenění. Majetkové ocenění lze dále členit. Pokud vycházíme z předpokladu zachování trvalé existence podniku (going concern princip) dostáváme se k ocenění na základě:

- reprodukčních cen – metoda substanční,
- účetních historických cen – účetní hodnota,
- metoda tržních cen.

Pokud vycházíme z předpokladu, že obchodní závod nebude dlouhodobě existovat zjišťujeme:

- likvidační hodnotu.

4.2.3.1 Substanční metoda na principu reprodukčních cen

Metoda nákladového přístupu považuje za hodnotu majetku náklady, které by investor zaplatil za získání náhradních statků, a to stejně užitečných. Tj. v případě ocenění obchodního závodu

odpovídá na otázku, kolik by stálo jeho znovuvybudování. Při této metodě se rovněž přihlíží k okolnosti, zda odhadované statky nejsou méně užitečné než nové, neboť pak by jejich hodnota byla nižší, než je hodnota náhradních statků. Reprodukční cena (cena opětného pořízení) vyjadřuje, za kolik by bylo možno předmět ocenění pořídit v den sestavení oceňovací bilance. Tím se snaží odstranit výše uvedený časový vliv na cenu. Metoda reprodukční pořizovací hodnoty spočívá tedy v určení hodnoty aktiv na bázi stanovení jejich reprodukční ceny, jinými slovy stanovení současné pořizovací ceny se zohledněním morálního a technického opotřebení. Z pohledu going concern principu "přehodnocuje" jednotlivé majetkové části.

Rozlišujeme substanční hodnotu brutto a netto. Substanční hodnotu brutto získáme, zjistíme-li aktuální reprodukční ceny stejného nebo obdobného majetku a ty snížíme o případné opotřebení. Je to tedy hodnota znovupořízení aktiv obchodního závodu. Pokud od této hodnoty odečteme dluhy, zjistíme substanční hodnotu netto, tedy hodnotu vlastního kapitálu.

4.2.3.2 Metoda účetní hodnoty na základě historických cen

Tento majetkový přístup je založen na ocenění majetku a závazků, kde je rozhodujícím podkladem účetní evidence a vybrané účetní a auditorské postupy. Ocenění tedy vychází z historických cen a účetních pravidel pro vykazování majetku, závazků, resp. jmění společnosti. Výsledek, tj. hodnota vlastního jmění, je dána rozdílem zjištěné hodnoty majetku a závazků.

4.2.3.3 Metoda likvidační hodnoty

Ve zvláštních případech se používá metoda likvidační hodnoty, kdy se nepředpokládá další podnikání, ale likvidace společnosti, tj. ukončení činnosti a prodej jednotlivých položek aktiv. Ke zjištění likvidační hodnoty se používá za základ účetní hodnota majetku resp. alespoň účetní evidence majetku. Pro zjištění hodnoty jednotlivých složek majetku jsou pak používány všechny opodstatněné metody v závislosti na účelu ocenění:

- reprodukční ceny,
- historické ceny,
- srovnávací přístup,
- výnosové ocenění.

Její použití má opodstatnění v případě, že není předpokládána další existence společnosti (obchodního závodu) – je zpochybněn či porušen going concern princip a tehdy se předpokládá, že likvidace přinese větší zisk, než další pokračování v podnikání společnosti, tedy likvidační hodnota > výnosová hodnota.

4.3 Zemědělství v ČR

Zemědělství představuje významnou část národního hospodářství, přestože ve vyspělých zemích podíl zemědělské prvovýroby na tvorbě HDP klesá. Produkce potravin i nepotravinářských výrobků je předpokladem rozvoje navazujících zpracovatelských odvětví v rámci agrárního sektoru. Zemědělství plní i významné mimoekonomické funkce. Specifické postavení zemědělství v rámci národního hospodářství, jeho produkční i mimoprodukční

funkce vyvolávají potřebu státní regulace tohoto odvětví a zároveň vedou k významnému rozsahu poskytování státních podpor a dotací v tomto odvětví. Po začlenění ČR do EU se české zemědělství stává předmětem regulace v rámci EU a rovněž příjemcem dotací a jiných podpor z tohoto zdroje.

Struktura zemědělských podniků z hlediska využívaných právních forem podnikání je pestrá. V ČR funguje okolo 30 000 zemědělských subjektů, z toho přibližně 3 000 subjektů podniká formou obchodních společností a družstev, tyto podniky mají v rámci zemědělské prvovýroby rozhodující vliv. Podniky fyzických osob obhospodařují pouze necelou jednu třetinu výměry zemědělské půdy. Ve srovnání s ostatními zeměmi EU jsou v ČR zemědělská hospodářství v průměru větší.

Postavení zemědělských prvovýrobců na trhu se zemědělskými komoditami charakterizuje na straně nabídky (u dodavatelů zemědělských komodit) trh volné konkurence. Odběratelé – tedy strana poptávky – mají však v ČR často monopolní postavení, které může deformovat tvorbu cen.

Za nejvýznamnější charakteristický rys zemědělské činnosti, který výrazným způsobem ovlivňuje ekonomiku i účetnictví zemědělského podniku, lze považovat zejména biologický charakter zemědělské výroby. Z biologického charakteru zemědělské výroby vyplývají relativně menší ovladatelnost výrobního procesu člověkem, vysoká závislost na přírodních podmínkách, specifická rizikovost zemědělské výroby (rizika klimatická, nakažová a genetická) a často obtížná určitelnost způsobu budoucího užití a jakosti produkce v průběhu výrobního procesu. Dalšími charakteristickými rysy zemědělské činnosti jsou častá dlouhodobost produkčního cyklu a nepřetržitý charakter zemědělské produkce, který způsobuje malou flexibilitu vůči požadavkům trhu. Sezónní charakter zemědělské výroby a časový nesoulad mezi průběhem výrobního a pracovního procesu způsobují výkyvy v potřebě pracovních sil a nerovnoměrnost peněžních toků. Zemědělská výroba má v řadě případů sdružený charakter.

Účetnictví musí zachytit zvláštní charakter zemědělské činnosti (biologickou podstatu výrobního procesu), který má vliv především na možné varianty oceňování a klasifikaci aktiv, ale i na vyčíslení výsledku hospodaření, které správně odráží výkonnost podniku.

Z rozboru specifik zemědělské činnosti vplynuly tři vzájemně související základní linie problémů účetního zobrazení. Jedná se o problém klasifikace biologických aktiv specificky užívaných v zemědělské výrobě, o oceňování těchto aktiv – v rámci účetního systému a následně při jejich vykazání – a o problém zveřejnění informací o specifických rizicích souvisejících se zemědělskou výrobou. Jedině současné, konzistentní řešení těchto problémů může vést k poskytnutí kvalitních informací o zemědělském podniku v účetní závěrce.

Významným makroekonomickým ukazatelem je velikost hrubé zemědělské produkce, tento údaj je v ČR každoročně zveřejňován Českým statistickým úřadem. K výraznému poklesu hodnoty ukazatele došlo po roce 1990 v důsledku dramatického snížení rostlinné a především živočišné výroby. V dalších letech (po roce 2000) nastává postupný nárůst zemědělské produkce. Bohužel, právě období propadu zemědělské produkce po roce 1990 bylo zvoleno za referenční období pro určení výrobních kvót jednotlivých zemědělských komodit pro ČR v rámci EU.

4.4 Postavení zemědělství v rámci národního hospodářství

Postavení zemědělství v rámci národního hospodářství rozvinutých zemí se v průběhu dvacátého století významně změnilo. Prakticky po celou dosavadní kulturní historii lidstva představovalo zemědělství nejdůležitější ekonomickou aktivitu. V oblasti zemědělství byla zaměstnána většina populace. Tato situace se v následujícím období po druhé světové válce v rozvinutých zemích prakticky obrátila. Zemědělství již zdaleka nemá rozhodující podíl na tvorbě HDP, snižuje se počet pracovních sil zaměstnaných v této oblasti. V rozvíjejících se zemích ještě tato tendence není příliš silná a zemědělství zde představuje stále rozhodující obor národního hospodářství.

Klesající podíl zemědělství na HDP ve vyspělých zemích však neznamena snížení významu zemědělství v rámci národního hospodářství. Zemědělství má nezastupitelnou funkci při produkci potravin, stále vzrůstá i význam zemědělských produktů jako vstupních surovin v nepotravinářské výrobě. Zemědělství má však i další, celospolečensky důležité mimoprodukční funkce – ekologické, krajinné, sociálně-kulturní a další.

Zemědělství v ČR je zaměřeno především na produkci obilovin, okopanin, olejnin a chov skotu a prasat. Produkce mimopotravinářských surovin se významněji rozvíjí teprve od roku 1989.

Národohospodářský význam zemědělství je třeba hodnotit rovněž v souvislosti s velikostí celého agrárního sektoru, který je závislý na výstupech ze zemědělské prvovýroby. Podíl celého agrárního sektoru představuje přibližně 20 % HDP, což dodává odvětví zemědělské prvovýroby strategický význam. Pokud nebude dobře fungovat zemědělská prvovýroba, buď dojde k dramatickému nárůstu dovozu zemědělských surovin se všemi možnými negativními důsledky pro ekonomiku v ČR, nebo, nenahradí-li dovoz adekvátním způsobem domácí vstupy zemědělské produkce, může dojít k významným otřesům a problémům celého agrárního sektoru. Problémy agrárního sektoru mohou vzhledem k jeho důležitosti v rámci národního hospodářství způsobit vážné ekonomické a sociální problémy.

Významnou a perspektivní oblast představuje nepotravinářské zpracování zemědělské produkce. Zemědělská produkce představuje (na rozdíl od zdrojů nerostných surovin) obnovitelné zdroje, které mohou být vstupem do řady druhů výrob například v chemickém a energetickém průmyslu. Vzhledem k perspektivám uvedeného způsobu využití zemědělské produkce je třeba investovat do rozvoje nových technologií, které umožní stále širší mimopotravinářské využití zemědělské produkce

4.5 Charakteristika struktury zemědělských podniků

Zemědělská výroba má oproti ostatním sférám podnikatelské činnosti četná specifika, která se odrážejí v účetním zobrazení zemědělského podniku.

4.5.1 Biologický charakter zemědělské výroby

Biologický charakter výroby je nejdůležitějším specifikem zemědělské činnosti a většina dalších specifických rysů je od něj odvozena. Právě biologický charakter zemědělské výroby způsobuje, že se v mnoha rysech odlišuje od ostatních podnikatelských aktivit. V průmyslové

výrobě i v obchodě je hlavním činitelem, který přináší ekonomický prospěch, využití lidských schopností, které umožňují využívat aktiv podniku, vyrábět, prodávat a vytvářet zisk. Hodnototvornou podstatou zemědělského výrobního procesu jsou však přirozené biologické pochody, které se odehrávají v živých organismech – v rostlinách a živočíchách. Vlastností živé hmoty je schopnost růst, plodit, rozmnožovat se, a tím přinášet ekonomický prospěch. Člověk biologických procesů využívá a uvědoměle je usměrňuje. V zemědělské výrobě hraje rozhodující roli vedle lidské činnosti, která umožní využití aktiv, zejména přirozená vlastnost rostlin a živočichů prostřednictvím přirozených biologických procesů zvyšovat svou účetní hodnotu a přinášet užitek. Ekonomická reprodukce zde úzce souvisí s procesem reprodukce biologické.

4.5.2 Relativně menší ovladatelnost výrobního procesu člověkem

Usměrnování, řízení biologické přeměny organismů spočívá ve vytváření vhodných podmínek pro průběh biologických procesů. Ve srovnání s průmyslovou výrobou může zemědělský podnik daleko méně ovlivňovat výrobní proces (proces biologické přeměny).

4.5.3 Dlouhodobost produkčního cyklu

Doba reprodukce rostlin a zvířat je dána biologickými zákonitostmi a nelze ji ve většině případů podstatným způsobem měnit. Produkční cyklus je pro většinu rostlin a živočichů dlouhodobým procesem, který se odehrává v některých případech v rozmezí jednoho účetního období, ale často i v rozmezí několika let. Extrémním případem dlouhodobosti produkčního cyklu je lesnictví.

Délka výrobního cyklu je determinována délkou přirozeného produkčního cyklu. Ani využití moderních technologií v zemědělství nepřináší v této oblasti zásadní změny. Pěstitel může délku produkčního cyklu například u rostlin ovlivnit šlechtěním a optimalizací podmínek pěstování. Jedná se o zavlažování, o vytváření optimálních světelných a tepelných podmínek, o hnojení a v neposlední řadě i využití chemických preparátů, které stimulují rostlinu k rychlému růstu, kvetení, či rychlému dozrávání plodů. Tyto zásahy, které modifikují délku přirozeného vegetačního období, však mají své hranice. Každé urychlení přírodních procesů s sebou nese riziko ztráty kvality produkce (od nižší výživné hodnoty po ohrožení zdraví konzumentů z důvodu vysokého obsahu zdraví škodlivých látek – například dusičnanů). V současné době dochází ke vzniku nových odrůd prostřednictvím cílené genové mutace. Geneticky upravované potraviny jsou však často odmítány, protože se má za to, že nejsou dostatečně vědecky prozkoumány možné vlivy těchto potravin na lidský organismus – dá se říci, že ani vědecký svět není v této otázce jednotný. Vedle rizika ztráty kvality produkce jsou významným faktorem také vysoké náklady, které je nutno vynaložit na urychlení výrobního cyklu (náklady na výstavbu skleníku, otop, osvětlení, zavlažování atd.).

4.5.4 Problém intenzifikace výroby

Zemědělská činnost je silně spjata se životním prostředím a charakterem krajiny. Přílišná intenzifikace zemědělské výroby by mohla mít závažné důsledky pro životní prostředí. Zatímco

v průmyslu vedou změny technologie k přírůstkem ekonomického efektu a náklady na modernizaci jsou obvykle kompenzovány zvýšením efektivnosti výroby, v zemědělství tomu tak být nemusí, účinek intenzifikace může být právě opačný.

4.5.5 Nepřetržitý charakter zemědělské produkce, malá flexibilita vůči požadavkům trhu

S dlouhou dobou produkčního cyklu a nemožností a neefektivností jeho přerušení v mnoha odvětvích zemědělské výroby je spojena menší schopnost zemědělského podniku reagovat na potřeby trhu zásadnějšími změnami sortimentu v krátkém časovém období. Zemědělské podniky musí často překlenout období, kdy je jejich produkce ztrátová, a doufat v příznivější vývoj tržních cen v budoucnosti, v závislosti na posílení poptávky. Likvidace provozu a jeho znovuoobnovení v příznivějších obdobích by byla v mnoha případech velice nákladná a neefektivní. Jako příklad je možno uvést zemědělský podnik, který je zaměřen na produkci mléka. Založení kvalitního základního stáda z vlastního chovu je otázkou řady let, pokud se změní poptávka po mléku a podnik základní stádo zlikviduje nebo výrazným způsobem omezí jeho rozsah, zbavuje se v podstatě možnosti pružně reagovat na opětovné zvýšení poptávky.

4.5.6 Časový nesoulad mezi průběhem výrobního a pracovního procesu, výkyvy v potřebě pracovních sil

Časový nesoulad mezi průběhem výrobního a pracovního procesu je typický zejména pro rostlinnou výrobu. Je spjat s tím, že v rostlinné výrobě je průběh biologických procesů daleko delší než pracovní proces, který připravuje vhodné podmínky pro průběh biologické transformace. Například vypěstování pšenice je zhruba desetiměsíční proces, avšak obdělání jednoho hektaru trvá přibližně sedmdesát hodin. V průběhu výrobního cyklu nastávají relativně krátkodobé pracovní špičky, kdy je třeba zajistit dostatek pracovních sil. V dalších obdobích cyklu je práce nedostatek. Tyto výkyvy vyrovnávají zemědělské podniky najímáním brigádních pracovních sil a často i přidruženou výrobou.

4.5.7 Sezónní charakter zemědělské výroby, nerovnoměrnost peněžních toků

Dlouhodobost výrobního cyklu je příčinou výrazně sezónního charakteru zejména rostlinné výroby. Sezónnost přináší z ekonomického hlediska problém s nerovnoměrným průběhem peněžních toků a nároky na finanční zdroje, které překlenou období, v nichž nedochází k prodeji produkce, ale pouze k výdajům.

4.5.8 Závislost na přírodních podmínkách

Život, zdraví a růst rostlin a zvířat využívaných v zemědělské výrobě jsou silně závislé na přírodních podmínkách. Druhy výrob, které provozuje zemědělský podnik, se odvíjejí od přírodních podmínek oblasti, ve které podniká. Limitujícími faktory jsou zejména klimatické podmínky, které závisí na zeměpisné poloze, nadmořské výšce apod., a kvalita půdy, na které podnik hospodaří. Na kvalitě půdy je závislá zejména rostlinná výroba. Živočišná výroba je na kvalitě půdy závislá zprostředkovaně prostřednictvím rostlinných krmiv, která si může podnik pěstovat pro vlastní potřebu.

4.5.9 Rizika klimatická, nakažová a genetická a omezené možnosti prevence těchto rizik

Zemědělská výroba je vysoce riziková. Vyskytují se zde rizikové faktory specifické pouze pro zemědělskou výrobu, které mohou snižovat či zcela ohrožovat výsledek zemědělské výroby. Rizika lze rozčlenit na rizika klimatická, nakažová a genetická.

Klimatická rizika jsou vyvolána nepříznivým vývojem počasí (například sucho, nadměrné srážky, teploty pod bodem mrazu v průběhu vegetačního období), který může vyústit až ke vzniku živelních pohrom (povodně, rozsáhlé požáry atd.). Zemědělský podnik se proti těmto rizikům v podstatě nemůže nijak bránit. Určitým řešením je pojištění. Kvalitní pojištění je však v současné době velice nákladnou záležitostí.

