



Znalecký posudek č. 052596/2025

o ceně akcií společnosti AGRO NAČEŠICE a.s.

Znalecký posudek číslo: 052596/2025

Interní číslo Znalce: 9131/2025

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

Předmět ocenění: 76/61/8 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 450/4500/22500 Kč obchodní společnosti AGRO NAČEŠICE a.s., IČ: 259 26 934, se sídlem č.p. 196, 538 03 Načešice

Obor/odvětví: Ekonomika/oceňování cenných papírů

Účel posudku: Ocenění předmětu dražby

Oceněno k datu: 31.12.2024

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

Zpracovatel: Ing. et Ing. Libor Buček

Počet stran bez příloh: 136 stran včetně příloh

Číslo vyhotovení: 1/3

V Brně dne 24. července 2025

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	11
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	15
4.1	Názvosloví	15
4.1.1	Cena (price)	15
4.1.2	Náklady (cost).....	15
4.1.3	Trh (market)	15
4.1.4	Hodnota (value).....	15
4.1.5	Datum ocenění	16

4.1.6	Inflace	16
4.1.7	Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná	16
4.2	Používané metody obecně	17
4.2.1	Výnosové metody.....	18
4.2.2	Tržní metody (srovnávací)	19
4.2.3	Majetkové ocenění.....	20
4.3	Zemědělství v ČR	21
4.4	Postavení zemědělství v rámci národního hospodářství	23
4.5	Charakteristika struktury zemědělských podniků	23
4.5.1	Biologický charakter zemědělské výroby	23
4.5.2	Relativně menší ovladatelnost výrobního procesu člověkem	24
4.5.3	Dlouhodobost produkčního cyklu	24
4.5.4	Problém intenzifikace výroby	24
4.5.5	Nepřetržitý charakter zemědělské produkce, malá flexibilita vůči požadavkům trhu	25
4.5.6	Časový nesoulad mezi průběhem výrobního a pracovního procesu, výkyvy v potřebě pracovních sil	25
4.5.7	Sezónní charakter zemědělské výroby, nerovnoměrnost peněžních toků.....	25
4.5.8	Závislost na přírodních podmínkách	25
4.5.9	Rizika klimatická, nakažová a genetická a omezené možnosti prevence těchto rizik	26
4.5.10	Sdružený charakter výroby.....	26
4.5.11	Vzájemné vazby meziproduktu	26
4.5.12	Přerušovanost a územní rozptýlenost.....	26
4.5.13	Náročnost na specializované strojní vybavení, často využívané pouze sezónně	27
4.5.14	Malá trvanlivost výrobků, vysoké náklady na skladování a přepravu.....	27
4.5.15	Dlouhodobě obtížná rozlišitelnost způsobu budoucího užití a jakosti produkce v průběhu výrobního procesu a určení okamžiku zralosti produkce	27
4.6	Rostlinná a živočišná výroba	28
4.6.1	Rostlinná výroba.....	28
4.6.2	Živočišná výroba	30
4.7	Finanční analýza	31

4.7.1	Analýza hlavních finančních ukazatelů	35
4.7.2	Závěry analýzy	38
4.8	Popis postupu znalce při analýze dat	39
4.9	Ocenění likvidační metodou	41
4.9.1	Ocenění dlouhodobého nehmotného majetku	42
4.9.2	Ocenění dlouhodobého hmotného majetku	42
4.9.3	Ocenění oběžných aktiv	62
4.9.4	Ocenění cizích zdrojů	65
4.9.5	Výpočet nákladů na likvidaci	66
4.9.6	Výpočet likvidační hodnoty	68
5	ODŮVODNĚNÍ	70
5.1	Interpretace výsledků analýzy	70
5.2	Kontrola postupu	70
6	ZÁVĚR	71
6.1	Citace odborné zadané otázky	71
6.2	Odpověď	71
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost	71
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	72

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Vývoj zisků a ztrát, aktiv a pasiv v letech 2020 až 2024	31
Tabulka 2 – Ukazatele rentability	36
Tabulka 3 - Ukazatele likvidity	37
Tabulka 4 - Ukazatele aktivity	37
Tabulka 5 - Ukazatele zadluženosti	38
Tabulka 6 – Aktiva a pasiva ke dni 31.12.2024	41
Tabulka 7 – Tržní cena pozemků	43
Tabulka 8 – Stavby	47
Tabulka 9 – Ocenění staveb	60
Tabulka 10 – Dospělé zvířata	62
Tabulka 11 – Rekapitulace ocenění dlouhodobého hmotného majetku	62

Tabulka 12 – Ocenění výrobků	62
Tabulka 13 – Mladé zvířata	63
Tabulka 14 – Ocenění zásob	63
Tabulka 15 – Ocenění krátkodobých pohledávek	64
Tabulka 16 – Ocenění peněžního majetku	64
Tabulka 17 – Rekapitulace ocenění majetku	64
Tabulka 18 – Ocenění dlouhodobých závazků	65
Tabulka 19 – Ocenění krátkodobých závazků	65
Tabulka 20 – Rekapitulace ocenění dluhů	66
Tabulka 21 – Rekapitulace ocenění majetkovou metodou.....	66
Tabulka 22 - Náklady na likvidaci	67
Tabulka 23 – Výpočet daně z příjmu	68
Tabulka 24 – Výpočet likvidační hodnoty	68
Tabulka 25 – Cena předmětu dražby	70

Seznam grafů

Graf 1 - Struktura aktiv	33
Graf 2 - Struktura pasiv	33
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 488 700 Kč vydaných obchodní společností AGRO NAČEŠICE a.s., IČ: 259 26 934, se sídlem č.p. 196, 538 03 Načešice jako 76 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 450 Kč, 61 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 4 500 Kč a 8 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 22 500 Kč pro účely veřejné nucené dražby ke dni 31.12.2024?

1.2 Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je odhadnout obvyklou cenu předmětu nucené dražby ve smyslu ustanovení § 41 odst. 1 zák. č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

1.3 Dražba cenných papírů

Ustanovení § 539 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 výměně za akcie o vyšší nové jmenovité hodnotě po zvýšení 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 jakýmkoliv 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 31.12.2024. Znalci není známo, že by ve společnosti AGRO NAČEŠICE a.s. ode dne, ke kterému je prováděno ocenění, do dne vyhotovení posudku došlo k událostem, které mají významný vliv na hodnotu předmětu nucené dražby.