Rostliny a zvířata jsou ohroženy nejrůznějšími nákazami, nežádoucími genetickými mutacemi apod. Všechna tato rizika mohou rovněž vyústit do úplného zničení zemědělské produkce; může být například nevyhnutelné zlikvidovat trvalý porost či základní stádo, a tím se připravit o základní výrobní prostředky. Nakažová rizika se vzhledem ke stále větší globalizaci obchodu s krmivem, s dovozem a vývozem zvířat i potravin neustále zvyšují. Prevence těchto rizik a zajištění se proti těmto rizikům jsou nesmírně obtížné (mnohdy až nemožné) a mnohdy jsou rovněž velice nákladnou záležitostí.

4.5.10 Sdružený charakter výroby

Zemědělská výroba je velmi často výrobou sdruženou, to znamená, že v jejím průběhu vzniká nuceně více výrobků najednou. Někdy lze rozlišit výrobek, který je hlavním cílem tržní produkce – bývá označován jako výrobek hlavní. Další výrobek či výrobky, které nelze považovat za odpad, ale mají menší ekonomický význam, jsou označovány jako vedlejší. Příkladem může být produkce obilí, kde hlavním výrobkem je zrna a vedlejším výrobkem je sláma. Mnohdy je ovšem velice relativní, který výrobek (nebo které výrobky) jsou hlavní a které lze považovat za vedlejší, rozlišení závisí i na vývoji tržní poptávky apod. Tato vlastnost typická pro zemědělskou výrobu komplikuje zejména oceňování jednotlivých produktů na bázi vlastních výrobních nákladů.

4.5.11 Vzájemné vazby meziprojektu

Charakteristickým rysem zemědělské výroby je i přechod meziprojektů z rostlinné výroby do živočišné výroby (například krmivo) a naopak (například organická hnojiva vyprodukovaná chovanými zvířaty). Někdy je meziprojekt prodáván mimo podnik či nakupován. Tyto vazby dále ztěžují ocenění biologických aktiv.

4.5.12 Přerušovanost a územní rozptýlenost

Zemědělské podniky obhospodařují často velice rozsáhlá území. Zpravidla se jedná i o několik katastrů a užívané produkční bloky (dříve označované jako hony) jsou značně územně rozptýlené. Tato rozptýlenost klade zvýšené nároky na vnitropodnikovou dopravu materiálu, strojů i pracovních sil, navíc velice komplikuje ostrahu majetku. Pracovní proces bývá mnohdy

přerušován nepřízní počasí a pracovní činnost se v takových případech musí často opakovat na celé ošetřované ploše.

4.5.13 Náročnost na specializované strojní vybavení, často využívané pouze sezónně

Moderní zemědělská výroba používá širokou škálu zemědělské mechanizace, která zrychluje pracovní proces, zvyšuje efektivnost výroby a přináší výrazné úspory pracovních sil. Na druhé straně jsou však tyto stroje velice drahé, úzce specializované a mají často využití pouze ve velice krátkém období (například v období setí, sklizně apod.). Využití těchto aktiv je tedy málo intenzivní. Přesuny mechanizace v rámci určitého území s využitím například rozdílného tempa dozrávání plodin jsou rovněž omezené.

4.5.14 Malá trvanlivost výrobků, vysoké náklady na skladování a přepravu

Většina zemědělských produktů má velmi omezenou trvanlivost a je potřeba zajistit plynulý a stabilní odbyt, aby se zamezilo vysokým ztrátám. Některé typy produkce se skladovat dají (například obilí), ale pro jejich uskladnění bývá často nutno zabezpečit řadu podmínek (stabilní teplotu a vlhkost, hygienické podmínky apod.), aby nedošlo ke znehodnocení produkce. Zajištění těchto podmínek spočívá ve vybudování velkokapacitních skladů, jejichž výstavba je velice náročná. Na druhé straně podnik vybavený tímto zázemím není závislý na okamžitém prodeji produkce a může vyčkat období, kdy ceny produkce rostou (například zimní období). Rovněž náklady na přepravu mohou být vzhledem k charakteru produkce vysoké, a ztěžují tím možnost zemědělského podniku vyhledat odběratele.

4.5.15 Dlouhodobě obtížná rozlišitelnost způsobu budoucího užití a jakosti produkce v průběhu výrobního procesu a určení okamžiku zralosti produkce

Tento aspekt se týká jak rostlinné, tak živočišné výroby a má důležité dopady na možnosti účetního zachycení. Význam bude nejlépe ilustrován na příkladech. V momentě narození zvířete často není zřetelná kvalita narozeného kusu (jeho zdravotní stav, fyzické dispozice, odolnost apod.). Často nelze velice dlouhou dobu požadované vlastnosti rozpoznat, a nelze tedy rozhodnout, jak bude zvíře hospodářsky užito – zda pro chov (tedy jako perspektivní součást dlouhodobých aktiv) či jinak. V rostlinné oblasti můžeme uvést jako příklad situaci pěstitele sadby brambor. Sadba brambor, než je uznána jako vhodná a získá certifikaci, musí být otestována ve zkušebně, kde se na vybraných vzorcích zkoumá klíčivost, odolnost vůči chorobám apod. Tento proces trvá nějaký čas. Po tuto dobu pěstitel neví, zdali jeho produkce bude použitelná jako sadba (s poměrně vysokou cenou) či jako brambory nízké jakosti vhodné pouze ke zkrmení. Rovněž určení okamžiku zralosti (vhodnosti ke sklizni) může být v některých případech obtížné a svázané s požadavky odběratelů – jako příklad lze uvést lesní výrobu či produkci prasat na maso.

4.6 Rostlinná a živočišná výroba

4.6.1 Rostlinná výroba

Rostlinná výroba v České republice je zaměřena na produkci potravin, krmiv i surovin pro potravinářský, farmaceutický průmysl a řadu odvětví průmyslu lehkého. Nejdůležitější skupinou plodin jsou u nás obiloviny, které pokrývají více než polovinu osevních ploch. Do rostlinných komodit patří obiloviny, olejnin, luskoviny, pícniny a současně i oblast produkce osiv, výživa půdy a ochrana rostlin, jsou základní a z hlediska plochy a produkce nejdůležitější částí rostlinných komodit. Výměra zemědělské půdy v ČR aktuálně činí 4,2 mil. ha. Rozhodující část této plochy 3 mil. ha (71 %) představuje orná půda, na které jsou v rámci osevních postupů střídány jednotlivé plodiny podle pěstitelských oblastí a vlastního zaměření. Trvalé kultury tvoří trvalé travní porosty (978 tis. ha), zahrady a ovocné sady (209 tis. ha), vinice (19 tis. ha) a chmelnice (10 tis. ha). Klasická struktura osevních postupů v zemědělství s propojením rostlinné a živočišné výroby se stala v posledních 20 letech minulosti. Nejrozšířenější skupinou pěstovaných plodin zůstaly obiloviny, které v současnosti zaujímají zhruba 1,6 mil. ha, z čehož 1,3 mil. ha činí každoroční výměra pšenice a ječmene. Od začlenění ČR do EU v roce 2004 je zabezpečována regulace trhu s obilovinami prostřednictvím společné organizace trhu (SOT). V oblasti odrůd, osiva a sadby s výjimkou trvalých kultur se metodicky řídí a usměrňuje rozvoj šlechtitelské činnosti, odrůdového zkušebnictví a zkoušení osiva a sadby v součinnosti s Ústředním kontrolním a zkušebním ústavem zemědělským (ÚKZÚZ).

Obiloviny prošly začátkem 90. let velmi složitým vývojem, kdy v důsledku společenských změn, transformace, privatizace a celé řady dalších příčin došlo ke značnému poklesu průměrných hektarových výnosů a produkce všech pěstovaných obilovin v porovnání s výsledky sklizní obilovin v EU. Za posledních dvacet let se toto odvětví rostlinné výroby začalo postupně stabilizovat. Přibližně do roku 2000 se celková výměra obilovin pohybovala v rozmezí 1 600 – 1 700 tis. ha. Od roku 2001 až do současnosti došlo k mírnému poklesu ve výměře celkových osevních ploch obilovin a jejich rozsah hodnoty v ČR představuje výměru cca 1 500 - 1 550 tis. ha. Osevní plochy obilovin představovaly ještě v roce 1991 51,8 % z celkové výměry orné půdy. V rámci koncepce soběstačnosti v obilovinách se uplatňovala strategie dosažení co nejvyššího zastoupení obilovin na orné půdě až na úroveň 60 %. V této době nastalo podstatně vyšší zornění ve výše položených oblastech na úkor TTP a část obilovin se dostala do méně vhodných pěstitelských oblastí. V průběhu dalších let docházelo k postupné změně ve struktuře výroby a zastoupení obilovin na orné půdě se snižovalo. V roce 2009 zaujímaly obiloviny z celkové výměry orné půdy 50,5 %. Celková produkce obilovin vykazuje výkyvy v závislosti na vývoji počasí v daném ročníku a její průměr za období 1989 - 2009 činí 7 150 tis. t, což dostatečně zabezpečuje kvantitativní pokrytí domácí spotřeby.

Nejvýznamnější pěstovanou obilovinou ČR je **ozimá pšenice**, na trhu s obilovinami má zcela dominantní postavení a tvoří cca 55 % nabídky všech obilovin. Produkce slouží k výrobě potravin, krmných směsí, je surovinou pro produkci bioetanolu a v neposlední řadě je velmi důležitou exportní plodinou. V druhové skladbě převažuje jarní ječmen sladovnický, který je typickou exportní komoditou ve všech formách (slad, pivo i zrno ke sladování). Jeho 5% podíl na celkovém světovém exportu sladu stále má pro ČR nezanedbatelný význam.

Kukuřice na zrno v České republice potvrzuje trend nebývalého zájmu a rozmachu o její pěstování. Výroba kukuřice je za posledních patnáct let více jak 8x vyšší než tomu bylo v roce 1994, kdy její produkce činila 91,4 tis. t. V rámci využívání **geneticky modifikovaných organismů** se v ČR pro produkční účely od roku 2005 pěstuje Bt kukuřice, jedná se tedy prozatím o limitované zkušenosti, a to jak z časového, tak i z kvantitativního pohledu, kdy Bt kukuřice prozatím představuje marginální podíl na celkové zemědělské produkci v ČR.

Hlavní olejninou pěstovanou na území České republiky je **řepka olejná**. Tato plodina je charakteristická dobrou rentabilitou, což v posledních letech vedlo k rozšiřování ploch. V marketingovém roce 1992/93 osevní plochy řepky dosahovaly 136,5 tis. ha, postupným zvyšováním ploch došlo v marketingovém roce 2015/16 k pěstování řepky olejně na ploše 366,2 tis. ha. S rozšiřováním osevních ploch došlo v marketingovém roce 2007/08 k pokoření hranice produkce řepkového semene 1 mil. t. V průběhu let rostl i výnos semene, rekordní sklizeň byla zaznamenána v marketingovém roce 2014/15. Tehdy průměrný výnos dosáhl 3,95 t/ha, v dalším roce došlo k prudkému propadu výnosu na 3,43 t/ha. Pokles výnosu o 0,52 t/ha dosahuje významných 13,2 %. Proto bylo v roce 2015/16 celkově sklizeno pouze 1 256 tis. t řepkového semene. I při těchto nižších výsledcích disponuje pěstování řepky olejně dobrou rentabilitou porostu. Pro marketingový rok 2016/17 bylo vyseto 393,0 tis. ha řepky olejně, předpokládaná produkce dosahuje 1 361 tis. t. Semeno je velmi dobře obchodovatelné na tuzemském i zahraničním trhu.

Se vznikem směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/30/ES o zavedení povinného přimíchávání biosložek do pohonných hmot došlo ke zvýšení zájmu po řepkovém semeni. K tomuto zvýšení poptávky došlo i v České republice, proto se osevní plochy řepky olejně začaly postupně zvyšovat. Pro výrobu metylesteru řepkového oleje se ročně v České republice zpracuje přibližně 550 tis. t řepkového semene. Růst poptávky se příznivě podílí na zvyšování ceny řepkového semene nejen na českém, ale i zahraničním trhu. To je každoročně dokládáno pozitivními výsledky zahraničního obchodu.

Česká republika dlouhodobě patří mezi hlavní světové pěstitele **máku** pro potravinářské využití. V nedávné minulosti došlo k významnému rozšíření osevních ploch. V marketingovém roce 1993/94 bylo oseto mákem pouze 9,9 tis. ha, k největšímu výsevu 69,8 tis. ha došlo v roce 2008/09, v posledních letech zaznamenaly plochy výrazný propad osevů. V letech 2012 až 2014 se pohybovaly kolem 20 tis. ha, pro rok 2015/16 bylo oseto celkem 32,7 tis. ha půdy. Dosahované výnosy nejsou zcela uspokojivé. V devadesátých letech se pohybovaly kolem 0,6 t/ha, dosahované výnosy se v průběhu let mírně zvýšily, ale stále se pohybují na nízkých úrovních. V marketingovém roce 2015/16 dosáhl průměrný výnos 0,82 t/ha při průměrné CZV 38 988 Kč/t. Cena makového semene je silně závislá na poptávce. V posledních letech je většina produkce máku v ČR předmětem vývozu. V některých obdobích byl významný i dovoz semen, který byl následně reexportován na světové trhy. Ceny makového semene zaznamenávají v posledních letech velmi významné změny.

Česká republika má dlouholetou tradici v pěstování **cukrové řepy** a ve výrobě cukru v rámci Evropy, a to již od doby vzniku řepářství a cukrovarnictví. Výroba cukru zde byla zahájena již před 230 lety. Svými dosahovanými výsledky se Česká republika řadí mezi nejvýkonnější členské státy Evropské unie, ve výrobě cukru je plně soběstačná a je čistým vývozcem cukru. Hospodářský rok 2017/2018 se stal pro sektor cukru historicky zlomovým, protože došlo po

49 letech k ukončení režimu produkčních kvót. Produkční kvóta České republiky činila 372 459,207 t a byla rozdělena mezi pět cukrovarnických podniků, a to od hospodářského roku 2008/2009, kdy proběhla reforma trhu s cukrem EU.

4.6.2 Živočišná výroba

Živočišná výroba je velmi významnou součástí zemědělské výroby, zejména kvůli efektivnímu využívání rostlinné výroby coby zdroje všech druhů krmiv a na druhé straně také velký podíl tohoto odvětví při údržbě krajiny. Jedná se především o podhorské a horské oblasti, kde převládá pastevní chov skotu a ovcí. Hlavním cílem živočišné výroby je vyrábět maso, mléko, vejce nejenom na tuzemský trh, ale i pro efektivní vývoz. V České republice jsou pro chov jednotlivých kategorií hospodářských zvířat používané technologie, které jsou srovnatelné s okolními zeměmi EU.

Chov skotu je ve srovnání s jinými odvětvími živočišné produkce ekonomicky náročný. Významným pozitivem chovu skotu je fakt, že je zdrojem celoročních příjmů. Z biologické podstaty skotu vyplývá jeho dlouhý reprodukční cyklus, což klade zvýšené nároky na investiční vybavenost chovů (základní stádo, ustájení, technologie chovu a produkce, zemědělská půda aj.) a na organizační stránku chovu. Spolu s bezprostřední vazbou na půdu se tím výrazně odlišuje od ostatních chovů. Od roku 1989 došlo k poměrně významné restrukturalizaci chovu skotu v České republice. K nejvýznamnějším změnám došlo v době před vstupem a následně po vstupu do Evropské unie, kdy došlo k poměrně výraznému poklesu stavů zejména dojeného skotu. V tomto období došlo rovněž k nárůstu stavů krav bez tržní produkce mléka (KBTPM). Stavby skotu v ČR v předchozích dvou desetiletích téměř pravidelně meziročně klesaly. Po vstupu ČR do EU se tento trend zpomaloval a v letech 2007 až 2008 dokonce zastavil. Od roku 2004 do roku 2008 došlo ve srovnání s průměrem let 2001 – 2003 ke snížení počtu chovaného skotu celkem v ČR o 8,1 %, tj. o 123,8 tis. ks. Stavby krav celkem se ve sledovaném období let 2004–2008 vyvíjely obdobně jako stavby skotu celkem. K jejich snižování docházelo především vlivem redukce stavů dojených krav, jejichž počty byly nepřímo limitovány rostoucí užitkovostí při respektování nepřekročení kvótového systému dodávaného mléka. V letech 2000 až 2012 se počty dojnic i skotu celkem dále snížily (o 142 tis. a 28 %, resp. o 220 tis. a 14 %), přičemž výraznější pokles stavů skotu celkem byl částečně kompenzován růstem počtu krav bez TPM (o 111 tis. kusů a 166 %). O dalších téměř 300 tis. hektarů a 40 % poklesla od roku 2000 výměra pícnin na orné půdě.

Trh s mlékem v ČR lze po roce 1989 charakterizovat poklesem spotřeby mléka na obyvatele a rok, k jejímuž růstu a postupnému přiblížení původní úrovni došlo až po roce 1995. Období po vstupu do EU lze charakterizovat přiblížením tuzemské ceny zemědělských výrobců mléka úrovni zemí EU 15 a výrazným růstem vývozu syrového mléka, ale i dovozů mlékárenských výrobků. Přes pokles domácí soběstačnosti v surovině, od vstupu do EU do roku 2008, bylo zachováno kladné saldo zahraničního obchodu. I po vstupu do EU si Česká republika udržela některé komparativní výhody, jako je vysoká koncentrace chovu skotu. V současnosti je výhodou ČR i vysoká úroveň užitkovosti, jakož i počet krav zapojených do kontroly užitkovosti. Přes snížení počtu dojnic o 28 procent v období 2000 až 2012 klesla výroba mléka jen o 2 % a prodej mléka se téměř nezměnil. Příčinou je v evropském měřítku nadprůměrný růst dojivosti krav.

4.7 Finanční analýza

Finanční analýza je metodou hodnocení finančního zdraví obchodního závodu na základě dobře dostupných a kvantifikovatelných údajů pocházejících z účetních výkazů sledovaného obchodního závodu. Výhodou finanční analýzy je bezproblémovost jejího použití u všech typů a velikostí obchodních závodů, a to v případě dobré dostupnosti dat potřebných pro její zpracování.