1.8 Kategorie hodnoty

Kategorií hodnoty v tomto posudku je cena obvyklá. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom

se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 AGRO NAČEŠICE a.s. k 31.12.2024
- [2] Účetní závěrky společnosti AGRO NAČEŠICE a.s. za roky 2020-2024
- [3] Obrátová předvaha společnosti AGRO NAČEŠICE a.s. za 2024
- [4] Znalecký posudek č. ZP_131@2010-5 ocenění nemovitostí AGRO NAČEŠICE pro ČS
- [5] Soupis dlouhodobého majetku AGRO NAČEŠICE a.s. k 31.12.2024
- [6] Soupis pohledávek a závazků AGRO NAČEŠICE a.s. k 31.12.2024
- [7] Soupis zásob AGRO NAČEŠICE a.s. k 31.12.2024
- [8] Údaje o přijatých půjčkách AGRO NAČEŠICE a.s. k 31.12.2024
- [9] Technické průkazy zvláštních vozidel
- [10] Technická zpráva novostavby RD Načešice
- [11] Osvědčení o registraci vozidel
- [12] Nájezdy mth techniky
- [13] Fotodokumentace staveb
- [14] Údaje o vlastních akcích k 31.12.2024

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 hovězího a vepřového masa, 51.-52. týden 2024, TIS ČR 04.02.2025

Vzhledem k charakteru zdrojů předpokládáme pravost podkladů.

2.1.3 Podklady získané od komerčních institucí či osob

- [1] XP Invest: Databáze INEM
- [2] Patria Online, a.s.: <https://www.patria.cz/kurzy/historie/sazby.html>
- [3] FARMY.CZ: Zpráva o trhu s půdou, leden 2025 dostupná on-line na
- [4] <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 2024
- [6] KLEDUS, Robert; SEMELA, Marek; BELÁK, Michal a MAREŠ, Petr. *Znalecký standard č. I/2022: oceňování silničních a zvláštních vozidel*. Vydání: první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2021. ISBN 978-80-7623-076-7.
- [7] 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: AGRO NAČEŠICE a.s.
Datum vzniku: 1. října 1999
Spisová značka: B 1965 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
Sídlo: č.p. 196, 538 03 Načešice
Identifikační číslo: 259 26 934
Právní forma: akciová společnost
Základní kapitál: 21 510 000 Kč
Akcie: 1 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 450 Kč
1 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 4 500 Kč
736 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 22 500 Kč
Převoditelnost: akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem správní rady

Společnost AGRO NAČEŠICE a. s. je zemědělským podnikem zaměřeným na živočišnou výrobu. Specializuje se na chov skotu, především plemene masný simental. Kromě chovu se zabývá výrobou sena a senáže s ekologickým režimem.

3.3 Účetní kategorie společnosti

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

- a) aktiva netto celkem 9 000 000 Kč (33 828 000),
- b) roční úhrn čistého obrátu 18 000 000 Kč (16 548 000 Kč),
- c) průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období 10 (2024: 6).

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 31. prosince 2024 společnost AGRO NAČEŠICE a.s. vykazuje ve svém účetnictví majetek a závazky takto:

		<i>v tis. Kč</i>
Aktiva celkem	57 152	33 828
Stálá aktiva	48 657	25 333

Stálá aktiva tvoří dlouhodobý nehmotný majetek a dlouhodobý hmotný majetek. Dlouhodobý majetek představuje 75 % z celkových aktiv. V účetnictví podniku je dlouhodobý majetek vykazován takto:

Ostatní dlouhodobý majetek	74	0
Pozemky	10 107	10 107
Stavby	22 293	11 299
Hmotné věci movité	14 032	3 550
Dospělá zvířata a jejich skupiny	2 151	377
Oběžná aktiva	24 188	24 188

Oběžná aktiva se sestávají ze zásob, krátkodobých pohledávek a peněžních prostředků. Podíl oběžných aktiv na aktivech celkových činí 25 %. V účetnictví podniku jsou oběžná aktiva vykazována takto:

Zásoby	3 386	3 386
Krátkodobé pohledávky	5 072	5 072
Peněžní prostředky	37	37
Ostatní aktiva	0	0

Pasiva celkem	33 828
Vlastní kapitál	28 530
Základní kapitál	21 208
Ážio a kapitálové fondy	0
Fondy ze zisku	4 252
Výsledek hospodaření minulých let	2 099
Výsledek hospodaření běžného účetního období	971

Vlastní kapitál představuje 84 % z celkových pasiv. Poměr základního kapitálu na pasivech činí 63 %. Společnost má v držení vlastní akcie v celkové jmenovité hodnotě 741 600 Kč.

Cizí zdroje	5 298
--------------------	--------------

Cizí zdroje tvoří dlouhodobé a krátkodobé závazky. Cizí zdroje představují 16 % z celkových pasiv. V účetnictví obchodního závodu jsou cizí zdroje vykazovány takto:

Jiné dlouhodobé závazky	4 310
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	588
Závazky k zaměstnancům	119
Závazky ze sociálního zabezpečení	60
Stát – daňové závazky	60
Dohadné účty pasivní	138
Jiné závazky	23

3.6 Výnosy a náklady společnosti

Ke dni 31. prosince 2024 společnost AGRO NAČEŠICE a.s. vykazuje ve svém účetnictví výnosy a náklady takto:

	<i>v tis. Kč</i>
Tržby za prodej vlastních výrobků, služeb	8 776
Tržby za prodej zboží	1 709
Výkonová spotřeba	11 101
Změna stavu zásob vlastní činnosti	1 228
Aktivace	- 1 715
Osobní náklady	2 990
Úpravy hodnot v provozní oblasti	2 253
Ostatní provozní výnosy	6 248
Ostatní provozní náklady	358
Provozní výsledek hospodaření	518
Výnosové úroky	0
Nákladové úroky	206
Ostatní finanční výnosy	0
Ostatní finanční náklady	226
Finanční výsledek hospodaření	- 432
Daň	- 885
Výsledek hospodaření za účetní období	971

Výsledek hospodaření za účetní období je ovlivněn prodejem dlouhodobého majetku za cenu 868 000 Kč v účetní zůstatkové ceně 193 000 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 užitky 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 užitků, 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 Inflace