Výstupem finanční analýzy jsou vypočtené ukazatele, které dávají obraz o ekonomické situaci obchodního závodu. Mimořádně důležitá je ale interpretace těchto ukazatelů, zejména vzhledem k předmětu podnikání podniku, právní formě a dalším důležitým individuálním skutečnostem, charakteristickým pro zkoumaný obchodní závod.

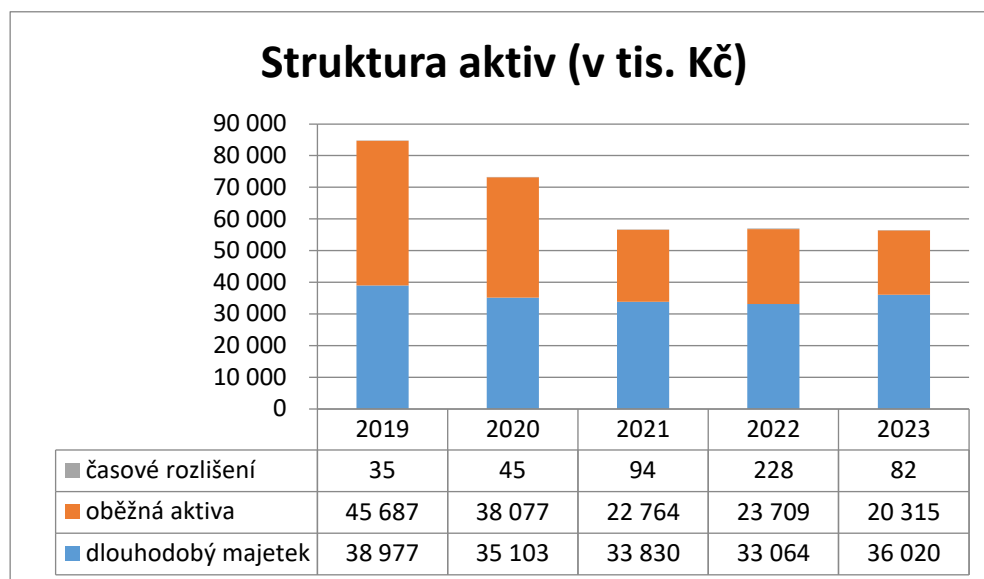
Tabulka 1 - Vývoj zisků a ztrát, aktiv a pasiv v letech 2019 až 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Tržby za prodej zboží	0	0	6	51	0
Náklady vynaložené na prodej zboží	0	0	0	0	31
Obchodní marže	0	0	6	51	-31
Výkony	27 564	18 646	15 486	26 951	12 906
Výkonová spotřeba	16 855	18 374	29 690	28 373	17 864
Přidaná hodnota	10 709	272	-14 198	-1 371	-4 989
Osobní náklady	10 042	9 707	7 582	7 960	6 611
Daně a poplatky	136	-74	102	29	67
Jiné provozní výnosy	25 264	11 157	16 493	19 673	12 186
Jiné provozní náklady	7 703	3 341	12 248	4 328	3 024
Odpisy dlouhodobého majetku	7 612	5 941	5 397	4 870	4 145
Zúčtování rezerv a čas. rozliš. prov. výnosů	0	0	0	0	0
Tvorba rezerv a čas. rozliš. prov. nákladů	0	0	0	0	0
Provozní hospodářský výsledek	10 480	-7 486	-23 034	1 115	-6 650
Finanční výnosy	0	0	0	0	18
Finanční náklady	637	401	354	603	671
Zúčtování oprav. položek do fin. výnosů	0	0	0	0	0
Zúčtování oprav. položek do fin. nákladů	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek z finan. operací	-637	-401	-354	-603	-653
Daň z příjmů za běžnou činnost	0	-2 661	0	0	3 672
Hospodářský výsledek za běžnou činnost	9 843	-5 226	-23 388	512	-10 975
Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0
Mimořádné náklady	0	0	0	0	0
Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0	0	0	0
Mimořádný hospodářský výsledek	0	0	0	0	0
Převod podílu na hosp. výs. společníkům	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek za účetní období	9 843	-5 226	-23 388	512	-10 975
Hospodářský výsledek před zdaněním	9 843	-7 887	-23 388	512	-7 303

	2019	2020	2021	2022	2023
AKTIVA CELKEM	84 699	73 225	56 688	57 001	56 417
Dlouhodobý majetek	38 977	35 103	33 830	33 064	36 020
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	38 856	34 982	33 767	33 001	34 394
Pozemky	17	137	137	318	1 013
Stavby	28 614	27 450	25 862	23 201	29 588
Samostatné movité věci	3 107	3 487	3 964	6 467	3 553
Dospělá zvířata	7 118	3 908	4 000	738	
Dlouhodobý finanční majetek	121	121	63	63	1 626
Oběžná aktiva	45 687	38 077	22 764	23 709	20 315
Zásoby	18 506	18 575	13 824	14 789	9 911
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	26 801	18 059	7 633	7 787	10 347
Pohledávky z obchodních vztahů	4 342	1 985	3 413	4 889	7 981
Stát – daňové pohledávky	8 990	2 505	4 017	2 765	1 758
Jiné pohledávky	13 251	13 210	203	9	0
Peněžní prostředky	380	1 443	1 307	1 133	57
Peníze	17	1	2	53	10
Účty v bankách	363	1 442	1 305	1 080	47
Ostatní aktiva - přechod. účty aktiv	35	45	94	228	82

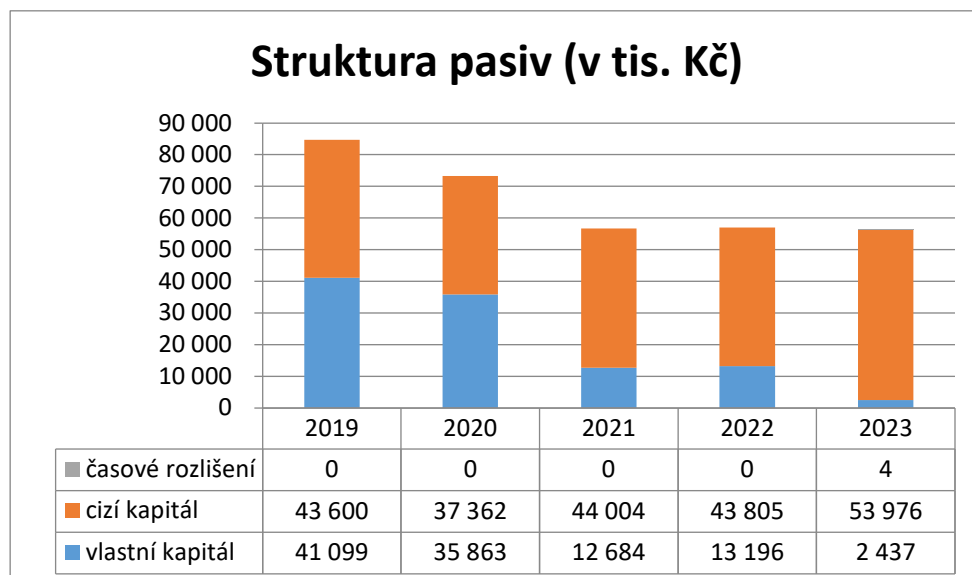
	2019	2020	2021	2022	2023
PASIVA CELKEM	84 699	73 225	56 688	57 001	56 417
Vlastní kapitál	21 251	24 134	18 977	21 873	19 453
Základní kapitál	50 000	50 000	50 000	50 000	2 000
Fondy ze zisku	0	0	0	0	695
Kapitálové fondy	14 094	14 094	14 094	14 094	15 657
Hospodářský výsledek minulých let	-32 838	-22 995	-28 022	-51 410	-4 940
Hospodářský výsledek běžného obd.(+-)	9 843	-5 236	-23 388	512	-10 975
Cizí zdroje	43 600	37 362	44 004	43 805	53 976
Dlouhodobé závazky	21 064	17 774	23 569	23 855	37 414
Krátkodobé závazky	22 536	19 588	20 435	19 950	16 562
Závazky z obchodního styku	17 436	17 611	18 428	17 788	14 417
Finanční výpomoci	1 267				
Závazky k zaměstnancům	167	161	428	327	346
Závazky ze sociálního zabezpečení	238	1 633	226	157	158
Stát - daňové závazky	122	102	25	145	62
Jiné závazky	1	2		330	1 220
Ostatní pasíva - přechod. účty pasív	0	0	0	0	4

Zdroj: účetní výkazy

Graf 1 - Struktura aktiv


Zdroj: vlastní zpracování

Bilanční suma v průběhu sledovaných let kolísá. Investice do dlouhodobého majetku jsou prováděny v minimální výši, v posledních letech probíhá prodej dlouhodobého majetku. Vývoj oběžných aktiv je závislý vývojem stádiu mladého dobytka a stavu pohledávek..

Graf 2 - Struktura pasiv


Zdroj: vlastní zpracování

Výše vlastního kapitálu je odvislá od výsledku hospodaření v běžném roce. Společnost vykazuje vysokou ztrátu z minulých let a v roce 2023 snižuje základní kapitál.

Graf 3: Výsledky hospodaření



Pramen: vlastní výpočet

4.7.1 Analýza hlavních finančních ukazatelů

4.7.1.1 Ukazatele rentability

Ukazatele rentability poměří zisk s výší podnikových zdrojů a umožňují nám zjistit a porovnat, zda je pro nás výhodnější pracovat s vlastním nebo cizím kapitálem, porovnat výkonnost naší firmy ve srovnání s konkurencí a současně i naznačit slabá místa v efektivnosti hospodaření. Mohou být velice dobře využity při rozhodování o tom, jakou aktivitu z firmy vyloučit nebo na jakou aktivitu se v budoucnu zaměřit.

Ukazatel ROA – hodnotí výnosnost aktiv (ukazuje, do jaké míry se daří společnosti z dostupných aktiv generovat zisk).

Ukazatel ROS – hodnotí výnosnost tržeb (říká, kolik korun zisku připadne na jednu korunu tržeb).

Ukazatel ROE - Rentabilita vlastního kapitálu (Return on Equity), obvykle se používá zkratka ROE, je pojem, který označuje kolik čistého zisku připadá na jednu korunu investovaného kapitálu.

Tabulka 2 – Ukazatele rentability

	2020	2021	2022	2023
Rentabilita tržeb	-30,30%	-111,34%	1,84%	-70,76%
Rentabilita vlastního kapitálu	-13,58%	-96,35%	3,96%	-140,41%
Rentabilita aktiv	-6,24%	-35,62%	1,72%	-18,47%

Zdroj: vlastní výpočet

Ukazatel ROA patří mezi nejdůležitější ukazatele finanční analýzy, hodnota by měla být alespoň 8% (záleží, ale na odvětví).

Ukazatel ROS je třeba hodnotit vždy ve vzájemných souvislostech. Je to proto, že nízká hodnota tohoto ukazatele, v případě, kdy je dosahováno rychlého obrátu zásob a vysokého absolutního objemu tržeb, může být příznivější, než jeho vysoká hodnota provázená pomalým obratem zásob a nízkou absolutní částkou tržeb. Obecně se udává, že by požadovaná hodnota měla být nad 10%.

Ukazatel ROE je ukazatel klíčový především pro akcionáře, společníky a další investory. Ukazatel má však nízkou vypovídací schopnost u společností, kde majitelé odčerpávají významnou část zisku přes vlastní mzdové náklady a další výhody. Pokud je ukazatel dlouhodobě příliš nízký, je to známkou toho, že investorům by se více vyplatilo investovat někde jinde.

Hospodaření společnosti je ztrátové. Rentabilita tržeb je záporná.

4.7.1.2 Ukazatele likvidity

Ukazatele likvidity signalizují, jaká je schopnost společnosti dostát svým závazkům. Podle toho, jaká míra jistoty je požadována, jsou dosazovány do čitatele ukazatele různé majetkové složky podniku. Výsledná hodnota ukazatele pak dává poměrně jasný obraz o tom, jak je společnost schopna splácet své závazky, což může hrát roli například v rozhodování jiných subjektů o poskytnutí úvěru společnosti.

Běžná likvidita – udává, kolikrát je ekonomický subjekt schopen uspokojit pohledávky věřitelů v případě, kdy promění všechna svá oběžná aktiva v peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 1,5 a 2,5, přičemž hodnota pod 1 je velice problematická.

Pohotová likvidita – z výše uvedeného výpočtu vylučuje zásoby, jakožto položku nezbytnou pro zachování chodu firmy a zároveň položku, kterou často není možné pohotově přeměnit na peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,7 a 1,2.

Okamžitá likvidita – vyjadřuje okamžitou schopnost společnosti uhradit své krátkodobé závazky, tedy pomocí ihned dostupného finančního majetku (hotovost v pokladnách, na běžných účtech společnosti a hotovost uložená v krátkodobě obchodovatelných cenných papírech). Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,2 a 0,5.

Tabulka 3 - Ukazatele likvidity

	2020	2021	2022	2023
Okamžitá likvidita	0,07	0,06	0,06	0,003
Pohotová likvidita	1,00	0,44	0,45	0,63
Běžná likvidita	1,94	1,11	1,19	1,23

Zdroj: Vlastní výpočet

Okamžitá likvidita překračuje obecně stanové pásmo doporučených hodnot. Hodnoty pohotové likvidity se pohybují na spodní hranici doporučeného pásma. Běžná likvidita je nižší než 1.

4.7.1.3 Ukazatele aktivity

Ukazatele aktivity hodnotí schopnost společnosti efektivně hospodařit se svými aktivy, přičemž lze sledovat aktiva jako celek i jednotlivé konkrétní typy aktiv. Má-li společnost aktiv více, než je účelné, vznikají zbytečné náklady, a tím nízký zisk. Má-li jich nedostatek, pak se musí vzdát některých podnikatelských příležitostí a přichází o výnosy. Sleduje se jednak obrat (kolikrát za rok se různé typy aktiv otočí) a jednak doba obratu (jak dlouho držíte peníze v podobě konkrétních aktiv). Obrat by měl být obecně co nejvyšší a doba obratu co nejnižší. U ukazatelů aktivity je mimořádně důležité sledovat, jakým způsobem jsou konstruovány.

Obrat aktiv – vztahuje celkový obrat k celkovým aktivům, které společnost má. Tento ukazatel tak říká, kolik prostředků je firma ročně schopna vygenerovat ze zdrojů, které má k dispozici.

Doba obratu pohledávek – uvádí, jak dlouho jsou vázány finance společnosti v pohledávkách, v podstatě vyjadřuje i vyjednávací sílu společnosti vůči zákazníkům. Doba splatnosti krátkodobých závazků – vyjadřuje platební morálku společnosti vůči věřitelům.

Tabulka 4 - Ukazatele aktivity

	2020	2021	2022	2023
Obrat zásob	0,93	1,30	1,95	1,26
Obrat pohledávek	0,77	1,64	3,61	1,71
Obrat vlastního kapitálu	0,45	0,87	2,15	1,98
Obrat celkového kapitálu	0,22	0,32	0,49	0,27

Zdroj: Vlastní výpočet

Hodnoty obratu vlastního kapitálu, celkového kapitálu a pohledávek vykazují postupně lepší hodnoty, avšak výše aktiv klesá, i když menším tempem než tržby.

4.7.1.4 Ukazatele zadluženosti

Ukazatel zadluženosti měří podíl cizích zdrojů na krytí celkových aktiv.

Poměr mezi vlastním a cizím kapitálem určuje míru rizika ze strany věřitelů, kteří vyžadují dostatečnou hodnotu vlastního jmění zaručující splacení jejich pohledávek v případě likvidace společnosti.

Výše zadlužení vykazuje kritické hodnoty, úrokové krytí není zajištěno.

Tabulka 5 - Ukazatele zadluženosti

	2020	2021	2022	2023
Stupeň finanční nezávislosti	48,98%	22,38%	23,15%	4,32%
Stupeň zadlužení	51,02%	77,62%	76,85%	95,67%
Úrokové krytí	-1986,51%	-7185,98%	187,97%	-1079,81%
Stupeň samofinancování	-35,88%	-43,72%	-80,21%	-24,04%

Zdroj: Vlastní výpočet

4.7.2 Závěry finanční analýzy

Po analýze jednotlivých ukazatelů lze konstatovat, že společnost není finančně zdravá a její stabilita je ohrožena. Zadlužení společnosti dosáhlo kritické míry zadlužení. Hospodaření společnosti je dlouhodobě ztrátové, poněvadž společnost nedisponuje výnosovým potenciálem. Nepředpokládáme dlouhodobější existenci podniku.

4.8 Popis postupu znalce při analýze dat

Společnost AGROMERAN je ztrátová, obchodní závod společnosti je možné přímo ocenit likvidační metodou. Předpokládáme, že podnik ukončí svou činnost, jednotlivá aktiva budou rozprodána a veškeré závazky uhrazeny. Vzhledem ke struktuře aktiv předpokládáme řádný prodej s typickým marketingovým obdobím. Dále je třeba zohlednit náklady na uvedení aktiva do stavu potřebného na prodej a náklady na samotný prodej.

Výnosová hodnota podniku by vyšla záporná a neměla by v podstatě význam.

Použití prostých nákladových metod v souhrnném ocenění, vyjádřených souhrnem ocenění relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek snížený o ocenění všech závazků, je omezené, neboť reflektují současnou prodejní cenu na trhu s velkým časovým odstupem. Substanční metoda na principu reprodukčních cen je účelným doplňkovým údajem pro výnosové ocenění. Uplatňuje se především pro stanovení rozsahu zastavitelného majetku podniku, ocenění dílčích podílů na kapitálových společnostech, ulehčuje odhad potřebných investic a odpisů pro finanční plán.

Porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem, nebylo možno aplikovat, neboť hodnoty srovnatelných podniků mezi nezávislými účastníky nejsou známe.

4.9 Ocenění likvidační metodou

Základem výpočtu majetkového ocenění je obchodní majetek společnosti. Pro účely ocenění jsme vycházeli z účetní rozvahy sestavené ke dni ocenění 30. září 2024.

Tabulka 6 – Aktiva a pasiva ke dni 30.9.2024

Aktiva celkem v tis. Kč	96 594	60 502
Stálá aktiva	72 406	36 314
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	70 780	34 688
- pozemky	1 013	1 013
- stavby	50 868	28 590
- hmotné movité věci	17 643	3 829
Dlouhodobý finanční majetek	1 626	1 626
Oběžná aktiva	24 188	24 188
Zásoby	16 750	16 750

Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	7 201	7 201
Peněžní prostředky	232	232
Časové rozlišení aktiv	0	0

Pasiva celkem v tis. Kč	60 502
Vlastní kapitál	3 471
Cizí zdroje	57 027
Dlouhodobé závazky	34 034
Krátkodobé závazky	22 993
Časové rozlišení pasiv	4

Propočet simulované hodnoty likvidace společnosti vychází z rozvahy ke dni 30.9.2024 a v jednotlivých druzích majetku se opírá o detailní informace o struktuře majetkových složek poskytnuté zadavatelem.

Vzhledem k rozsahu majetku, odhadujeme dobu trvání likvidace na 18 měsíců. Tento odhad je subjektivním odhadem znalce a vychází z délky trvání likvidačních obdobných společností.

Následující podkapitoly obsahují stanovení hodnoty jednotlivých rozvahových položek v pořadí, v jakém byly vykázány v rozvaze společnosti k datu ocenění. Při zjištění hodnoty znalec vychází z reprodukčních pořizovacích a účetních hodnot, které dále upravuje, výnosového přecenění položek, případně porovnání obdobného majetku. Souhrn užitečných hodnot jednotlivých složek aktiv pak tvoří substanční hodnotu majetku společnosti brutto, po odečtení aktuální hodnoty všech závazků a dluhů získáme substanční hodnotu netto. Pro stanovení likvidační hodnoty je třeba vyčíslit náklady na likvidaci a převést budoucí likvidační zůstatek na současnou hodnotu.

4.9.1 Ocenění dlouhodobého hmotného majetku

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje pozemky, stavby a hmotné movité věci a jejich soubory.

4.9.1.1 Pozemky a stavby

Pozemky zahrnují pozemky zapsané na LV č. 891 pro obec Jimramov, k.ú. Trhonice, LV č. 991 pro obec Jimramov, k.ú. Trhonice, LV č. 851 obec Jimramov, k.ú. Ubušín, LV č. 656 a LV č. 982 pro obec Jimramov, k.ú. Jimramov a LV č. 860 pro obec Sedliště u Jimramova, k.ú. Jimramov

Tržní cena zemědělské půdy v katastrálním území Borovnice u Jimramova se pohybuje dle údajů z katastru nemovitostí v rozmezí 26-33 Kč/m². Pro potřebu ocenění ornou půdu započítáváme v průměrné ceně 30 Kč/m², trvalý travní porost 23 Kč/m² (s diskontem 23 % oproti orné půdě), jinou plochu a les 20 Kč/m² a neplodnou půdu 10 Kč/m².

Tabulka 7 – Tržní cena pozemků

LV	p.č.	k.ú.	výměra	podíl	druh pozemku	využití	Cena Kč/m ²	Cena celkem v Kč
891	643/5	Trhonice	1	1	OP	MP	30	30
	645	Trhonice	306	1	TTP		23	7 038
	647/3	Trhonice	8 339	1	TTP		23	191 797
	672/8	Trhonice	84	1	TTP		23	1 932
	708/1	Trhonice	9421	1	OP	JP	20	188 420
	913/9	Trhonice	1368	1	OP	silnice	20	27 360
991	266/1	Trhonice	13219	2/3	orná půda		30	264 380
	266/6	Trhonice	191	2/3	TTP		23	2 929
	266/7	Trhonice	56	2/3	TTP		23	859
	280/2	Trhonice	97	2/3	TTP		23	1 487
851	222/2	Ubušín	216	1	OP	JP	20	4 320
	223/1	Ubušín	13646	1	TTP		23	313 858
	224/2	Ubušín	338	1	OP	NP	10	3 380
	225	Ubušín	2849	1	TTP		23	65 527
	288/2	Ubušín	777	1	LP		20	15 540
	294	Ubušín	180	1	OP	NP	10	1 800
	297/2	Ubušín	5668	1	TTP		23	130 364
656	741/3	Jimramov	4208	2/3	orná půda		30	84 160
982	593/27	Jimramov	4154	1	TTP		23	95 542
	593/28	Jimramov	3435	1	TTP		23	79 005
	834	Jimramov	4249	1	orná půda		30	127 470
	835	Jimramov	1620	1	orná půda		30	48 600
	848/3	Jimramov	3620	1	TTP		23	83 260
	848/20	Jimramov	7198	1	TTP		23	165 554
	848/22	Jimramov	781	1	TTP		23	17 963
	849	Jimramov	374	1	NP		10	3 740
	915/7	Jimramov	8	1	TTP		23	184
	939	Jimramov	651	1	orná půda		30	19 530
	842/6	Jimramov	8866	1	orná půda		30	265 980
	942/14	Jimramov	4989	1	orná půda		30	149 670
	952/2	Jimramov	489	1	TTP		23	11 247
860	259/1	Sedliště u Jimramova	4550	1	TTP		23	104 650
	272/3	Sedliště u Jimramova	10430	1	orná půda		30	312 900
	884	Sedliště u Jimramova	122	1	OP		20	2 440
CELKEM								2 792 916

Legenda:

TTP ... trvalý travní porost

OP ... ostatní plocha

OK ... ostatní komunikace

MP ... manipulační plocha

JP ... jiná plocha

LP ... lesní pozemek

NP ... neplodná půda

Tržní cena pozemků činí 2 792 916 Kč.

Stavby představují objekty evidované na LV č. 629 pro obec a k.ú. Korouhev a LV č. 126 pro obec a k.ú. Nový Jimramov. Na předmětných LV nejsou zapsány žádné pozemky, jen stavby. Stavby jsou na pozemcích jiných vlastníků.

Tabulka 8 – Hlavní stavby

LV	p.č.	typ stavby	způsob využití	výměra	specifikace	lokalita	UP
851	st. 96	bez č.p./č.e.	ZS	759	seník		683
891	st.202	č.p.57		472	dílny V+K	2.areál	425
891	st. 116/1	č.p. 58		574	administrativní budova	1.areál	1229
891	st. 116/2			729			
891	st. 205/1	bez č.p./č.e.	ZS	508	odstraněno	2.areál	
891	st. 205/2			21			
891	st.141/1	bez č.p./č.e.	ZS	329	sklad	1.areál	1292
891	st.141/2			1003			
891	st. 201/1	bez č.p./č.e.	ZS	153	VKK	2.areál	2678
891	st. 201/2			3234			
891	st. 201/3			415			
891	st. 204	bez č.p./č.e.	ZS	39			
891	st. 206	bez č.p./č.e.	ZS	329	jímka	2.areál	305
891	st. 208	bez č.p./č.e.	ZS	107			
891	st. 207/1	bez č.p./č.e.	ZS	266	jímka	2. areál	305
891	st. 207/2			62			
891	st. 209	bez č.p./č.e.	ZS	27			
891	st. 212	bez č.p./č.e.	STV	17			
891	st. 213	bez č.p./č.e.	STV	13			
891	st.203	bez č.p./č.e.	ZS	1226	teletník	2.areál	1146
891	st.117/1	bez č.p./č.e.	ZS	650			692
891	st.117/2			119			
891	st.118	bez č.p./č.e.	ZS	599	dílna	1.areál	771
891	st.242	bez č.p./č.e.	ZS	1879	OMD Trhonice	1.areál	1905
891	st. 119	bez č.p./č.e.	STV	50			

Legenda:

ZS ... zemědělská stavba

STV ... stavba technického vybavení

Celková zastavěná plocha činí 13 576 m² a užitná plocha 11 431 m².



Administrativní budova VKK



Dílna Trhonic



Sklad Trhonic



OMD Trhonic



Teletník Trhonic



VKK Trhonic

Ocenění staveb je provedeno multikriteriální metodou, která se se pro daný účel jeví jako nejlépe použitelná.

Srovnávané nemovitosti:
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Lokalita	Podlesí, Budišov nad Budišovkou	Cena kupní:	1 600 00 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	bez DPH
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	11 194 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Užitná plocha	518 m ²	Poloha nemovitosti	
Počet nadzemních podlaží domu	1	Druh komerční nemovitosti	Zemědělský objekt

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Lokalita	Luková, okres Ústí nad Orlicí	Cena inzerovaná:	2 831 535 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	bez DPH
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	2467 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Podlaží bytu	1	Garáž	Ne
Užitná plocha	800 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	1	Druh komerční nemovitosti	Zemědělský objekt

Nabízíme k prodeji zemědělský objekt v klidné části obce Luková. Jedná cihlovou stavbu na pozemku o výměře 2467 m². Nemovitost je umístěna v prostředí nabízejícím klid a soukromí, což nabízí využití jak pro podnikatelské účely, tak pro individuální zemědělské projekty nebo skladování. Luková je známá svou dobrou dostupností a příjemným venkovským rázem. Tato nemovitost představuje vynikající příležitost pro ty, kteří hledají prostor pro své sny a projekty. Nechte se inspirovat klidným prostředím a množstvím prostoru, který tento objekt nabízí! Objekt, jenž disponuje číslem popisným je možné přestavět pro bydlení..





Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Lokalita	Nedvězí, Rohle, okres Šumperk	Cena inzerovaná	7 900 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Garáž	Ne	Užitná plocha	11000 m ²
Kanalizace	Trativod, Jímka	Voda	Připojení ke studni, Místní zdroj
Druh komerční nemovitosti	Zemědělský objekt		

Předmětem prodeje je soubor zemědělských pozemků a zemědělských staveb s výměrou 11.000 m² včetně zastavěné plochy 2.257m². Celkově se jedná o prostorově zajímavý komerčně využitelný areál. Zemědělský areál je situován v obci Nedvězí u Zábřehu. Nedvězí je vesnice v Olomouckém kraji, okrese Šumperk. Nachází se v Hanušovické vrchovině, na horním toku potoka Rohelnice, asi 2 km severovýchodně od obce Rohle Inženýrské sítě :Elektřina: Zásobování obce Nedvězí (jako součásti obce Rohle) el. energií je zajištěno provozovatelem distribuční soustavy: ČEZ Distribuce, a.s. Dodavatel el. energie do areálu: ČEZ ESCO a.s. Vodovod: Nedvězí nedisponuje veřejným vodovodem. Obyvatelé jsou vodou zásobeni z vlastních zdrojů – převážně studní. Prodáváný objekt je na vodu napojen z vrtané studny, která se nachází mimo a je vrtaná do hloubky 29 m. Kanalizace: Kolem bývalé odchovny je vybudována dešťová kanalizace, která je napojena na obecní vodoteč (zatrubnění).Zemní plyn: v obci zaveden není Přístupová cesta: Přístupová cesta k objektu (do areálu) je po zpevněné místní komunikaci (vlastník: Obec Rohle), která navazuje na silnici III. třídy ve vlastnictví Olomouckého kraje. Uvnitř areálu jsou částečně zpevněné plochy, které jsou využívány jako komunikace. Součástí areálu je taktéž oplocení. Územní plán: Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba Donedávna byl areál využíván pro zemědělskou činnost – jako středisko živočišné výroby, čemuž odpovídají i prodávané nemovitosti – silážní plato včetně jímky, seník, a odchovna mladého dobytka .Obecně jsou tyto prostory vhodné pro komerční využití – sklady, dílny, výroba, kanceláře.





Srovnávané nemovitosti:	Podlesí, Budišov nad Budišovkou	Luková	Nedvězí
Cena Kč	1 600 000	2 831 535	7 900 000
užitná plocha m ²	518	800	2 257
Pozemek m ²	11 194	2 467	11 000
jednotková cena Kč/m ²	3 089	3 539	3 500
jednotková cena po redukci Kč/ m ²	2 238	2 850	3 274
zdroj	1	0,9	0,9
poloha	1	1	1
velikost objektu	1,15	1,15	1,1
konstrukce	1	1	0,9
stav	1	1	1
vliv pozemku - vlastnictví zastavěného pozemku	1,2	1,2	1,2
Koeficient odlišnosti	1,380	1,242	1,069
Výsledná jednotková cena Kč/m ²	2 787		
Užitná plocha m ²	11 431		
Cena staveb	31 861 000 Kč		

4.9.1.2 Movitý majetek

Movitý majetek představují zemědělské stroje, zařízení a drobný odepisovaný majetek v celkové pořizovací ceně 17 643 000 Kč. Ke dni ocenění je movitý majetek účetně ze 78 % odepsán. Zůstatková cena movitého majetku je 3 829 000 Kč.

Pro účely tohoto ocenění byl movitý majetek rozdělený na zemědělské stroje, dopravní techniku a drobný majetek.

Zemědělské stroje a zařízení jsou odepisovány 5 let, avšak jejich amortizační stupnice je 10-letá. Z tohoto důvodu byly zemědělské stroje a zařízení rozděleny do 3 kategorií podle doby provozu do 5 let, od 6 do 10 let provozu a stroje a zařízení starší 10 let. Cena zemědělských strojů a zařízení byla určena ve výši indexované zůstatkové ceny navýšené o odpisy násobené

koeficientem K, který zohledňuje účetní a ekonomickou životnost stroje či zařízení. Index ceny průmyslových výrobců (ICPP) byl pro jednotlivé skupiny stanoven pro 2,5 roku, 7,5 let a 15 let.

Tabulka 9 – Ocenění zemědělských strojů a zařízení

	PC	Odpisy	ZUC	ICPP	K	Ocenění
zemědělské stroje do 5 let	4 481 823	791 550	3 690 273	1,114732	50%	4 554 848
zemědělské stroje 6-10 let	3 483 785	3 483 785	0	1,505041	30%	1 572 972
zemědělské stroje starší 10 let	8 579 619	8 579 619	0	1,656912	10%	1 421 568
CELKEM						7 549 388

Dopravní technika byla rozdělena na dopravní techniku nákladní (5 položek) a osobní (3 položky). Ocenění dopravní techniky bylo provedeno porovnáním na trhu s ojetými vozidly.

Tabulka 10 – Ocenění nákladní dopravy

Datum zařazení	Položka	PC	ZUC	Ocenění
01.01.1999	Zetor 7745 ZR 77-65	118 000	0	289 000
01.01.1999	Zetor 1645 ZR 57-40	124 000	0	232 000
01.01.1999	Přívěs PS2.1 ZR 80-53	35 000	0	60 000
01.01.1999	Přívěs traktor. 7t J01 6887	12 000	0	30 000
01.08.2021	Vozík os. autom. AUTONOVA	6 000	0	5 000
CELKEM				616 000

Tabulka 11 – Ocenění osobních vozidel

	PC	Nájezd km	RZ	datum 1.registrace	Motor	cena bez DPHzaok.
Dacia Duster	248 000	183407	988 2429	30.06.2014	80 kW/ 1461 ccm	145 000
Škoda Octavia	130 000	230 568	523 5667	18.06.2014	110 kW/ 1968 ccm	180 000
Seat Altea	90 909	228 145	6J8 3090	18.01.2010	77 kW/ 1896 ccm	90 000
CELKEM	468 909					415 000

Drobný odepisovaný majetek v celkové pořizovací ceně 267 620 Kč zahrnuje majetek s dobou spotřeby delší než 1 rok. Ocenění je provedeno technickou hodnotou vyjádřenou v Kč.

Tabulka 12 – Ocenění drobného odepisovaného majetku

	2024	2023	2022	2021	2020	CELKEM
Drobný majetek odepisovaný	0	0	93231	40 062	134 327	267 620
Počet položek	0	0	4	2	16	
Stáří	1	2	3	4	5	
TH	0,85	0,7	0,5	0,35	0,2	
Ocenění	0	0	46 616	14 022	26 865	87 503

Tabulka 13 – Rekapitulace ocenění movitého majetku

Položka	Pořizovací cena (tis. Kč)	Zůstatková cena (%)	Ocenění (tis. Kč)
Stroje a zařízení	16 545	3 690	7 549
Nákladní technika	295	0	616
Osobní vozidla	469	102	415
Drobný odepisovaný majetek	268	37	88
Movitý majetek			8 668

Hodnota hmotných movitých věcí činí **8 668 000 Kč**.

4.9.1.3 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (VKK) je zahrnutý v ocenění nemovitého majetku a dále již nezvyšuje jeho hodnotu zjištěnou porovnáním, a proto se do ocenění přejímá v nulové ceně.

Tabulka 14 – Rekapitulace ocenění dlouhodobého hmotného majetku

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Nemovitý majetek	51 881	29 603	34 654
Movitý majetek	17 643	3 829	8 668
Nedokončený DHM	1 256	1 256	0
DHM celkem	70 780	34 688	43 322

Dlouhodobý hmotný majetek oceňuji částkou **43 322 000 Kč**.

4.9.2 Ocenění dlouhodobého finančního majetku

Dlouhodobý finanční majetek představuje 1,61 % podíl v Družstvu Agrofarm Sněžné, IČO: 255 06 269 a do ocenění se přebírá v ekvivalentní výši na vlastním kapitálu.

Matematicky

$$101\,205 \times 1,61\% = 1\,629 \text{ tis. Kč}$$

Tabulka 15 – Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	1 626	1 626	1 629
DFM celkem	1 626	1 626	1 629

Hodnota dlouhodobého finančního majetku je **1 629 000 Kč**.

4.9.3 Ocenění oběžných aktiv

Oběžná aktiva představují zásoby, krátkodobé pohledávky a peněžní prostředky.

4.9.3.1 Ocenění zásob

Zásoby představují zásoby materiálu (PHM), nedokončené rostlinné výroby a výrobků (senáž, obiloviny a olejnin).