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 peněžitým 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 prodáváného 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 vyplynuly 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, krajinotvorné, 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 živočíchů. 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 přírůstku 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 krmivy, 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 zrno 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 zrna 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 olejinou 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 olejné 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 olejné dobrou rentabilitou porostu. Pro marketingový rok 2016/17 bylo vyseto 393,0 tis. ha řepky olejné, 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 olejné 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 osetí. 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 2020 až 2024

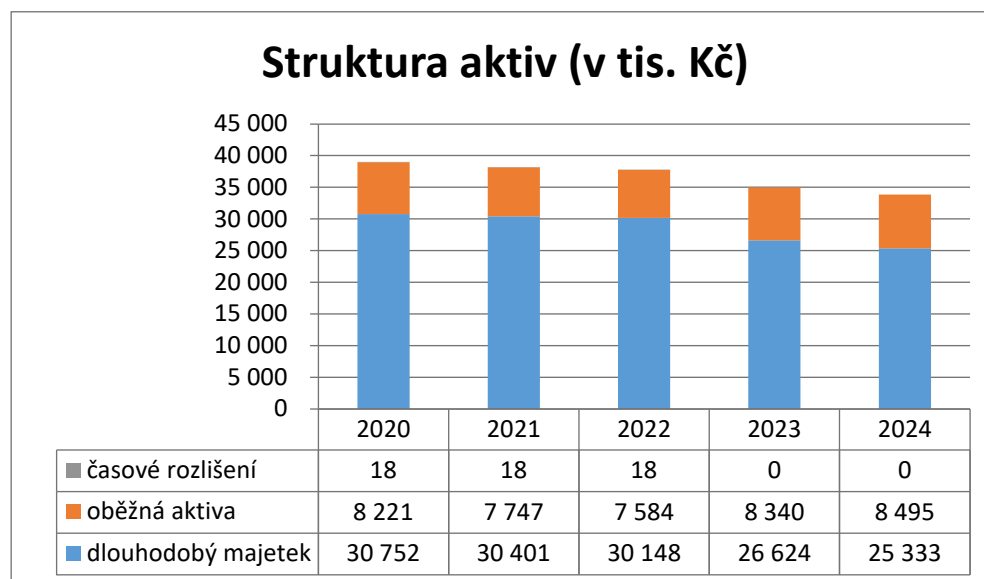
	2020	2021	2022	2023	2024
Tržby za prodej zboží	218	1 033	1 237	1 834	1 709
Náklady vynaložené na prodej zboží	166	829	1 031	1 500	1 344
Obchodní marže	52	204	206	334	365
Výkony	8 636	8 091	8 680	10 382	9 263
Výkonová spotřeba	8 633	8 756	9 806	9 795	9 757
Přidaná hodnota	55	-461	-920	921	-129
Osobní náklady	2 579	2 621	3 342	3 151	2 990
Daně a poplatky	103	147	141	96	143
Jiné provozní výnosy	7 920	6 542	9 826	8 728	6 248
Jiné provozní náklady	522	456	2 316	2 272	215
Odpisy dlouhodobého majetku	1 711	2 482	2 548	2 676	2 253
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	3 060	375	559	1 454	518
Finanční výnosy	0	0	5 096	0	0
Finanční náklady	576	628	5 320	528	432
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	-576	-628	-224	-528	-432
Daň z příjmů za běžnou činnost	237	25	514	190	-885
Hospodářský výsledek za běžnou činnost	2 247	-278	-179	736	971
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	2 247	-278	-179	736	971
Hospodářský výsledek před zdaněním	2 484	-253	335	926	86

	2019	2020	2021	2022	2023
AKTIVA CELKEM	38 991	38 166	37 750	34 964	33 828
Dlouhodobý majetek	30 752	30 401	30 148	26 624	25 333
Dlouhodobý nehmotný majetek	32	17	2	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	30 720	30 384	30 146	26 624	25 333
Pozemky	10 163	10 163	10 138	10 107	10 107
Stavby	13 091	15 487	13 133	11 855	11 299
Samostatné movité věci	3 820	2 951	5 564	4 192	3 550
Dospělá zvířata	1 459	1 394	815	470	377
Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Oběžná aktiva	8 221	7 747	7 584	8 340	8 495
Zásoby	3 017	2 514	2 092	4 389	3 386
Dlouhodobé pohledávky	0	9	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	5 083	5 208	5 356	3 914	5 072
Pohledávky z obchodních vztahů	617	681	621	72	733
Stát – daňové pohledávky	2 892	809	4 592	279	718
Dohadné účty aktivní	1 356	3 607		3 543	3 483
Krátkodobé poskytnuté zálohy	122	97	132	20	138
Jiné pohledávky	96	14	11		
Peněžní prostředky	121	16	136	37	37
Ostatní aktiva - přechod. účty aktiv	18	18	18	0	0

	2019	2020	2021	2022	2023
PASIVA CELKEM	38 991	38 166	37 750	34 964	33 828
Vlastní kapitál	23 946	23 505	27 126	27 861	28 530
Základní kapitál	17 014	16 851	20 650	20 650	21 208
Kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Fondy ze zisku	4 252	4 252	4 252	4 252	4 252
Hospodářský výsledek minulých let	433	2 680	2 403	2 223	2 099
Hospodářský výsledek běžného obd.(+-)	2 247	-278	-179	736	971
Cizí zdroje	15 045	14 661	10 624	7 103	5 298
Dlouhodobé závazky	4 843	6 382	5 057	4 064	4 310
Krátkodobé závazky	2 223	2 079	1 831	1 675	988
Závazky z obchodního styku	997	709	1 263	946	588
Závazky k zaměstnancům	111	132	156	115	119
Závazky ze sociálního zabezpečení	64	68	81	56	60
Stát - daňové závazky	250	3	10	405	60
Jiné závazky	679	600	89	27	23
Bankovní úvěry	7 979	6 200	3 736	1 364	0
Ostatní pasíva - přechod. účty pasív	0	0	0	0	4