Zásoby pohonných hmot přejímáme do ocenění v účetní hodnotě.

Nedokončená rostlinná výroba je v účetnictví oceňována ve výši vlastních nákladů vynaložených k rozvahovému dni. Ocenění reálnou hodnotou založené na tržní ceně nelze použít z důvodu nedokončené biologické přeměny. Tuto položku neupravujeme a ponecháváme je výši vlastních nákladů, tedy v účetní ceně **8 846 tis. Kč**. Ocenění pomocí předpokládaného množství rostlinné produkce a aktuálními tržními cenami relevantního trhu by bylo silně spekulativní.

Výrobky představují rostlinnou produkci a v účetnictví jsou oceněny ve výši vynaložených vlastních nákladů a budou přeceněny na reálnou hodnotu tržní cenou. Položky výrobků, které se neobchodují či u kterých není známa tržní cena, se ocení skladovou cenou.

Tabulka 16 – Ocenění výrobků

	Množství	Sklad. cena	celkem	Cena tržní	celkem
Seno- balíky 2023	99	500,00	49 500	500	49 500
Sláma- balíky 2023	0	36,00	0	36	0
Senáž travní 2023	132	850,00	112 200	850	112 200
Senáž hrachová 2023	290	850,00	246 500	850	246 500
Senáž jetelová 2023	826	850,00	702 100	850	702 100
Siláž 2023	105	1200,00	126 000	1 200	126 000
Seno- balíky	165	500,00	82 500	500	82 500
Sláma- balíky	3 000	100,00	300 000	100	300 000
Řepka	19,74	11200,00	221 088	11 520	227 405
Pšenice ozimá	239,984	3800,00	911 939	4 311	1 034 571
Ječmen jarní	141	3200,00	451 200	3 842	541 722
Ječmen ozimý	151,6	3200,00	485 120	3 842	582 447
Tritikale	103,32	3200,00	330 624	3 200	330 624
Oves	55,8	4000,00	223 200	4 452	248 422
Hořčice	7,8	4000,00	31 200	4 000	31 200
Jetel- balíky	611	350,00	213 850	350	213 850
Senáž travní	445	650,00	289 250	650	289 250
Senáž hrachová	460	650,00	299 000	650	299 000
Siláž	1 500	1100,00	1 650 000	1 100	1 650 000
Ječmen	48	3300,00	158 400	3 842	184 416
Senáž	1 418	650,00	921 700	650	921 700
CELKEM			7 805 371		8 173 407

Tabulka 17 – Ocenění zásob

Zásoby (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Materiál	99	99	99
Nedokončená výroba	8 846	8 846	8 846
Výrobky	7 805	7 805	8 173
Zásoby celkem	16 750	16 750	17 118

Výše zásob představuje částku **17 118 000,- Kč**.

4.9.3.2 Ocenění krátkodobých pohledávek

Nominální hodnota krátkodobých pohledávek z obchodního styku byla snižována v závislosti na intervalu přesahujícím dobu splatnosti, a to podle kritérií všeobecně používanými bankovními ústavy k tvorbě rezerv na své pohledávky.

Daňové pohledávky, krátkodobé poskytnuté zálohy, dohadné účty aktivní a jiné pohledávky jsou oceněny v jejich nominální hodnotě.

Faktor času není u krátkodobých pohledávek aplikován, poněvadž se jedná o pohledávky, jejichž doba splatnosti je do jednoho roku.

Tabulka 18 – Ocenění krátkodobých pohledávek

Krátkodobé pohledávky (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Pohledávky z obchodních vztahů	3 524	3 524	1 969
- do splatnosti	1 722	1 722	1 722
- po splatnosti do 30 dnů	62	62	62
- po splatnosti do 90 dnů	110	110	105
- po splatnosti do 180 dnů	100	100	80
- po splatnosti do 360 dnů	0	0	0
- po splatnosti více než 360 dnů	1 530	1 530	0
Poskytnuté zálohy	20	20	20
Daňové pohledávky	4 550	4 550	4 550
Dohadné účty aktivní	-1138	-1138	-1138
Jiné pohledávky	245	245	245
Krátkodobé pohledávky celkem	7 201	7 201	5 646

Výše krátkodobých pohledávek představuje částku **5 646 000,- Kč**.

4.9.3.3 Ocenění peněžního majetku

Peněžní majetek představuje peněžní prostředky uložené v pokladně a na bankovních účtech, které se přejímají do ocenění v plné výši.

Tabulka 19 – Ocenění peněžního majetku

Peněžní majetek (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Peníze v pokladně	5	5	5
Peníze na účtech	232	232	232
Peněžní majetek celkem	237	237	237

Výše peněžního majetku představuje částku **237 000,- Kč**.

4.9.3.4 Ocenění mimobilančních aktiv

Za mimobilanční aktiva je v tomto ocenění považován drobný neodepisovaný majetek, který účtován přímo do spotřeby. Ocenění je provedeno technickou hodnotou vyjádřenou v Kč.

Tabulka 20 – Ocenění drobného neodepisovaného majetku

	2024	2023	2022	2021	2020	CELKEM
Drobný majetek neodepisovaný	13459	110 973	0	155 668	500 461	780 561
Počet položek	N/A	9	0	10	250	
Stáří	1	2	3	4	5	
TH	0,8	0,6	0,4	0,25	0,15	
Ocenění	10 767	66 584	0	38 917	75 069	191 337

Tabulka 21 – Rekapitulace ocenění majetku

MAJETEK	Účetní hodnota		Oceněná hodnota	
	60 502		68 144	
Stálá aktiva	36 314		44 952	
Dlouhodobý hmotný majetek	34 688		43 322	
- nemovitý majetek		29 603		34 654
- movitý majetek		3 829		8 668
- nedokončený DHM		1 256		0
Dlouhodobý finanční majetek	1626		1629	
Oběžná aktiva	24 188		23 001	
Zásoby		16 750		17 118
Dlouhodobé pohledávky		0		0
Krátkodobé pohledávky		7 201		5 646
Peněžní prostředky		237		237
Mimobilanční aktiva	0		191	

4.9.4 Ocenění cizích zdrojů

Cizí zdroje zahrnují dlouhodobé a krátkodobé závazky.

4.9.4.1 Ocenění dlouhodobých závazků

Dlouhodobé závazky představují závazky k úvěrovým institucím ve výši 1 790 tis. Kč, odložený daňový závazek ve výši 3 672 tis. Kč a přijaté úročené půjčky od Eurofundu a Dalmine Investment v celkové výši 28 572 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že se jedná o úročené závazky, přebíráme tyto závazky do ocenění ve výši jmenovité hodnoty.

Tabulka 22 – Ocenění dlouhodobých závazků

Dlouhodobé závazky (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Závazky k úvěrovým institucím	1 790	1 790
Odložený daňový závazek	3 672	3 672
Jiné závazky	28 572	28 572
Dlouhodobé závazky celkem	34 034	34 034

Celková výše dlouhodobých závazků představuje částku **34 034 000 Kč**.

4.9.4.2 Ocenění krátkodobých závazků

Krátkodobé závazky ve výši 22 993 000 Kč představují krátkodobě závazky z obchodních vztahů ve výši 11 407 000 Kč, závazky vůči společníkům ve výši 2 853 000 Kč, finanční výpomoci ve výši 7 109 000 Kč, závazky vůči zaměstnancům ve výši 323 000 Kč, závazky ze sociálního zabezpečení ve výši 176 000 Kč, daňové závazky ve výši - 468 000 Kč, dohadné účty pasivní ve výši -540 000 Kč a jiné závazky ve výši 2 133 000 Kč. Krátkodobé závazky se do ocenění zahrnují v plné výši, tj. v částce **22 993 000 Kč**.

Tabulka 23 – Ocenění krátkodobých závazků

Krátkodobé závazky (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Závazky z obchodních vztahů	11 407	11 407
Závazky ke společníkům	2 853	2 853
Finanční výpomoci	7 109	7 109
Závazky k zaměstnancům	323	323
Závazky ze sociálního zabezpečení	176	176
Závazky daňové a dotace	-468	-468
Dohadné účty pasivní	-540	-540
Jiné závazky	2 133	2 133
Krátkodobé závazky celkem	22 993	22 993

Celková výše krátkodobých závazků představuje částku **22 993 000 Kč**.

Tabulka 24 – Rekapitulace ocenění dluhů

Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Závazky dlouhodobé	34 034	34 034
Závazky krátkodobé	22 993	22 993
Časové rozlišení pasiv	4	4
Celkem	57 027	57 027

Celková výše dluhů představuje částku **57 027 000 Kč**.

Tabulka 25 – Rekapitulace ocenění majetkovou metodou

MAJETEK	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
	60 502	68 144
Dlouhodobý majetek	36 314	44 952
Dlouhodobý hmotný majetek	34 688	43 322
- pozemky a stavby	29 603	34 654
- movitý majetek	3 829	8 668
- nedokončený DHM	1 256	0
Dlouhodobý finanční majetek	1626	1 629
Oběžná aktiva	24 188	23 001
Zásoby	16 750	17 118
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	7 201	5 646
Peněžní prostředky	237	237
Mimobilanční aktiva	0	191
VLASTNÍ KAPITÁL	3 471	11 113
Závazky dlouhodobé	34 034	34 034
Závazky krátkodobé	22 993	22 993
Časové rozlišení pasiv	4	4

Hodnotu společnosti AGROMERAN a.s. stanovenou majetkovou metodou na úrovni substanční hodnoty netto jsme odhadli ve výši **11 113 000 Kč**.

4.9.5 Výpočet nákladů na likvidaci

Zjištěnou substanční hodnotu je dále nutné upravit o náklady spojené s likvidací. Doba likvidace je odhadována na 18 měsíců.

4.9.5.1 Odstupné zaměstnanci společnosti

Odstupné zaměstnancům, propuštěným v důsledku likvidace, znalec kalkuloval na úrovni tříměsíční náhrady mzdy, a to v souladu s ust. § 67 odst.1 zákona č.262/2006 Sb., zákoníku práce. Dále byla kalkulována výpovědní doba 3 měsíců odstupného (soc. a zdrav. pojištění je pouze za výpovědní dobu). Vycházeli jsme přitom z celkového objemu mezd vyplacených do září 2024 dle obrátové předvahy, kde na účtu 521000 jsou vykazovány mzdové náklady ve výši

3 535 576 Kč. Tj. $6 \cdot 3\,535\,576 / 9 + 3 \cdot 1\,139\,171 / 9 = \mathbf{2\,737}$ tis. Kč pro propočítání nákladů za výpovědní dobu.

4.9.5.2 Náklady na služby spojené s likvidací

Náklady na služby po dobu likvidace představují náklady na účetní a nezbytnou údržbu. Měsíční náklady na služby po dobu likvidace jsou odhadovány ve výši 80 tis. Kč. Dále je nutné uvažovat s tím, že pravděpodobně nemovitosti do doby prodeje budou alespoň částečně pronajímány. S tím však budou spojeny provozní náklady a náklady na uvedení aktiv do stavu potřebného na prodej přibližně ve stejné výši.

4.9.5.3 Náklady na prodej dlouhodobého majetku

Za náklady na prodej dlouhodobého majetku jsou považovány náklady na ocenění, inzerci, provize za zprostředkování prodeje apod. Náklady na prodej dlouhodobého majetku jsou odhadovány vzhledem k jeho struktuře ve výši 5 % z jeho tržní ceny.

4.9.5.4 Placené úroky

Placené úroky zahrnují úroky z bankovního cash-poolingového úvěru (1 790 tis. Kč za 1,60 % p.a.), přijatých půjček od Dalmine Investment s.r.o. a Eurofond (28 572 tis. Kč za 4,5 % p.a.) a úroky z přijaté půjčky od Zevas Korouhev (7109 tis. Kč za 4 % p. a.)

Předpokládá se, že přijaté půjčky budou splaceny do 1 roku.

Tabulka 26 - Náklady na likvidaci

Náklady na likvidaci v tis. Kč	7 942
Odstupné a mzda po dobu likvidace	2 737
Náklady na služby	1 440
Náklady na prodej DM	2 166
Placené úroky	1 599

4.9.5.5 Daň z příjmu

Vzhledem k tomu, že se jedná o ziskovou likvidaci, je třeba vyčíslit taktéž daň z příjmu. Daň z příjmu je vypočtena jako násobek daňové sazby a rozdílu výnosů z prodeje aktiv a jejich zůstatkových daňových cen, dále z rozdílu závazků a přechodných účtů.

Tabulka 27 – Výpočet daně z příjmu

	LH	ZDC	Daň
Dlouhodobý majetek	43 322	29 292	2 946
Dlouhodobý finanční majetek	1 629	1 626	1
Zásoby	17 118	16 750	77
Pohledávky	5 646	7 201	- 327
Závazky	57 031	57 031	0

Peněžní prostředky	237	237	0
Časové rozlišení aktiv	0	0	0
Časové rozlišení pasiv	4	4	0
Daň z příjmu tis. Kč			2 698

4.9.6 Výpočet likvidační hodnoty

Likvidační hodnota je stanovena jako čisté jmění (tj. zpeněžená aktiva – uhrazené závazky) ponížené o náklady na likvidaci, daň z příjmu a odměnu likvidátora. Odměna likvidátora byla stanovena dle vyhlášky č. 351/2013 Sb., o odměně a náhradě hotových výdajů likvidátora.

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 1Y IRS střed ve výši 3,555 % (zdroj dat <https://www.patria.cz/kurzy/historie/sazby.html>). Dále aplikujeme přírůžku k bezrizikové sazbě, představující riziko prodejnosti aktiv. Diskontní míra pro zohlednění doby likvidace je tak stanovena na úrovni 8,555 %.

V rámci ocenění uvažujeme likvidaci podniku v horizontu roku a půl od začátku likvidace. Proto vypočtená likvidační hodnota byla diskontována diskontní sazbou ve výši 8,555 % po předpokládanou dobu 18 měsíců trvání likvidace.

Likvidací akcionáři obdrží za své akcie alikvotní podíl na likvidační hodnotě bez ohledu na velikost vlastněného podílu, proto srážku za velikost podílu nepožijeme.

Tabulka 28 – Výpočet likvidační hodnoty

(v tis. Kč)

Majetek - Dluhy	11 113
Náklady na likvidaci	7 942
Likvidační hodnota pro výpočet odměny likvidátora	3 171
Odměna likvidátora	198
Likvidační hodnota po úhradě odměny likvidátorovi	2 973
Daň z příjmu	2 698
Likvidační zůstatek	276
Délka trvání likvidace v měsících	18
Diskontní sazba v p.a. %	8,555
Současná hodnota likvidační hodnoty	243
Současná hodnota likvidační hodnoty v Kč na 1 akcii o NH = 40 Kč	5
Současná hodnota likvidační hodnoty v Kč na 1 akcii o NH = 200 Kč	25
Současná hodnota likvidační hodnoty v Kč na 1 akcii o NH = 400 Kč	50
Současná hodnota likvidační hodnoty v Kč na 1 akcii o NH = 800 Kč	100
Současná hodnota likvidační hodnoty v Kč na 1 akcii o NH = 2 000 Kč	250
Současná hodnota likvidační hodnoty v Kč na 1 akcii o NH = 4 000 Kč	500

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem ke struktuře majetku a vývoji hospodaření je třeba spatřovat hodnotu společnosti AGROMERAN a.s. v jeho likvidační hodnotě. Odráží tak pohled investora, který chce vystoupit ze své investice, aby proměnil svůj akciový podíl v likvidní prostředky. Tuto metodu považují v tomto ocenění za jedinou přiměřenou a relevantní, poněvadž respektuje časovou hodnotu likvidačního zůstatku, který zpeněžením majetku v přiměřeném časovém horizontu vlastníků obdrží za obvyklých nákladů na likvidaci.

Při výpočtu likvidační hodnoty Znalec nejprve určil substanční hodnotu obchodního závodu společnosti. Následně vyčíslil náklady na likvidaci, odměnu likvidátorovi a poté vypočetl likvidační zůstatek a jeho současnou hodnotu.

Při výpočtu hodnoty akcií znalec neuplatnil diskont na minoritu ani diskont za likviditu.

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.“

Obvyklá cena předmětu dražby se určí jako násobek počtu akcií a současné hodnoty likvidační hodnoty připadající na jednotlivé nominální hodnoty akcií:

Tabulka 29 – Cena předmětu dražby

	počet	cena v Kč	cena celkem v Kč
akcie o NH = 40 Kč	401	5	2 005
akcie o NH = 200 Kč	75	25	1 875
akcie o NH = 400 Kč	47	50	2 350
akcie o NH = 800 Kč	81	100	8 100
akcie o NH = 2 000 Kč	7	250	1 750
CELKEM			16 080

Cena předmětu dražby v peněžním vyjádření představuje částku ve výši **16 080 Kč**.

5.2 Kontrola postupu

Znalec opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Jaká je obvyklá cena akcií na jméno v celkové jmenovité hodnotě 128 640 Kč vydaných obchodní společností AGROMERAN a.s., IČ: 255 49 561, se sídlem Trhonice 57, 592 42 Jimramov jako 401 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 40 Kč, 75 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 200 Kč, 47 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 400 Kč, 81 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 800 Kč a 7 kusů akcií ve jmenovité hodnotě 2 000 Kč pro účely veřejné nedobrovolné dražby ke dni 30.9.2024?

6.2 Odpověď

Obvyklá cena akcií na jméno v celkové jmenovité hodnotě 128 640 Kč vydaných obchodní společností AGROMERAN a.s., IČ: 255 49 561, se sídlem Trhonice 57, 592 42 Jimramov jako 401 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 40 Kč, 75 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 200 Kč, 47 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 400 Kč, 81 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 800 Kč a 7 kusů akcií ve jmenovité hodnotě 2 000 Kč pro účely veřejné nedobrovolné dražby ke dni 30.9.2024 činí

16 080 Kč

Slovy: šestnáct tisíc osmdesát korun českých

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s obecnými a omezujícími podmínkami, uvedenými v kapitole 1.6.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu § 47(2) ve spojení s § 48 zákona 254/2019 ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Znalecký posudek za znaleckou kancelář zpracoval Ing. et Ing. Libor Buček, znalec v oboru ekonomika a odvětví ceny a odhady se specializací obchodní závod, cenné papíry, nehmotný majetek, motorová vozidla, stroje a zařízení, spotřební elektronika, výpočetní a kancelářská technika, nábytek, služby a v odvětví různá se specializací finance a finanční řízení. Na posudku se nepodílela žádná jiná osoba. Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant.

Znalecký posudek je veden pod číslem 084951/2024, interní číslo znalce 8585/2024.

Smluvní odměna a náhrada nákladů byla sjednána odchylně od zákona.

V Brně dne 29. listopadu 2024



Ing. et Ing. Libor Buček, znalec

STATIKUM s.r.o.
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1:	Výpis z obchodního rejstříku	3 listy
Příloha č. 2:	Rozvaha a výkaz zisku a ztráty ke dni 30.9.2024	7 listů
Příloha č. 3:	Rozvaha a výkaz zisku a ztráty za rok 2023	5 listů
Příloha č. 4:	Rozvaha a výkaz zisku a ztráty za rok 2022	5 listů
Příloha č. 5:	Přehled vlastnictví a jiných věcných práv.....	2 listy
Příloha ř. 6:	Ortofotomapa 1. areálu	2 listy
Příloha č. 7:	Ortofotomapa 2. areálu	2 listy
Příloha č. 8:	Výpis z katastru nemovitostí LV č. 891	4 listy

Příloha č.1

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 2867

Datum vzniku a zápisu:	1. ledna 1999
Spisová značka:	B 2867 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	AGROMERAN a.s.
Sídlo:	Trhonice 57, 592 42 Jimramov
Identifikační číslo:	255 49 561
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	zemědělství, včetně prodeje nezpracovaných zemědělských výrobků za účelem zpracování nebo dalšího prodeje
Předmět podnikání:	obráběčství opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny, - vnitrostátní příležitostná osobní
Statutární orgán - představenstvo:	
předseda představenstva:	Ing. VLASTISLAV MUDRÁK, dat. nar. 13. září 1973 Komenského 1273, 763 12 Vizovice Den vzniku funkce: 14. května 2021 Den vzniku členství: 14. května 2021
člen představenstva:	BOHUSLAV BAXANT, dat. nar. 12. září 1974 č.p. 188, 592 52 Rožná Den vzniku členství: 26. listopadu 2021
Počet členů:	3
Způsob jednání:	Společnost zastupuje vůči třetím osobám, před soudem a před jinými orgány v celém rozsahu představenstvo. Za představenstvo jedná navenek jménem společnosti předseda nebo místopředseda představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
předseda dozorčí rady:	Ing. PAVEL NOVOTNÝ, dat. nar. 14. března 1971 č.p. 87, 675 52 Lipník Den vzniku funkce: 14. května 2021 Den vzniku členství: 14. května 2021
člen dozorčí rady:	Ing. FRANTIŠEK ŠTURSA, dat. nar. 19. prosince 1964 Trhonice 24, 592 42 Jimramov Den vzniku členství: 26. listopadu 2021
člen dozorčí rady:	ONDŘEJ BUREŠ, dat. nar. 11. března 1983 Dolní 109, 592 42 Jimramov

Den vzniku členství: 26. listopadu 2021

Počet členů:	3
Akcie:	311 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 4 000,- Kč Akcie jsou převoditelné pouze po předchozím souhlasu představenstva.
	150 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 000,- Kč Akcie jsou převoditelné pouze po předchozím souhlasu představenstva.
	350 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 800,- Kč Akcie jsou převoditelné pouze po předchozím souhlasu představenstva.
	200 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 400,- Kč Akcie jsou převoditelné pouze po předchozím souhlasu představenstva.
	250 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200,- Kč Akcie jsou převoditelné pouze po předchozím souhlasu představenstva.
	1 150 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 40,- Kč Akcie jsou převoditelné pouze po předchozím souhlasu představenstva.
Základní kapitál:	2 000 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Příloha č.2

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
Aktiva						
021	Stavby	53 153 085,19	0,00	2 285 516,00	-2 285 516,00	50 867 569,19
021000	Stavby	53 153 085,19	0,00	2 285 516,00	-2 285 516,00	50 867 569,19
022	Hmotný majetek - stroje a zařízení	20 147 230,23	1 768 087,46	4 271 961,00	-2 503 873,54	17 643 356,69
022000	Hmotný majetek - stroje a zařízení	19 879 610,11	1 768 087,46	4 271 961,00	-2 503 873,54	17 375 736,57
022800	Drobný hmotný majetek	267 620,12	0,00	0,00	0,00	267 620,12
02x	Dlouhodobý hmotný majetek odpis	73 300 315,42	1 768 087,46	6 557 477,00	-4 789 389,54	68 510 925,88
031	Pozemky	1 013 256,00	0,00	0,00	0,00	1 013 256,00
031000	Pozemky	1 013 256,00	0,00	0,00	0,00	1 013 256,00
03x	Dlouhodobý hmotný majetek neodp	1 013 256,00	0,00	0,00	0,00	1 013 256,00
042	Nedokončený DHM	239 497,46	3 309 324,02	2 293 348,46	1 015 975,56	1 255 473,02
042000	Nedokončený DHM	31 100,00	902 006,00	871 100,00	30 906,00	62 006,00
042100	Nedokončený DHM - VKK	0,00	1 193 467,02	0,00	1 193 467,02	1 193 467,02
042260	Nedokončený DHM - váha	208 397,46	1 213 851,00	1 422 248,46	-208 397,46	0,00
04x	Nedokončený dlouhodobý nehmotr	239 497,46	3 309 324,02	2 293 348,46	1 015 975,56	1 255 473,02
063	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a	1 625 633,70	0,00	0,00	0,00	1 625 633,70
063000	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a	63 100,00	0,00	0,00	0,00	63 100,00
063100	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a	1 562 533,70	0,00	0,00	0,00	1 562 533,70
06x	Dlouhodobý finanční majetek	1 625 633,70	0,00	0,00	0,00	1 625 633,70
081	Oprávky ke stavbám	-23 565 281,00	2 285 516,00	998 776,00	1 286 740,00	-22 278 541,00
081000	Oprávky ke stavbám	-23 565 281,00	2 285 516,00	998 776,00	1 286 740,00	-22 278 541,00
082	Oprávky k HM - stroje a zařízení	-16 593 780,70	3 777 800,00	997 994,00	2 779 806,00	-13 813 974,70
082000	Oprávky k HM - stroje a zařízení	-16 363 657,00	3 777 800,00	997 994,00	2 779 806,00	-13 583 851,00
082280	Oprávky k HM - drobný maj.	-230 123,70	0,00	0,00	0,00	-230 123,70
08x	Oprávky k dlouhodobému hmotné	-40 159 061,70	6 063 316,00	1 996 770,00	4 066 546,00	-36 092 515,70
111	Pořízení materiálu	0,00	2 407 035,69	2 407 035,69	0,00	0,00
111000	Pořízení materiálu	0,00	2 407 035,69	2 407 035,69	0,00	0,00
112	Materiál na skladě	550 033,05	2 407 035,69	2 857 613,72	-450 578,03	99 455,02
112020	Materiál na skladě - hnojiva	134 526,42	0,00	134 526,42	-134 526,42	0,00
112030	Materiál na skladě - pohonné hmot	228 886,51	2 407 035,69	2 536 467,18	-129 431,49	99 455,02
112050	Materiál na skladě - krmiva	42 896,97	0,00	42 896,97	-42 896,97	0,00
112070	Materiál na skladě - mazadla	116 223,15	0,00	116 223,15	-116 223,15	0,00
112090	Materiál na skladě - ostatní materi	27 500,00	0,00	27 500,00	-27 500,00	0,00
11x	Materiál	550 033,05	4 814 071,38	5 264 649,41	-450 578,03	99 455,02
121	Nedokončená výroba RV	4 536 474,79	13 156 365,20	8 846 630,00	4 309 735,20	8 846 209,99
121000	Nedokončená výroba RV	4 536 474,79	11 807 712,20	8 846 630,00	2 961 082,20	7 497 556,99
121100	Nedokončená výroba RV 2024/20:	0,00	1 348 653,00	0,00	1 348 653,00	1 348 653,00
123	Výrobky	4 793 685,80	10 042 610,00	7 030 829,80	3 011 780,20	7 805 466,00
123000	Výrobky	4 793 685,80	10 042 610,00	7 030 829,80	3 011 780,20	7 805 466,00
12x	Zásoby vlastní činnosti	9 330 160,59	23 198 975,20	15 877 459,80	7 321 515,40	16 651 675,99
132	Zboží na skladě a v prodejnách	30 900,00	0,00	30 900,00	-30 900,00	0,00
132000	Zboží na skladě a v prodejnách	30 900,00	0,00	30 900,00	-30 900,00	0,00
13x	Zboží	30 900,00	0,00	30 900,00	-30 900,00	0,00
211	Peněžní prostředky v pokladně	10 365,00	602 480,96	608 272,96	-5 792,00	4 573,00
211100	Peněžní prostředky v pokladně	10 365,00	377 040,00	382 832,00	-5 792,00	4 573,00
211200	Peněžní prostředky placeno kartou	0,00	225 440,96	225 440,96	0,00	0,00

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
21x	Peněžní prostředky v pokladně	10 365,00	602 480,96	608 272,96	-5 792,00	4 573,00
221	Peněžní prostředky na účtech	47 044,64	32 554 473,96	32 370 112,45	184 361,51	231 406,15
221000	Peněžní prostředky na účtech	0,00	2 853 065,11	2 853 065,11	0,00	0,00
221100	Bankovní účet - ČS	41 571,29	14 922 272,41	14 938 194,90	-15 922,49	25 648,80
221200	Bankovní účet - ČSOB	5 473,35	14 779 136,44	14 578 852,44	200 284,00	205 757,35
22x	Peněžní prostředky na účtech	47 044,64	32 554 473,96	32 370 112,45	184 361,51	231 406,15
261	Peníze na cestě	0,00	3 112 688,41	3 112 688,41	0,00	0,00
261000	Peníze na cestě	0,00	3 112 688,41	3 112 688,41	0,00	0,00
26x	Převody mezi finančními účty	0,00	3 112 688,41	3 112 688,41	0,00	0,00
311	Pohledávky z obchodních vztahů	7 736 224,44	15 626 978,65	19 838 868,42	-4 211 889,77	3 524 334,67
311000	Pohledávky z obchodních vztahů	7 736 224,44	15 626 978,65	19 838 868,42	-4 211 889,77	3 524 334,67
314	Poskytnuté zálohy - dlouhodobé a krátkodobé	265 324,00	949 961,89	1 195 451,18	-245 489,29	19 834,71
314000	Poskytnuté zálohy - dlouhodobé a	265 324,00	949 961,89	1 195 451,18	-245 489,29	19 834,71
315	Ostatní pohledávky - zcizení	245 100,00	1 814 193,00	1 814 193,00	0,00	245 100,00
315000	Ostatní pohledávky - zcizení	245 100,00	0,00	0,00	0,00	245 100,00
315999	Ostatní pohledávky - ostatní	0,00	1 814 193,00	1 814 193,00	0,00	0,00
31x	Pohledávky (krátkodobé a dlouhodobé)	8 246 648,44	18 391 133,54	22 848 512,60	-4 457 379,06	3 789 269,38
346	Dotace ze státního rozpočtu	1 757 864,24	5 044 462,00	2 252 025,24	2 792 436,76	4 550 301,00
346000	Dotace ze státního rozpočtu	1 757 864,24	5 044 462,00	2 252 025,24	2 792 436,76	4 550 301,00
349	Vyrovňovací účet pro DPH	0,00	6 049 785,23	6 049 785,23	0,00	0,00
349000	Vyrovňovací účet pro DPH	0,00	6 049 785,23	6 049 785,23	0,00	0,00
34x	Zúčtování daní a dotací	1 757 864,24	11 094 247,23	8 301 810,47	2 792 436,76	4 550 301,00
385	Příjmy příštích období	81 802,87	393 039,67	474 842,54	-81 802,87	0,00
385100	Příjmy příštích období	6 000,00	0,00	6 000,00	-6 000,00	0,00
385200	Příjmy příštích období - posun DPH	75 802,87	393 039,67	468 842,54	-75 802,87	0,00
388	Dohadné účty aktivní	343 246,00	3 412 726,00	4 893 547,00	-1 480 821,00	-1 137 575,00
388000	Dohadné účty aktivní	343 246,00	3 412 726,00	4 893 547,00	-1 480 821,00	-1 137 575,00
38x	Přechodné účty aktiv a pasiv	425 048,87	3 805 765,67	5 368 389,54	-1 562 623,87	-1 137 575,00
395	Vnitřní zúčtování	0,00	7 948 684,60	7 948 684,60	0,00	0,00
395000	Vnitřní zúčtování	0,00	7 948 684,60	7 948 684,60	0,00	0,00
39x	Opravná položka k zúčtovacím vzta	0,00	7 948 684,60	7 948 684,60	0,00	0,00
	Aktiva celkem	56 417 705,71	116 663 248,43	112 579 075,70	4 084 172,73	60 501 878,44

Pasiva

249	Ostatní kr.finan.výpomoci	8 059 000,00	2 550 000,00	1 600 000,00	-950 000,00	7 109 000,00
249100	Ostatní kr.finan.výpomoci - Zevas	5 509 000,00	0,00	1 600 000,00	1 600 000,00	7 109 000,00
249200	Ostatní kr.finan.výpomoci - Skočov	300 000,00	300 000,00	0,00	-300 000,00	0,00
249300	Ostatní kr.finan.výpomoci - BPS	1 700 000,00	1 700 000,00	0,00	-1 700 000,00	0,00
249400	Ostatní kr.finan.výpomoci - Colmar	550 000,00	550 000,00	0,00	-550 000,00	0,00
24x	Krátkodobé finanční výpomoci	8 059 000,00	2 550 000,00	1 600 000,00	-950 000,00	7 109 000,00
321	Závazky z obchodních vztahů	14 416 644,43	24 484 720,76	21 474 626,21	-3 010 094,55	11 406 549,88
321000	Závazky z obchodních vztahů	14 416 644,43	24 484 720,76	21 474 626,21	-3 010 094,55	11 406 549,88
324	Přijaté zálohy	58 891,50	2 158 891,50	2 100 000,00	-58 891,50	0,00
324000	Přijaté zálohy	58 891,50	2 158 891,50	2 100 000,00	-58 891,50	0,00

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
325	Ostatní závazky - pachtovné 2023	1 220 018,00	1 991 519,27	2 904 156,27	912 637,00	2 132 655,00
325000	Ostatní závazky - pachtovné 2023	1 220 018,00	1 234 386,00	40 057,00	-1 194 329,00	25 689,00
325100	Ostatní závazky - pachtové 2024	0,00	118 171,00	2 161 677,00	2 043 506,00	2 043 506,00
325999	Ostatní závazky - ostatní	0,00	638 962,27	702 422,27	63 460,00	63 460,00
32x	Závazky (krátkodobé)	15 695 553,93	28 635 131,53	26 478 782,48	-2 156 349,05	13 539 204,88
331	Zaměstnanci	345 895,00	3 581 295,00	3 558 083,00	-23 212,00	322 683,00
331000	Zaměstnanci	345 895,00	3 581 295,00	3 558 083,00	-23 212,00	322 683,00
336	Zúčtování s institucemi sociál. zabez.	158 099,00	1 512 853,00	1 530 760,00	17 907,00	176 006,00
336000	Zúčtování s institucemi sociál. zabez.	158 099,00	1 512 853,00	1 530 760,00	17 907,00	176 006,00
33x	Zúčtování se zaměstnanci a institucemi	503 994,00	5 094 148,00	5 088 843,00	-5 305,00	498 689,00
342	Ostatní přímé daně	983,00	161 710,00	181 321,00	19 611,00	20 594,00
342000	Ostatní přímé daně	983,00	161 710,00	181 321,00	19 611,00	20 594,00
343	Daň z přidané hodnoty	61 486,00	4 024 357,76	3 448 017,17	-576 340,59	-514 854,59
343000	Daň z přidané hodnoty	61 486,00	345 656,00	1 489 490,00	1 143 834,00	1 205 320,00
343100	Daň z přidané hodnoty - vstup	0,00	3 270 853,33	108 430,82	-3 162 422,51	-3 162 422,51
343200	Daň z přidané hodnoty - výstup	0,00	0,00	1 442 247,92	1 442 247,92	1 442 247,92
343300	Daň z přidané hodnoty - samovym	0,00	407 848,43	407 848,43	0,00	0,00
345	Ostatní daně a poplatky	0,00	26 927,00	53 854,00	26 927,00	26 927,00
345000	Ostatní daně a poplatky	0,00	26 927,00	53 854,00	26 927,00	26 927,00
34x	Zúčtování daní a dotací	62 469,00	4 212 994,76	3 683 192,17	-529 802,59	-467 333,59
362	Závazky - podstatný vliv	0,00	0,00	2 853 065,11	2 853 065,11	2 853 065,11
362000	Závazky - podstatný vliv	0,00	0,00	2 853 065,11	2 853 065,11	2 853 065,11
36x	Závazky ke společníkům	0,00	0,00	2 853 065,11	2 853 065,11	2 853 065,11
383	Výdaje příštích období	4 182,42	0,00	0,00	0,00	4 182,42
383000	Výdaje příštích období	4 182,42	0,00	0,00	0,00	4 182,42
389	Dohadné účty pasivní	0,00	2 161 677,00	1 621 259,00	-540 418,00	-540 418,00
389100	Dohadné účty pasivní- pachtovné	0,00	2 161 677,00	1 621 259,00	-540 418,00	-540 418,00
38x	Přechodné účty aktiv a pasiv	4 182,42	2 161 677,00	1 621 259,00	-540 418,00	-536 235,58
411	Základní kapitál	2 000 000,00	0,00	0,00	0,00	2 000 000,00
411000	Základní kapitál	2 000 000,00	0,00	0,00	0,00	2 000 000,00
412	Ážio	14 094 007,00	0,00	0,00	0,00	14 094 007,00
412000	Ážio	14 094 007,00	0,00	0,00	0,00	14 094 007,00
414	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku	1 562 533,70	0,00	0,00	0,00	1 562 533,70
414000	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku	1 562 533,70	0,00	0,00	0,00	1 562 533,70
41x	Základní kapitál a kapitálové fondy	17 656 540,70	0,00	0,00	0,00	17 656 540,70
426	Jiný výsledek hospodaření minulých období	-2 041 925,12	0,00	0,00	0,00	-2 041 925,12
426000	Jiný výsledek hospodaření minulých období	-2 041 925,12	0,00	0,00	0,00	-2 041 925,12
427	Ostatní fondy	695 408,00	0,00	0,00	0,00	695 408,00
427000	Ostatní fondy	695 408,00	0,00	0,00	0,00	695 408,00
429	Neuhrazená ztráta minulých let	-2 897 549,10	0,00	0,00	0,00	-2 897 549,10
429000	Neuhrazená ztráta minulých let	-2 897 549,10	0,00	0,00	0,00	-2 897 549,10
42x	Fondy ze zisku a převedené výsledky hospodaření	-4 244 066,22	0,00	0,00	0,00	-4 244 066,22
431	Výsledek hospodaření ve schvalovacím období	-10 974 846,11	0,00	0,00	0,00	-10 974 846,11
431000	Výsledek hospodaření ve schvalovacím období	-10 974 846,11	0,00	0,00	0,00	-10 974 846,11
43x	Výsledek hospodaření	-10 974 846,11	0,00	0,00	0,00	-10 974 846,11