Zdroj: účetní výkazy

Graf 1 - Struktura aktiv



Zdroj: vlastní zpracování

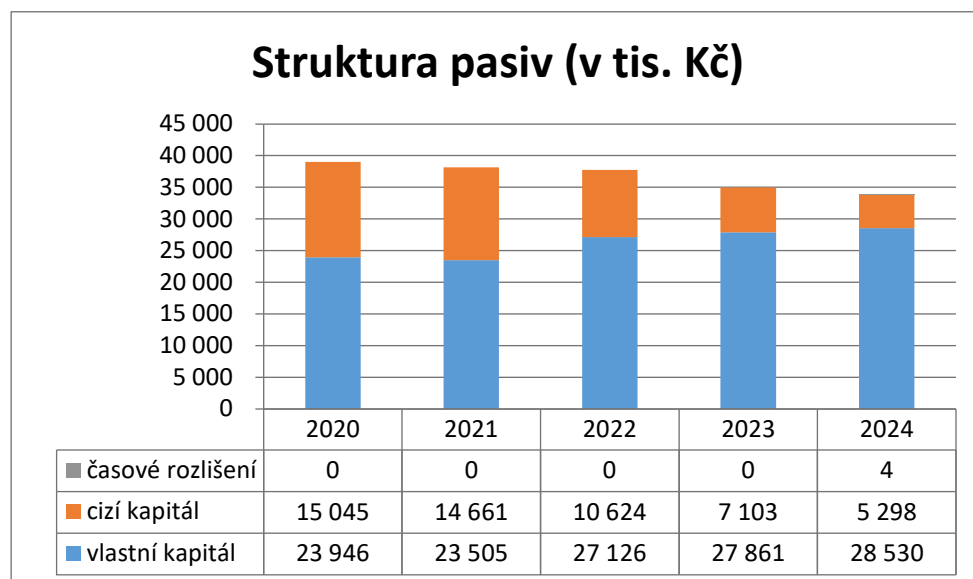
Společnost zaznamenala v letech 2020-2024 postupný pokles celkové výše aktiv z původních 38 991 tis. Kč na 33 828 tis. Kč, což představuje snížení o zhruba 13 %. Tento trend byl způsoben především úbytkem dlouhodobého majetku, který klesl z 30 752 tis. Kč na 25 333 tis. Kč, zatímco oběžná aktiva zůstávala relativně stabilní s mírnými výkyvy mezi 7 747 tis. Kč a 8 495 tis. Kč.

Nejvýraznější změny nastaly v oblasti dlouhodobého hmotného majetku, který tvořil drtivou většinu aktiv a snížil se o více než 5 000 tis. Kč. Dlouhodobý nehmotný majetek byl během tohoto období téměř zcela odepsán. Pokles dlouhodobého majetku byl způsoben prodejem stálých aktiv a nedostatečným investováním do jejich obnovy, pod úroveň odpisů.

V oblasti oběžných aktiv jsme zaznamenali kolísavý vývoj. Zatímco zásoby nejprve klesaly z 3 017 tis. Kč na 2 092 tis. Kč, v roce 2023 výrazně vzrostly na 4 389 tis. Kč. Krátkodobé pohledávky kolísaly mezi 5 083 tis. Kč a 5 072 tis. Kč, s výjimkou roku 2023, kdy prudce klesly na 3 914 tis. Kč. Velmi znepokojivý je extrémně nízký stav peněžních prostředků, který se pohyboval jen mezi 37 až 121 tis. Kč, což ukazuje na vážné problémy s okamžitou likviditou.

Struktura aktiv se během sledovaného období významně změnila. Podíl dlouhodobého majetku klesl z 79 % na 75 %, zatímco podíl oběžných aktiv vzrostl z 21 % na 25 %. Tento posun vyvolává obavy o dlouhodobou udržitelnost podniku, zejména v kombinaci s velmi nízkou hotovostní rezervou.

Do budoucna bude muset zajistit dostatečné investice do obnovy dlouhodobého majetku, aby zachovala majetkovou podstatu společnosti.

Graf 2 - Struktura pasiv


Zdroj: vlastní zpracování

Společnost během pětiletého období 2020 – 2024 výrazně změnila svou kapitálovou strukturu, přičemž hlavním trendem bylo postupné posilování vlastního kapitálu a razantní snížení zadlužení. V roce 2020 vykázala celková pasiva ve výši 38 991 tis. Kč, kde vlastní kapitál tvořil 61 % (23 946 tis. Kč) a cizí zdroje 39 % (15 045 tis. Kč). Tento poměr se však výrazně změnil, v roce 2024 již vlastní kapitál představoval 84 % (28 530 tis. Kč), zatímco cizí zdroje poklesly na pouhých 16 % (5 298 tis. Kč).

Výše základního kapitálu společnosti v zapsané výši 20 650 tis. Kč je ovlivňována výši vykazovaných vlastních akcií. Fondy ze zisku zůstaly po celé období neměnné na úrovni 4 252 tis. Kč. Hospodářský výsledek minulých let v důsledku ztráty postupně klesal z 2 680 tis. Kč v roce 2021 na 2 099 tis. Kč v roce 2024.

Nejvýraznější změnou v pasivech byl prudký pokles cizích zdrojů, které se snížily o celých 65 % z původních 15 045 tis. Kč na 5 298 tis. Kč. Tento pokles byl způsoben především razantním snížením bankovních úvěrů, zatímco v roce 2020 činily 7 979 tis. Kč, v roce 2024 byly již zcela splaceny (0 tis. Kč). Dlouhodobé závazky vykazovaly mírně kolísavý trend s konečným poklesem z 4 843 tis. Kč na 4 310 tis. Kč, zatímco krátkodobé závazky se výrazně snížily z 2 223 tis. Kč na pouhých 988 tis. Kč.

Vývoj pasiv měl několik klíčových dopadů na finanční zdraví společnosti. Na jedné straně výrazně vzrostla finanční nezávislost firmy a snížila se její zranitelnost vůči případným ekonomickým šokům. Na druhé straně však úplné splacení bankovních úvěrů a výrazné snížení krátkodobých závazků může signalizovat snížení obchodní aktivity nebo omezení investičních příležitostí.

Z hlediska finanční stability lze vývoj hodnotit jako pozitivní, protože společnost výrazně posílila svou kapitálovou přiměřenost. Avšak z pohledu budoucího růstu by měla zvážit vhodnější mix mezi vlastními a cizími zdroji financování, zejména pokud plánuje investiční rozvoj. Stabilní fondy ze zisku představují potenciál pro budoucí investice, jejichž realizace by mohla pomoci udržet konkurenceschopnost společnosti.

Graf 3: Výsledky hospodaření



Pramen: vlastní výpočet

V letech 2020–2024 vykazovala společnost nestabilní hospodářské výsledky s výraznými výkyvy mezi zisky a ztrátami. V roce 2020 dosáhla solidního zisku 2 247 tis. Kč díky vysokému provoznímu zisku (3 060 tis. Kč). Následující rok (2021) však skončila se ztrátou -278 tis. Kč, což bylo způsobeno prudkým nárůstem výkonové spotřeby (8 756 tis. Kč) a poklesem přidané hodnoty (-461 tis. Kč).