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
461	Závazky k úvěrovým institucím	3 460 713,99	1 711 387,00	40 463,20	-1 670 923,80	1 789 790,19
461100	Závazky k úvěr.instit.- jímky	1 882 210,00	242 001,00	0,00	-242 001,00	1 640 209,00
461200	Závazky k úvěr.instit.- pozemky	182 538,00	16 920,00	0,00	-16 920,00	165 618,00
461300	Závazky k úvěr.instit.- traktor Deut	171 871,19	187 908,00	0,00	-187 908,00	-16 036,81
461400	Závazky k úvěr.instit.- teleskop.nař	1 216 607,35	1 256 587,00	39 979,65	-1 216 607,35	0,00
461500	Závazky k úvěr.instit.- soubor věcí	7 487,45	7 971,00	483,55	-7 487,45	0,00
46x	Dlouhodobé závazky k úvěrovým in	3 460 713,99	1 711 387,00	40 463,20	-1 670 923,80	1 789 790,19
479	Jiné dlouhodobé závazky	22 521 894,00	0,00	6 050 000,00	6 050 000,00	28 571 894,00
479100	Jiné d.závazky - Eurofond	4 599 894,00	0,00	0,00	0,00	4 599 894,00
479200	Jiné d.závazky - Dalmine postoupe	3 022 000,00	0,00	0,00	0,00	3 022 000,00
479300	Jiné d.závazky - Dalmine půjčka	14 900 000,00	0,00	6 050 000,00	6 050 000,00	20 950 000,00
47x	Dlouhodobé závazky	22 521 894,00	0,00	6 050 000,00	6 050 000,00	28 571 894,00
481	Odložený daňový závazek a pohled:	3 672 270,00	0,00	0,00	0,00	3 672 270,00
481000	Odložený daňový závazek a pohle	3 672 270,00	0,00	0,00	0,00	3 672 270,00
48x	Odložený daňový závazek a pohled:	3 672 270,00	0,00	0,00	0,00	3 672 270,00
Pasiva celkem		56 417 705,71	44 365 338,29	47 415 604,96	3 050 266,67	59 467 972,38
Hospodářský zisk za období					1 033 906,06	
Hospodářský zisk celkem						1 033 906,06

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2024, Datum <= 30.09.2024

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
Náklady						
501000	Spotřeba materiálu	0,00	274,36	0,00	274,36	274,36
501100	Spotřeba materiálu - osivo	0,00	1 555 202,00	0,00	1 555 202,00	1 555 202,00
501110	Spotřeba materiálu - postřik	0,00	98 181,90	0,00	98 181,90	98 181,90
501140	Spotřeba materiálu - osivo 2024	0,00	266 464,40	0,00	266 464,40	266 464,40
501200	Spotřeba materiálu - hnojivo	0,00	2 648 275,38	0,00	2 648 275,38	2 648 275,38
501300	Spotřeba materiálu - pohonné hmc	0,00	2 559 267,18	0,00	2 559 267,18	2 559 267,18
501400	Spotřeba materiálu - rostlinná výro	0,00	219 547,21	0,00	219 547,21	219 547,21
501500	Spotřeba materiálu - krmiva	0,00	97 804,97	0,00	97 804,97	97 804,97
501600	Spotřeba materiálu - drobný hmotr	0,00	13 459,00	0,00	13 459,00	13 459,00
501700	Spotřeba materiálu - náhradní díly	0,00	738 361,18	0,00	738 361,18	738 361,18
501800	Spotřeba materiálu - režijní materi	0,00	80 280,92	0,00	80 280,92	80 280,92
501900	Spotřeba materiálu - režijní poklad	0,00	253 186,40	0,00	253 186,40	253 186,40
502000	Spotřeba energie	0,00	287 979,67	0,00	287 979,67	287 979,67
504000	Prodané zboží	0,00	30 900,00	0,00	30 900,00	30 900,00
50x	Spotřebované nákupy	0,00	8 849 184,57	0,00	8 849 184,57	8 849 184,57
511000	Opravy a udržování	0,00	778 241,73	0,00	778 241,73	778 241,73
511200	Opravy a udržování - strojů a aut	0,00	63 175,71	0,00	63 175,71	63 175,71
512000	Cestovné	0,00	24,79	0,00	24,79	24,79
513000	Náklady na reprezentaci	0,00	55 606,00	0,00	55 606,00	55 606,00
518000	Ostatní služby	0,00	7 000,00	0,00	7 000,00	7 000,00
518100	Ostatní služby - nájemné	0,00	2 122 536,25	0,00	2 122 536,25	2 122 536,25
518200	Ostatní služby - živočišná výroba	0,00	187 746,00	0,00	187 746,00	187 746,00
518300	Ostatní služby - rostlinná výroba	0,00	1 583 597,91	0,00	1 583 597,91	1 583 597,91
518330	Ostatní služby - rostlinná výroba-2:	0,00	188 713,58	0,00	188 713,58	188 713,58
518400	Ostatní služby - dopravné	0,00	37 293,00	0,00	37 293,00	37 293,00
518500	Ostatní služby - telefony	0,00	24 227,86	0,00	24 227,86	24 227,86
518600	Ostatní služby - školení	0,00	18 500,00	0,00	18 500,00	18 500,00
518700	Ostatní služby - poštovné	0,00	12 660,00	0,00	12 660,00	12 660,00
518800	Ostatní služby - režijní ostatní	0,00	751 580,38	0,00	751 580,38	751 580,38
518900	Ostatní služby - režijní pokladna	0,00	75 550,40	0,00	75 550,40	75 550,40
51x	Služby	0,00	5 906 453,61	0,00	5 906 453,61	5 906 453,61
521000	Mzdové náklady	0,00	3 535 576,00	0,00	3 535 576,00	3 535 576,00
524000	Zákonné sociální a zdravotní pojišť	0,00	1 139 171,00	0,00	1 139 171,00	1 139 171,00
527000	Zákonné sociální náklady	0,00	184 132,00	0,00	184 132,00	184 132,00
52x	Osobní náklady	0,00	4 858 879,00	0,00	4 858 879,00	4 858 879,00
532000	Daň z nemovitých věcí	0,00	53 854,00	0,00	53 854,00	53 854,00
53x	Daně a poplatky	0,00	53 854,00	0,00	53 854,00	53 854,00
541001	Zůstatková cena prodaného dlouh	0,00	1 130 305,42	0,00	1 130 305,42	1 130 305,42
541002	Zůstatková cena prodaného dlouh	0,00	866 464,58	0,00	866 464,58	866 464,58
544000	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0,00	1 185,02	0,00	1 185,02	1 185,02
548000	Ostatní provozní náklady	0,00	473 574,42	0,00	473 574,42	473 574,42
548100	Ostatní provozní náklady- pachtov	0,00	1 623 554,00	0,00	1 623 554,00	1 623 554,00
54x	Jiné provozní náklady	0,00	4 095 083,44	0,00	4 095 083,44	4 095 083,44
562000	Úroky	0,00	136 923,59	0,00	136 923,59	136 923,59
562100	Úroky Cashpool	0,00	13 947,98	0,00	13 947,98	13 947,98
562200	Úroky právnícké osoby	0,00	104 408,22	0,00	104 408,22	104 408,22
568000	Ostatní a mimořádné finanční nákl	0,00	37 593,81	0,00	37 593,81	37 593,81
56x	Finanční náklady	0,00	292 873,60	0,00	292 873,60	292 873,60
581000	Změna stavu nedokončené výroby	0,00	8 846 630,00	13 156 365,20	-4 309 735,20	-4 309 735,20
583000	Změna stavu výrobků	0,00	7 030 829,80	8 846 630,00	-1 815 800,20	-1 815 800,20
58x	Změna stavu zásob vlastní činnosti	0,00	15 877 459,80	22 002 995,20	-6 125 535,40	-6 125 535,40
Náklady celkem		0,00	39 933 788,02	22 002 995,20	17 930 792,82	17 930 792,82

Výnosy

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
602100	Tržby z prodeje služeb - ŽV	0,00	0,00	3 304 307,76	3 304 307,76	3 304 307,76
602200	Tržby z prodeje služeb - RV	0,00	0,00	4 110 145,23	4 110 145,23	4 110 145,23
602300	Tržby z prodeje služeb - seno	0,00	0,00	359 460,00	359 460,00	359 460,00
602400	Tržby z prodeje služeb - senáž	0,00	0,00	379 308,00	379 308,00	379 308,00
602500	Tržby z prodeje služeb - služby	0,00	0,00	138 127,49	138 127,49	138 127,49
602600	Tržby z prodeje služeb - řepka	0,00	0,00	1 549 590,80	1 549 590,80	1 549 590,80
604000	Tržby za zboží	0,00	0,00	30 392,86	30 392,86	30 392,86
60x	Tržby za vlastní výkony a zboží	0,00	0,00	9 871 332,14	9 871 332,14	9 871 332,14
641000	Tržby z prodeje dlouhodobého neř	0,00	0,00	3 217 071,90	3 217 071,90	3 217 071,90
642100	Tržby z prodeje materiálu	0,00	0,00	240 740,36	240 740,36	240 740,36
646000	Výnosy z odepsaných pohledávek	0,00	0,00	251 472,31	251 472,31	251 472,31
648000	Ostatní provozní výnosy	0,00	0,00	657 767,18	657 767,18	657 767,18
648100	Ostatní provozní výnosy - pronájer	0,00	0,00	257 484,98	257 484,98	257 484,98
648200	Ostatní provozní výnosy - přefaktu	0,00	0,00	29 774,81	29 774,81	29 774,81
648300	Ostatní provozní výnosy - dotace €	0,00	0,00	3 412 726,00	3 412 726,00	3 412 726,00
648400	Ostatní provozní výnosy - pojistná	0,00	0,00	1 011 758,00	1 011 758,00	1 011 758,00
648999	Ostatní provozní výnosy - přeplatky	0,00	0,00	1 757,00	1 757,00	1 757,00
64x	Jiné provozní výnosy	0,00	0,00	9 080 552,54	9 080 552,54	9 080 552,54
668000	Ostatní finanční a mimořádné výnosy	0,00	0,00	12 814,20	12 814,20	12 814,20
66x	Finanční výnosy	0,00	0,00	12 814,20	12 814,20	12 814,20
	Výnosy celkem	0,00	0,00	18 964 698,88	18 964 698,88	18 964 698,88
				Hospodářský zisk za období	1 033 906,06	
				Hospodářský zisk celkem		1 033 906,06

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2024, Datum <= 30.09.2024

Příloha č.3

ROZVAHA

v plném rozsahu, v celých tisících Kč

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

AGROMERAN a.s.

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

Trhonice 57**592 42 Jimramov**

Účetní období: 2023

Rozvahový den: 31.12.2023

Právní forma: akciová společnost

IČ: 25549561

Označení	AKTIVA	Běžné úč. období			Minulé úč.období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	96 576	40 159	56 417	57 001
B.	Stálá aktiva	76 179	40 159	36 020	33 064
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	74 553	40 159	34 394	33 001
II.1.	Pozemky a stavby	54 166	23 565	30 601	23 519
II.1. 1.	Pozemky	1 013	0	1 013	318
II.1. 2.	Stavby	53 153	23 565	29 588	23 201
II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	20 147	16 594	3 553	6 467
II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	738
II.4. 2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	738
II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	240	0	240	2 277
II.5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	240	0	240	2 277
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	1 626	0	1 626	63
III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	1 626	0	1 626	63
C.	Oběžná aktiva	20 315	0	20 315	23 709
C. I.	Zásoby	9 911	0	9 911	14 789
I.1.	Materiál	550	0	550	1 800
I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	4 536	0	4 536	3 457
I.3.	Výrobky a zboží	4 825	0	4 825	9 184
I.3. 1.	Výrobky	4 794	0	4 794	9 184
I.3. 2.	Zboží	31	0	31	0
I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0	0	0	348
C. II.	Pohledávky	10 347	0	10 347	7 787
II.2.	Krátkodobé pohledávky	10 347	0	10 347	7 787
II.2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	7 981	0	7 981	4 889
II.2. 4.	Pohledávky - ostatní	2 366	0	2 366	2 898
II.2. 4.3.	Stát - daňové pohledávky	1 758	0	1 758	2 765
II.2. 4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	265	0	265	0
II.2. 4.5.	Dohadné účty aktivní	343	0	343	124
II.2. 4.6.	Jiné pohledávky	0	0	0	9
C. IV.	Peněžní prostředky	57	0	57	1 133
IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	10	0	10	53
IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	47	0	47	1 080
D.	Časové rozlišení aktiv	82	0	82	228
1.	Náklady příštích období	0	0	0	20
3.	Příjmy příštích období	82	0	82	208
	<i>Kontrolní číslo</i>	<i>458 166</i>	<i>184 201</i>	<i>273 965</i>	<i>274 179</i>

Označení	PASIVA	Běžné úč. období	Minulé úč. období
	PASIVA CELKEM	56 417	57 001
A.	Vlastní kapitál	2 437	13 196
A. I.	Základní kapitál	2 000	50 000
I.1.	Základní kapitál	2 000	50 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	15 657	14 094
II.1.	Ážio	14 094	14 094
II.2.	Kapitálové fondy	1 563	0
II.2. 2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	1 563	0
A. III.	Fondy ze zisku	695	0
III.2.	Statutární a ostatní fondy	695	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-4 940	-51 410
IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta minulých let (+/-)	-2 898	-51 410
IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-2 042	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-10 975	512
B. + C.	Cizí zdroje	53 976	43 805
C.	Závazky	53 976	43 805
C. I.	Dlouhodobé závazky	37 414	23 855
I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	3 461	3 461
I.8.	Odložený daňový závazek	3 672	0
I.9.	Závazky - ostatní	30 281	20 394
I.9. 3.	Jiné závazky	30 281	20 394
C. II.	Krátkodobé závazky	16 562	19 950
II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	0	1 203
II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	59	0
II.4.	Závazky z obchodních vztahů	15 637	17 788
II.8.	Závazky ostatní	866	959
II.8. 2.	Krátkodobé finanční výpomoci	300	0
II.8. 3.	Závazky k zaměstnancům	346	327
II.8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	158	157
II.8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	62	145
II.8. 7.	Jiné závazky	0	330
D.	Časové rozlišení pasiv	4	0
1.	Výdaje příštích období	4	0
	<i>Kontrolní číslo</i>	323 325	292 650

Okamžik sestavení účetní závěrky:	15.07.2024	<i>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou.</i>
Předmět podnikání: zemědělství, včetně prodeje nezpracovaných zemědělských výrobků za účelem zpracování nebo dalšího prodeje		

Identifikační údaje auditorské společnosti, která tuto účetní závěrku ověřuje:

Název a sídlo společnosti:	FIZA, a.s., Hrozňatova 3, 615 00 Brno	<i>Razítko a podpis auditora:</i>
IČ:	26252325	
Číslo oprávnění KAČR:	377	
Jméno auditora:	Ing. David Fiebauer, Ph.D.	
Číslo oprávnění KAČR:	2135	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu, v celých tisících Kč

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

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

AGROMERAN a.s.