V roce 2022 se situace mírně zlepšila, ale společnost stále skončila se ztrátou -179 tis. Kč, přestože zaznamenala výrazný tržeb. Hlavním problémem byla vysoká výkonová spotřeba (9 806 tis. Kč) a záporná přidaná hodnota (-920 tis. Kč).

Rok 2023 přinesl výrazné zlepšení – společnost vykázala zisk 736, zejména díky růstu výkonů (10 382 tis. Kč) i vyšší marži (334 tis. Kč).

V roce 2024 výkony klesly (9 263 tis. Kč), firma dokázala udržet zisk 971 tis. Kč, avšak jen díky daňovým úpravám (záporná daň -885 tis. Kč).

4.7.1 Analýza hlavních finančních ukazatelů

4.7.1.1 Ukazatele rentability

Ukazatele rentability poměřují 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	-3,42%	-1,89%	8,13%	9,26%
Rentabilita vlastního kapitálu	-1,17%	-0,71%	2,68%	3,44%
Rentabilita aktiv	0,13%	0,16%	2,59%	3,31%

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	0,31%	5,83%	2,21%	3,74%
Pohotová likvidita	100,66%	235,61%	235,88%	517,11%
Běžná likvidita	149,27%	325,35%	497,91%	859,82%

Zdroj: Vlastní výpočet

Okamžitá likvidita překračuje obecně stanové pásmo doporučených hodnot. Hodnoty pohotovosti 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	2,94	4,12	2,79	2,70
Obrat pohledávek	1,58	1,80	1,95	2,33
Obrat vlastního kapitálu	0,34	0,38	0,33	0,37
Obrat celkového kapitálu	0,21	0,25	0,25	0,30

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	61,59%	71,86%	79,68%	84,34%
Stupeň zadlužení	38,41%	28,14%	20,32%	15,66%
Úrokové krytí	39,33%	210,56%	463,14%	141,75%
Stupeň samofinancování	41,14%	32,23%	31,36%	29,95%

Zdroj: Vlastní výpočet

4.7.2 Závěry analýzy

Analýza finančních ukazatelů a sektorových charakteristik jednoznačně prokazuje, že pro ocenění tohoto zemědělského podniku je výlučně vhodná majetková metoda. Tento závěr vychází z komplexního vyhodnocení několika klíčových faktorů.

Z hlediska výkonnosti podniku ukazatel rentability vlastního kapitálu (ROE) ve výši 3,44 % trvale zaostává za požadovanou mírou návratnosti, která se v zemědělském sektoru standardně pohybuje mezi 6-8 %. Tuto nerentabilitu potvrzuje i ukazatel rentability tržeb (ROS), jehož hodnoty vykazují výraznou volatilitu v závislosti na externích faktorech, jako jsou dotace a komoditní ceny. Tato skutečnost znemožňuje vytvořit věrohodnou projekci budoucích cash flow, která je nezbytná pro aplikaci výnosových metod ocenění.

Kapitálová produktivita podniku, vyjádřená obratem celkového kapitálu 0,30 a obratem vlastního kapitálu 0,37, dosahuje výrazně nižších hodnot než je obvyklé v jiných odvětvích. Tato neefektivita v alokaci a využití kapitálu je typickým rysem zemědělské prvovýroby s nízkou přidanou hodnotou.

Sektorová analýza odhaluje další limity výnosového přístupu. Zemědělské podniky obecně vykazují průměrnou EBIT marži pouze 2-5 %, což je pod hranicí nákladů na kapitál. Vysoký podíl fixních nákladů (přes 60 %) v kombinaci s výraznou cykličností výnosů (3-5× vyšší než v jiných odvětvích) vytváří prostředí, kde výnosové metody ocenění nemohou poskytnout relevantní výsledky.

Naopak majetkový přístup umožňuje plně zohlednit latentní hodnotu nemovitých aktiv, která tvoří jádro podnikové hodnoty. Zatímco účetní hodnota pozemků výrazně podhodnocuje jejich tržní cenu (typicky o 200-300 %), reprodukční hodnota zemědělských staveb pravidelně převyšuje jejich zůstatkovou hodnotu. I technické vybavení, navzdory opotřebení, disponuje významnou zbytkovou hodnotou.

Problémy s likviditou, demonstrovány ukazatelem okamžité likvidity na úrovni pouhých 3,74 %, v kombinaci s vysokým podílem fixních aktiv (75 %) a dlouhým obrátovým cyklem zásob (135 dnů) dále potvrzují, že hodnota podniku spočívá především v jeho aktivech, nikoliv v provozních výnosech.

Z uvedených důvodů představuje majetkový přístup jedinou metodologicky korektní cestu ocenění, neboť:

- adekvátně reflektuje reálnou hodnotu produkčních faktorů (pozemky, stavby, technologie)
- eliminuje problém volatility výnosů inherentní zemědělské činnosti
- poskytuje stabilní a konzervativní hodnotový odhad
- koresponduje s investiční logikou v odvětví, kde hodnota aktiv tradičně převažuje nad výnosovým potenciálem

4.8 Popis postupu znalce při analýze dat

Pro ocenění zemědělského podniku AGRO NAČEŠICE a.s. se jako nejvhodnější metoda ocenění jeví majetkový přístup ocenění stanovení její likvidační hodnoty. Tento závěr vychází z charakteru podnikání a aktuální situace společnosti.

I když společnost pokračuje v činnosti, její nízký výnosový potenciál může vést k tomu, že substanční hodnota netto přestává být relevantním ukazatelem pro ocenění. V takovém případě je vhodnější použít likvidační hodnotu, která realisticky odráží ekonomickou situaci podniku.

Hlavním důvodem je skutečnost, že substanční hodnota vychází z předpokladu, že aktiva podniku jsou dlouhodobě schopna generovat dostatečný výnos na pokrytí nákladů kapitálu. Pokud však podnik vykazuje dlouhodobě nízkou rentabilitu (např. ROE nebo ROIC pod úrovní nákladů kapitálu), ztrácí tento předpoklad opodstatnění. V takové situaci se hodnota podniku blíží likvidační hodnotě, protože aktiva nejsou schopna vytvářet dostatečný ekonomický zisk a investor by dosáhl vyššího výnosu jejich prodejem než provozováním.

Dalším významným faktorem je skutečnost, že substanční hodnota vychází často z pořizovacích nebo reprodukčních cen aktiv, které nemusí odpovídat jejich skutečné tržní hodnotě. To platí zejména pro zastaralá nebo nevyužívaná aktiva, jejichž hodnota při prodeji by byla výrazně nižší. Likvidační hodnota naopak lépe odráží reálnou cenu, kterou by bylo možné za tato aktiva získat na trhu.

V neposlední řadě hraje roli absence nehmotných výhod, jako je silná značka nebo loajální zákaznická základna. Podnik nemá významný goodwill, jeho hodnota se tudíž blíží hodnotě čistých hmotných aktiv, což opět posiluje argument pro použití likvidační hodnoty.

Zemědělský sektor obecně vykazuje nízkou maržovost a vysokou závislost na veřejné podpoře, což znemožňuje spolehlivé stanovení výnosové hodnoty. Společnost AGRO NAČEŠICE a.s. dosahuje dlouhodobě rentability pod úrovní nákladů na kapitál. Zároveň vykazuje problémy s likviditou a dlouhým obrátovým cyklem zásob.

Klíčovým argumentem pro likvidační hodnotu je struktura aktiv podniku. Drtivou většinu hodnoty představují hmotná aktiva, zejména zemědělské pozemky a stavby, které mají na trhu jasně stanovitelnou cenu. Živý inventář v podobě chovného skotu patří rovněž mezi snadno ocenitelné a likvidní položky.

V kontextu financování nebo prodeje podniku pak likvidační hodnota slouží jako konzervativní metoda ocenění, která eliminuje nerealistická očekávání spojená s pokračujícím podnikáním. Věřitelé nebo potenciální investoři v takových případech upřednostňují tento přístup, protože poskytuje lepší odhad minimální hodnoty, kterou by bylo možné v případě potřeby realizovat.

Z těchto důvodů je ocenění na bázi likvidační hodnoty vhodnější i pro podniky, které sice formálně pokračují v činnosti, ale jejich výnosový potenciál je natolik nízký, že neodpovídá předpokladům substančního ocenění. Tento přístup lépe odráží ekonomickou realitu a poskytuje realistický základ pro rozhodování investorů, věřitelů nebo vlastníků.

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 známy.

Při stanovení likvidační hodnoty je zásadní dodržet řádný marketingový proces. Ten musí zahrnovat pečlivou segmentaci potenciálních kupců, optimalizaci načasování prodeje s ohledem na sezónní faktory a diferencovanou prezentaci jednotlivých kategorií aktiv. Důležité je nastavit realistický časový horizont pro realizaci prodeje, který umožní dosažení optimálních cen. Tento přístup garantuje maximální výtěžnost z prodeje aktiv při zachování průhlednosti celého procesu.

Likvidační hodnota tak představuje nejrealističtější metodu ocenění, která odpovídá současné situaci podniku a charakteru zemědělského podnikání. Eliminuje spekulativní prvky a poskytuje věrohodný základ pro jakákoliv další rozhodování o budoucnosti společnosti. Dále je třeba zohlednit náklady na uvedení aktiva do stavu potřebného na prodej a náklady na samotný prodej.

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 31. prosince 2024.

Tabulka 6 – Aktiva a pasiva ke dni 31.12.2024

Aktiva celkem v tis. Kč	57 152	33 828
Stálá aktiva	48 657	25 333
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	74	0
- pozemky	10 107	10 107
- stavby	22 293	11 299
- hmotné movité věci	14 032	3 550
- dospělá zvířata	2 151	377
Dlouhodobý finanční majetek	0	0
Oběžná aktiva	8 495	8 495
Zásoby	3 386	3 386
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	5 072	5 072
Peněžní prostředky	37	37
Časové rozlišení aktiv	0	0

Pasiva celkem v tis. Kč	33 828
Vlastní kapitál	28 530
Cizí zdroje	5 298
Dlouhodobé závazky	4 310
Krátkodobé závazky	988
Časové rozlišení pasiv	0

Propočet simulované hodnoty likvidace společnosti vychází z rozvahy ke dni 31.12.2024 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 nehmotného majetku

Dlouhodobý nehmotný majetek představuje účetně odepsaný ostatní dlouhodobý nehmotný majetek (břemeno kancelář z roku 2018). Dle českých účetních standardů se neoceňují aktiva s nulovou zůstatkovou hodnotou, pokud nedojde k jejich následnému zvýšení hodnoty. Věcné břemeno nemá po odepsání tržní hodnotu.

4.9.2 Ocenění dlouhodobého hmotného majetku

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

4.9.2.1 Pozemky a stavby

Společnost AGRO NAČEŠICE a.s. spravuje rozsáhlý pozemkový fond o celkové rozloze 589 017 m² (589 hektarů), který je rozčleněn do 14 katastrálních území Pardubického kraje. Struktura tohoto majetku vykazuje výraznou koncentraci do několika klíčových lokalit, přičemž největší podíl představuje katastrální území Prachovice s rozlohou 164 131 m² (27,9 % celkové výměry), následované Načešicemi (91 510 m², 15,5 %), Vyžicemi (89 919 m², 15,3 %) a Jetonicemi (72 599 m², 12,3 %).

Z hlediska využití pozemků dominuje s převahou orná půda, která zaujímá 389 297 m², což představuje 66,1 % celkové výměry. Trvalé travní porosty (TTP) se podílejí 21,9 % (129 226 m²), zatímco lesní pozemky tvoří menšinový podíl 4,9 % (28 662 m²). Zbývajících 7,1 % (41 832 m²) připadá na ostatní plochy včetně zastavěných prostor.

V jednotlivých lokalitách lze pozorovat výrazné rozdíly ve struktuře využití. Heřmanův Městec s celkovou výměrou 27 883 m² vykazuje extrémní dominanci orné půdy, která zde tvoří 91,6 % místního pozemkového fondu. Naproti tomu Jetonice představují atypický případ, kde trvalé travní porosty zaujímají 57,6 % rozlohy.

Z ekonomického hlediska je pozemkový fond výrazně orientován na zemědělskou produkci, kdy zemědělsky využitelné plochy (orná půda + TTP) představují plných 88 % celkové rozlohy. Lesní hospodářství hraje v portfoliu společnosti pouze okrajovou roli s podílem pod 5 %. Zastavěné plochy o celkové výměře 3 512 m² slouží výhradně provozním potřebám podniku.