Trhonic 57

592 42 Jimramov

Účetní období: 2023

Rozvahový den: 31.12.2023

Právní forma: akciová společnost

IČ: 25549561

Označení	TEXT	Běžné úč. období	Minulé úč. období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	15 510	27 809
II.	Tržby za prodej zboží	0	51
A.	Výkonová spotřeba	17 894	28 373
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	30	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	10 150	17 588
3.	Služby	7 714	10 785
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	2 509	858
C.	Aktivace (-)	95	0
D.	Osobní náklady	6 611	7 960
1.	Mzdové náklady	4 975	6 032
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	1 636	1 928
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1 476	1 928
2.2.	Ostatní náklady	160	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	4 145	4 870
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	4 145	4 870
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	4 145	4 870
III.	Ostatní provozní výnosy	12 186	19 673
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	3 692	4 855
2.	Tržby z prodaného materiálu	148	7 141
3.	Jiné provozní výnosy	8 346	7 677
F.	Ostatní provozní náklady	3 091	4 357
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	1 915	3 378
2.	Prodaný materiál	11	16
3.	Daně a poplatky	67	29
5.	Jiné provozní náklady	1 098	934
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-6 649	1 115
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	16	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	16	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	619	582
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	619	582
VII.	Ostatní finanční výnosy	1	0
K.	Ostatní finanční náklady	52	21
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-654	-603

Označení	TEXT	Běžné úč. období	Minulé úč. období
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-7 303	512
L.	Daň z příjmů	3 672	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	3 672	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-10 975	512
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-10 975	512
****	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	27 713	47 533
	Kontrolní číslo	111 573	216 748

Okamžik sestavení účetní závěrky:	15.07.2024	
Předmět podnikání: zemědělství, včetně prodeje nezpracovaných zemědělských výrobků za účelem zpracování nebo dalšího prodeje		

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:

Identifikační údaje auditorské společnosti, která tuto účetní závěrku ověřuje:

Název a sídlo společnosti:	FIZA, a.s., Hrozňatova 3, 615 00 Brno	
IČ:	26252325	
Číslo oprávnění KAČR:	377	
Jméno auditora:	Ing. David Ficbauer, Ph.D.	
Číslo oprávnění KAČR:	2135	Razítko a podpis auditora:

Příloha č.4

ROZVAHA							
v plném rozsahu, v celých tisících Kč							
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky			Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště				
AGROMERAN a.s.			Trhonice 57				
			592 42 Jimramov				
Účetní období:		2022		Rozvahový den:		31.12.2022	
Právní forma:		akciová společnost		IČ:		25549561	
Označení	AKTIVA	Běžné úč. období			Minulé úč. období		
		Brutto	Korekce	Netto	Netto		
	AKTIVA CELKEM	98 582	41 581	57 001	56 688		
B.	Stálá aktiva	74 645	41 581	33 064	33 830		
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	74 582	41 581	33 001	33 767		
II.1.	Pozemky a stavby	46 356	22 837	23 519	25 999		
II.1. 1.	Pozemky	318	0	318	137		
II.1. 2.	Stavby	46 038	22 837	23 201	25 862		
II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	24 716	18 249	6 467	3 964		
II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	1 233	495	738	4 000		
II.4. 2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	1 233	495	738	4 000		
II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	2 277	0	2 277	-196		
II.5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	2 277	0	2 277	-196		
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	63	0	63	63		
III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	63	0	63	63		
C.	Oběžná aktiva	23 709	0	23 709	22 764		
C. I.	Zásoby	14 789	0	14 789	13 824		
I.1.	Materiál	1 800	0	1 800	1 097		
I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	3 457	0	3 457	2 597		
I.3.	Výrobky a zboží	9 184	0	9 184	9 147		
I.3. 1.	Výrobky	9 184	0	9 184	9 147		
I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	348	0	348	983		
C. II.	Pohledávky	7 787	0	7 787	7 633		
II.2.	Krátkodobé pohledávky	7 787	0	7 787	7 633		
II.2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	4 889	0	4 889	3 413		
II.2. 4.	Pohledávky - ostatní	2 898	0	2 898	4 220		
II.2. 4.3	Stát - daňové pohledávky	2 765	0	2 765	4 017		
II.2. 4.5	Dohadné účty aktivní	124	0	124	0		
II.2. 4.6	Jiné pohledávky	9	0	9	203		
C. IV.	Peněžní prostředky	1 133	0	1 133	1 307		
IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	53	0	53	2		
IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	1 080	0	1 080	1 305		
D.	Časové rozlišení aktiv	228	0	228	94		
1.	Náklady příštích období	20	0	20	0		
3.	Příjmy příštích období	208	0	208	94		
	<i>Kontrolní číslo</i>	463 835	189 656	274 179	277 461		

Označení	PASIVA	Běžné úč. období	Minulé úč. období
	PASIVA CELKEM	57 001	56 688
A.	Vlastní kapitál	13 196	12 684
A. I.	Základní kapitál	50 000	50 000
I.1.	Základní kapitál	50 000	50 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	14 094	14 094
II.1.	Ážio	14 094	14 094
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-51 410	-28 022
IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-51 410	-28 022
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	512	-23 388
B. + C.	Cizí zdroje	43 805	44 004
C.	Závazky	43 805	44 004
C. I.	Dlouhodobé závazky	23 855	23 569
I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	3 461	4 621
I.9.	Závazky - ostatní	20 394	18 948
I.9. 3.	Jiné závazky	20 394	18 948
C. II.	Krátkodobé závazky	19 950	20 435
II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	1 203	1 328
II.4.	Závazky z obchodních vztahů	17 788	18 428
II.8.	Závazky ostatní	959	679
II.8. 3.	Závazky k zaměstnancům	327	428
II.8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	157	226
II.8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	145	25
II.8. 7.	Jiné závazky	330	0
	<i>Kontrolní číslo</i>	292 650	313 771

Okamžik sestavení účetní závěrky: 08.11.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:
Předmět podnikání: zemědělství, včetně prodeje nezpracovaných zemědělských výrobků za účelem zpracování nebo dalšího prodeje	

Identifikační údaje auditorské společnosti, která tuto účetní závěrku ověřuje:		Razítko a podpis auditora:
Název a sídlo společnosti:	FIZA, a.s., Hrozňatova 3, 615 00 Brno	
IČ:	26252325	
Číslo oprávnění KAČR:	377	
Jméno auditora:	Ing. David Ficbauer, Ph.D.	
Číslo oprávnění KAČR:	2135	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY			
v plném rozsahu, v celých tisících Kč			
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky		Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště	
AGROMERAN a.s.		Trhonice 57	
		592 42 Jimramov	
Účetní období: 2022		Rozvahový den: 31.12.2022	
Právní forma: akciová společnost		IČ: 25549561	
Označení	TEXT	Běžné úč. období	Minulé úč. období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	27 809	21 000
II.	Tržby za prodej zboží	51	6
A.	Výkonová spotřeba	28 373	29 690
2.	Spotřeba materiálu a energie	17 588	17 029
3.	Služby	10 785	12 661
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	858	9 651
C.	Aktivace (-)	0	-4 137
D.	Osobní náklady	7 960	7 582
1.	Mzdové náklady	6 032	5 715
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	1 928	1 867
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1 928	1 812
2.2.	Ostatní náklady	0	55
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	4 870	5 397
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	4 870	5 397
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	4 870	5 397
III.	Ostatní provozní výnosy	19 673	16 493
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	4 855	748
2.	Tržby z prodaného materiálu	7 141	3 833
3.	Jiné provozní výnosy	7 677	11 912
F.	Ostatní provozní náklady	4 357	12 350
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	3 378	3 618
2.	Prodaný materiál	16	14
3.	Daně a poplatky	29	102
5.	Jiné provozní náklady	934	8 616
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	1 115	-23 034
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	582	321
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	582	321
K.	Ostatní finanční náklady	21	33
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-603	-354
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	512	-23 388
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	512	-23 388
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	512	-23 388

Označení	TEXT	Běžné úč. období	Minulé úč. období
****	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	47 533	37 499
	<i>Kontrolní číslo</i>	216 748	121 430

Okamžik sestavení účetní závěrky:	08.11.2023	
Předmět podnikání: zemědělství, včetně prodeje nezpracovaných zemědělských výrobků za účelem zpracování nebo dalšího prodeje		
		<i>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou:</i>

Identifikační údaje auditorské společnosti, která tuto účetní závěrku ověřuje:		
Název a sídlo společnosti:	FIZA, a.s., Hrozňatova 3, 615 00 Brno	
IČ:	26252325	
Číslo oprávnění KAČR:	377	
Jméno auditora:	Ing. David Ficbauer, Ph.D.	
Číslo oprávnění KAČR:	2135	<i>Razítko a podpis auditora:</i>

Příloha č.5

Přehled vlastnictví a jiných věcných práv

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 30.09.2024 00:00

Oprávněný subjekt

AGROMERAN a.s.

Trhonice 57, 59242 Jimramov

Právní vztah

nezadán

Vyhotoveno v územní jednotce: **Česká republika**

Pracoviště: **Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD**

RČ/IČO

25549561

Charakteristika

Okres: **CZ0635 Žďár nad Sázavou**

Obec: **595772 Jimramov**

Katastrální území: **660230 Jimramov**

Právní vztah: **Vlastnické právo**

Vlastnictví

LV *Přídavné spoluvlastnictví*

656

982

Spoluvl. podíl

2/3

Jiná práva

vztah k LV

Řízení

V-5959/2022-714

V-4086/2016-714

Katastrální území: **660248 Sedliště u Jimramova**

Právní vztah: **Vlastnické právo**

Vlastnictví

LV *Přídavné spoluvlastnictví*

860

Spoluvl. podíl

Jiná práva

vztah k LV

Řízení

Z-25400016/1999-747

Katastrální území: **660256 Trhonice**

Právní vztah: **Vlastnické právo**

Vlastnictví

LV *Přídavné spoluvlastnictví*

891

991

Spoluvl. podíl

2/3

Jiná práva

vztah k LV

Řízení

Z-28600001/1999-747

V-6033/2018-714

Katastrální území: **660264 Ubušín**

Právní vztah: **Vlastnické právo**

Vlastnictví

LV *Přídavné spoluvlastnictví*

851

Spoluvl. podíl

Jiná práva

vztah k LV

Řízení

Z-28800005/1999-747

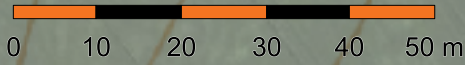
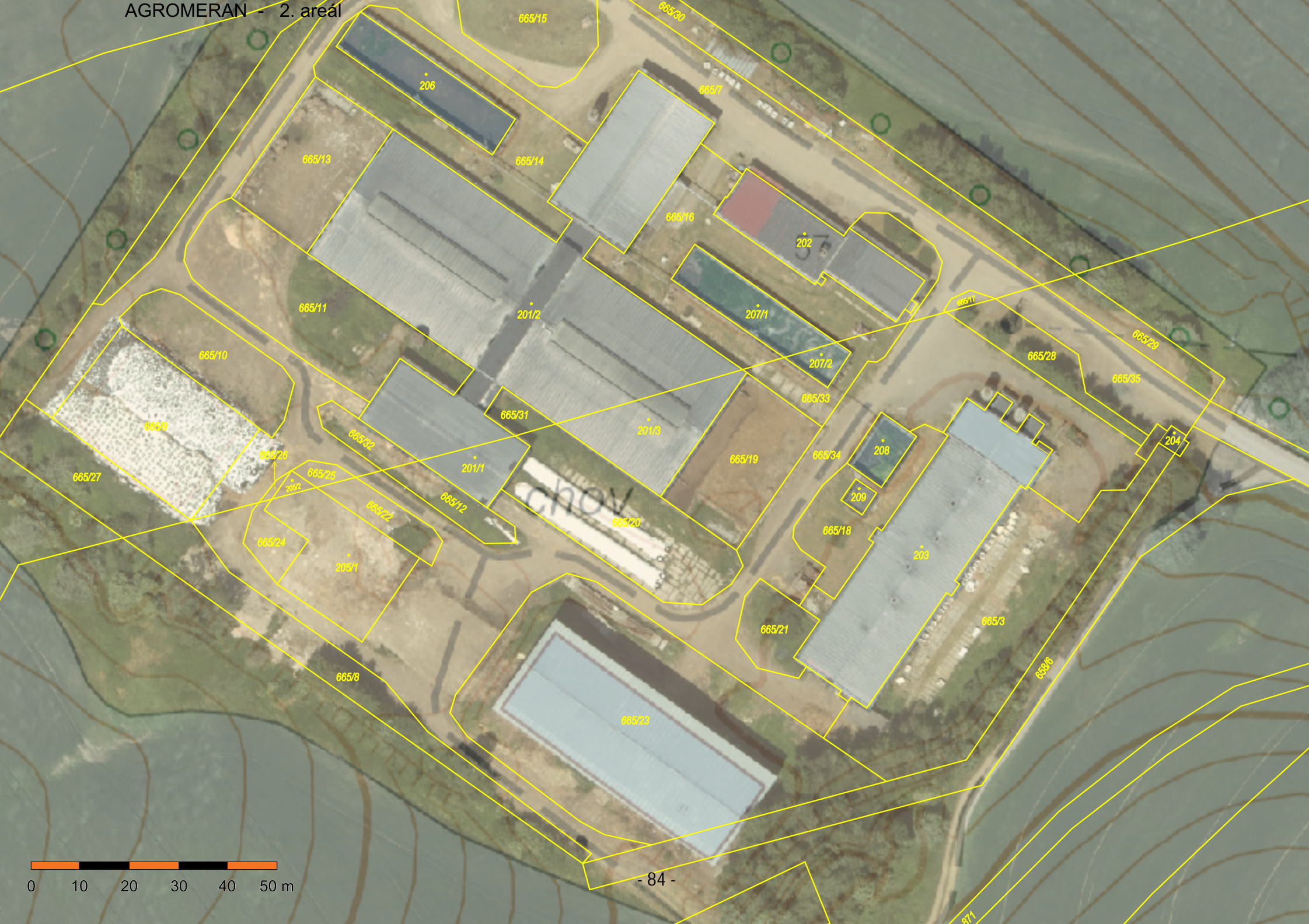
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Příloha č.6

AGROMERAN - 1. areál



Příloha č.7



Příloha č.8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 595772 Jimramov
 Kat.území: 660256 Trhonice List vlastnictví: 891
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AGROMERAN a.s., Trhonice 57, 59242 Jimramov	25549561	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
643/5		1 ostatní plocha	manipulační plocha	
645	306	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
647/3	8339	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
672/8	84	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
708/1	9421	ostatní plocha	jiná plocha	
913/9	1368	ostatní plocha	silnice	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Trhonice, č.p. 57	zem.stav	St. 202, LV 114	
Trhonice, č.p. 58	zem.stav	St. 116/1, LV 186	
		St. 116/2, LV 223	
bez čp/če	zem.stav	St. 117/1, LV 223	
		St. 117/2, LV 186	
bez čp/če	zem.stav	St. 118, LV 186	
bez čp/če	tech.vyb	St. 119, LV 186	
bez čp/če	zem.stav	St. 141/1, LV 186	
		St. 141/2, LV 223	
bez čp/če	zem.stav	St. 201/1, LV 350	
		St. 201/2, LV 114	
		St. 201/3, LV 350	
bez čp/če	zem.stav	St. 203, LV 350	
bez čp/če	zem.stav	St. 204, LV 350	
bez čp/če	zem.stav	St. 205/1, LV 350	
		St. 205/2, LV 114	
bez čp/če	zem.stav	St. 206, LV 114	
bez čp/če	zem.stav	St. 207/1, LV 114	
		St. 207/2, LV 350	
bez čp/če	zem.stav	St. 208, LV 350	
bez čp/če	zem.stav	St. 209, LV 350	
bez čp/če	tech.vyb	St. 212, LV 114	
bez čp/če	tech.vyb	St. 213, LV 223	
bez čp/če	zem.stav	St. 242, LV 186	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- dluhy ve výši 4.840.000,- Kč s přísl.

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595772 Jimramov

Kat.území: 660256 Trhonice

List vlastnictví: 891

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 201/1, St. 201/2, St. 201/3, Stavba: bez čp/če na
parc. St. 203, Stavba: bez čp/če na parc. St. 242, Stavba: Trhonice, č.p. 57

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0715/14/5647 ze dne
30.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2014 10:35:42. Zápis proveden
dne 27.05.2014.

V-1490/2014-714

Pořadí k 30.04.2014 10:35

o Zástavní právo smluvní

- budoucí dluhy vzniklé do 17.4.2034 do výše 4.840.000,- Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 201/1, St. 201/2, St. 201/3, Stavba: bez čp/če na
parc. St. 203, Stavba: bez čp/če na parc. St. 242, Stavba: Trhonice, č.p. 57

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0715/14/5647 ze dne
30.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2014 10:35:42. Zápis proveden
dne 27.05.2014.

V-1490/2014-714

Pořadí k 30.04.2014 10:35

o Zástavní právo smluvní

- dluhy vyplývající ze smlouvy o úvěru ve výši jistiny 338.578,-Kč s příslušenstvím,
ostatní dluhy vzniklé do 16.2.2037 až do celkové výše 338.578,-Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 672/8, Parcela: 708/1, Parcela: 913/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0212/17/5646 ze dne
16.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2017 09:56:01. Zápis proveden
dne 15.03.2017.

V-965/2017-714

Pořadí k 22.02.2017 09:56

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

obnovou operátu - KMD 2017

Povinnost k

Parcela: 643/5, Parcela: 647/3, Parcela: 672/8, Parcela: 708/1, Parcela: 913/9

Plomby a upozornění - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595772 Jimramov

Kat.území: 660256 Trhonice

List vlastnictví: 891

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vkladatele V5 16/1999 ze dne 17.12.1998, právní účinky vkladu ke dni 13.1.1999.

POLVZ:1/1999

Z-28600001/1999-747

Pro: AGROMERAN a.s., Trhonice 57, 59242 Jimramov

RČ/IČO: 25549561

- o Kolaudační rozhodnutí Městský úřad Nové Město na Moravě Výst.-501/2002 ze dne 26.2.2002 právní moc dne 16.3.2002.

Z-395/2002-747

Pro: AGROMERAN a.s., Trhonice 57, 59242 Jimramov

RČ/IČO: 25549561

- o Smlouva kupní ze dne 17.04.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2002.

V-186/2002-747

Pro: AGROMERAN a.s., Trhonice 57, 59242 Jimramov

RČ/IČO: 25549561

- o Smlouva kupní ze dne 15.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2016 08:07:00. Zápis proveden dne 20.07.2016.

V-3377/2016-714

Pro: AGROMERAN a.s., Trhonice 57, 59242 Jimramov

RČ/IČO: 25549561

- o Smlouva kupní ze dne 14.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2017 12:42:22. Zápis proveden dne 07.08.2017.

V-3700/2017-714

Pro: AGROMERAN a.s., Trhonice 57, 59242 Jimramov

RČ/IČO: 25549561

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
645	83444	306
647/3	83444	8339
672/8	85051	84

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 17.10.2024 23:36:07

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

strana 3