Největší produkční potenciál představují rozsáhlé kompaktní plochy orné půdy v Prachovicích (98 332 m²), Vyžicích (79 240 m²) a Načešicích (63 514 m²), které vytvářejí ideální podmínky pro efektivní zemědělské hospodaření.

Pro ocenění stavebních pozemků byla použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Hodnototvornými faktory významnými pro porovnání jsou kromě polohy pozemků také informace o jejich využitelnosti, vybavenosti a velikosti pozemku. Informace o cenách Znalec čerpal z veřejně dostupných zdrojů, z nabídkových i realizovaných cen z kupních smluv, takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficient zdroje informací, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě zdroje informace o ceně, koriguje nabídkové ceny a realizované transakce nebo případně určené ceny z realitní databáze INEM či jiné,

- meziroční indexy cen, zohledňují stáří informace o sjednaných cenách
- koeficient polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficient funkční využitelnost, který zohledňuje stávající nebo předpokládané další využití staveb,
- koeficient vybavenosti, který zohledňuje rozdíly ve vybavenosti jednotlivých nemovitostí včetně standardu použitých materiálů a vybavení,
- koeficient velikosti pozemku, který zohledňuje velikost výměry funkčního celku pozemků užívaného společně se stavbou
- jiná korekce – ostatní faktory, promítá do ocenění vliv dalších faktorů, které nejsou zohledněny ve výše popsanych koeficientech

Multikriteriální analýza byla provedena zvlášť pro pozemky - dílen, kanceláře a zemědělských staveb.

Tržní cena zemědělské půdy se v daných katastrálních územích Borovnice u Jimramova pohybuje dle údajů z katastru nemovitostí v rozmezí 36-47 Kč/m². Pro potřebu ocenění ornou půdu započítáváme v průměrné ceně 42 Kč/m², trvalý travní porost 32 Kč/m² (s obvyklým diskontem 24 % oproti orné půdě), jinou plochu a les 25 Kč/m² a neplodnou půdu 15 Kč/m².

Tabulka 7 – Tržní cena pozemků

LV	k.ú.	p.č.	Výměra	podíl	druh pozemku	využití	Cena Kč/m ²	Cena celkem v Kč
417	Prachovice	5	469	1	OP	OK	25	11 725
417	Prachovice	166/1	23 557	1	LP		25	588 925
417	Prachovice	166/2	496	1	LP		25	12 400
417	Prachovice	204	23 799	1	orná půda		42	999 558
417	Prachovice	487	140	1	TTP		32	4 480
417	Prachovice	509	7319	1	orná půda		42	307 398
417	Prachovice	562/2	382	1	OP	OK	25	9 550
417	Prachovice	566/2	52237	1	orná půda		42	2 193 954
417	Prachovice	625/1	15801	1	TTP		32	505 632
417	Prachovice	625/3	9100	1	TTP		32	291 200
417	Prachovice	629	8294	1	TTP		32	265 408
417	Prachovice	550/4	6191	1	orná půda		42	260 022
1242	Prachovice	449	3190	2/5	orná půda		42	53 592
1242	Prachovice	498/4	5765	2/5	orná půda		42	96 852
1242	Prachovice	510/1	1331	2/5	orná půda		42	22 361
1242	Prachovice	511	3629	2/5	orná půda		42	60 967
1242	Prachovice	513/6	254	2/5	orná půda		42	4 267
1242	Prachovice	519/6	2807	2/5	orná půda		42	47 158
1242	Prachovice	544	4989	2/5	orná půda		42	83 815
1284	Prachovice	180/1	9393	2/5	TTP		32	120 230
1284	Prachovice	180/8	11	2/5	TTP		32	141

1284	Prachovice	183	84	2/5	OP	OK	25	840
1246	Prachovice	331/1	4068	2/5	LP		25	40 680
1246	Prachovice	332/1	5344	2/5	LP		25	53 440
439	Načešice	38	640	1	OP	OK	120	76 800
439	Načešice	473	136	1	OP	JP	120	16 320
439	Načešice	st.187/1	1391	1	ZP		120	166 920
439	Načešice	466/4	7063	1	ovocný sad		120	847 560
439	Načešice	762/4	107	1	OP	JP	120	12 840
439	Načešice	942	24	1	OP	JP	120	2 880
439	Načešice	468/2	1954	1	OP	JP	120	234 480
439	Načešice	st. 339	732	1	ZP		120	87 840
439	Načešice	965	431	1	OP	JP	120	51 720
439	Načešice	472/1	733	1	OP	NP	15	10 995
439	Načešice	st.16	1175	1	ZP		2120	2 491 000
439	Načešice	83/1	878	1	OP	MP	2120	1 861 360
439	Načešice	83/2	50	1	OP	MP	2120	106 000
439	Načešice	781/2	25	1	OP	NP	2120	53 000
439	Načešice	368/2	2705	1	orná půda		42	113 610
439	Načešice	369/2	10103	1	orná půda		42	424 326
439	Načešice	104/1	327	1	orná půda		42	13 734
439	Načešice	107	8862	1	orná půda		42	372 204
439	Načešice	603/1	16787	1	orná půda		42	705 054
439	Načešice	667	4493	1	orná půda		42	188 706
439	Načešice	362	4841	1	orná půda		42	203 322
439	Načešice	564/1	13253	1	orná půda		42	556 626
439	Načešice	564/5	177	1	OP	OK	25	4 425
439	Načešice	st.136/3	2	1	ZP		120	240
439	Načešice	st.189	117	1	ZP		120	14 040
439	Načešice	386/15	1939	1	OP	MP	120	232 680
439	Načešice	386/16	1670	1	OP	MP	120	200 400
439	Načešice	386/18	92	1	OP	MP	120	11 040
439	Načešice	387	1231	1	OP	NP	120	147 720
439	Načešice	390	6375	1	OP	MP	120	765 000
439	Načešice	945	21	1	OP	JP	120	2 520
78	Načešice	468/4	4285	1/2	orná půda		42	89 985
439	Načešice	st. 119	17	1	ZP			0
439	Načešice	st. 289	78	1	ZP		2270	177 060
439	Načešice	184/3	938	1	zahrada		2270	2 129 260
3801	Heřmanův Městec	1516/9	5227	1	orná půda		42	219 534
3801	Heřmanův Městec	1528/12	39	1	orná půda		42	1 638

3801	Heřmanův Městec	2063/4	278	1	OP	OK	25	6 950
739	Heřmanův Městec	1087/169	2074	1/2	TTP		32	33 184
739	Heřmanův Městec	1498	9036	1/2	orná půda		42	189 756
739	Heřmanův Městec	1499	93	1/2	orná půda		42	1 953
3980	Heřmanův Městec	1087/102	19	1/28	TTP		32	22
3438	Heřmanův Městec	1087/152	892	1/28	LP		25	796
352	Heřmanův Městec	1087/170	376	1/28	TTP		32	430
3801	Heřmanův Městec	693	6241	1	orná půda		42	262 122
3801	Heřmanův Městec	965/36	2893	1	orná půda		42	121 506
3801	Heřmanův Městec	1008/60	3177	1	orná půda		42	133 434
4085	Heřmanův Městec	965/32	391	1/15	orná půda		42	1 095
4085	Heřmanův Městec	2118/10	18	1/15	OP	OK	25	30
1337	Heřmanův Městec	1522	5074	2/3	orná půda		42	142 072
432	Heřmanův Městec	1119/25	1939	1/2	TTP		32	31 024
450	Heřmanův Městec	2218/10	18	1/15	OP	OK	25	30
38	Zbyslavce	168/3	3864	1	orná půda		42	162 288
38	Zbyslavce	168/4	1706	1	orná půda		42	71 652
38	Zbyslavce	238/2	630	1	orná půda		42	26 460
38	Zbyslavce	240/2	9046	1	orná půda		42	379 932
38	Zbyslavce	182/1	1370	1	orná půda		42	57 540
38	Zbyslavce	182/2	3026	1	orná půda		42	127 092
38	Zbyslavce	68/2	9873	1	TTP		32	315 936
38	Zbyslavce	68/3	2749	1	TTP		32	87 968
38	Zbyslavce	66/6	8894	1	TTP		32	284 608
38	Zbyslavce	68/1	5448	1	TTP		32	174 336
381	Sušice	68/5	10953	1	orná půda		42	460 026
187	Klešice	333/1	6873	1	orná půda		42	288 666
373	Jetonice	57/3	955	1/4	OP	NP	15	3 581
374	Jetonice	57/4	3	1/4	TTP		32	24
373	Jetonice	59/1	39193	1/4	orná půda		42	411 527
373	Jetonice	59/3	2384	1/4	orná půda		42	25 032

374	Jetonice	71	698	1/4	orná půda		42	7 329
376	Jetonice	27/1	9607	1	TTP		32	307 424
376	Jetonice	29/1	32248	1	TTP		32	1 031 936
376	Jetonice	41	13369	1	orná půda		42	561 498
376	Jetonice	64	6567	1	orná půda		42	275 814
152	Vyžice	481	9063	1/4	orná půda		42	95 162
144	Vyžice	466	615	1/15	OP	NP	15	615
304	Vyžice	54/1	8355	1	orná půda		42	350 910
304	Vyžice	54/8	1648	1	orná půda		42	69 216
304	Vyžice	60/3	2269	1	TTP		32	72 608
304	Vyžice	74/2	11557	1	orná půda		42	485 394
304	Vyžice	74/4	10407	1	orná půda		42	437 094
304	Vyžice	78/9	2804	1	orná půda		42	117 768
304	Vyžice	78/13	140	1	orná půda		42	5 880
304	Vyžice	79	2201	1	orná půda		42	92 442
304	Vyžice	91/3	4108	1	TTP		32	131 456
304	Vyžice	91/4	812	1	LP		25	20 300
304	Vyžice	92/3	16194	1	orná půda		42	680 148
304	Vyžice	101	8057	1	orná půda		42	338 394
304	Vyžice	105	9383	1	orná půda		42	394 086
304	Vyžice	106	270	1	orná půda		42	11 340
304	Vyžice	107	2725	1	orná půda		42	114 450
304	Vyžice	109/2	102	1	orná půda		42	4 284
304	Vyžice	121/5	3449	1	TTP		32	110 368
29	Vyžice	115/1	12524	1/4	orná půda		42	131 502
433	Skoranov	189	1309	1	orná půda		42	54 978
433	Skoranov	192	1874	1	orná půda		42	78 708
433	Skoranov	194	20 581	1	orná půda		42	864 402
43	Skoranov	143	12 020	1/3	orná půda		42	168 280
43	Skoranov	144	234	1/3	orná půda		42	3 276
293	Kostelec u HM	350/2	208	1	TTP		32	6 656
293	Kostelec u HM	351/5	750	1	OP	JP	25	18 750
293	Kostelec u HM	370/24	11558	1	orná půda		42	485 436
137	Kostelec u HM	341/3	2323	1/2	orná půda		42	48 783
423	Kostelec u HM	223	1766	3/4	TTP		32	42 384
423	Kostelec u HM	497/17	13556	3/4	orná půda		42	427 014
423	Kostelec u HM	875	50	3/4	orná půda		42	1 575

361	Licomělice	338	3192	1	TTP		32	102 144
78	Rozhovice	299	9040	1/2	orná půda		42	189 840
574	Chotěnice	274	13125	1	orná půda		42	551 250
2216	Chotěnice	239/2	3 860	1/2	orná půda		42	81 060
2216	Chotěnice	247/2	957	1/2	OP	JP	25	11 963
2216	Chotěnice	248/1	4485	1/2	orná půda		42	94 185
CELKEM								31 506 607

Legenda:

TTP ... trvalý travní porost

OP ... ostatní plocha

OK ... ostatní komunikace

MP ... manipulační plocha

JP ... jiná plocha

LP ... lesní pozemek

NP ... neplodná půda

OS ... ovocný sad

Tržní cena pozemků činí **31 506 607 Kč**.

Stavby představují objekty evidované na LV č. 439 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 – Stavby

LV	p.č.	typ stavby	způsob využití	výměra	specifikace	lokalita
439	st. 16	č.p. 6	ZS	1 175	dílny	Načešice
439	st. 119	bez č.p./č.e.	STV	17	vodárna	Načešice
439	St.187/1	bez č.p./č.e.	ZS	1 391	VK seník	Načešice
439	st. 189	bez č.p./č.e.	JS	117	mostní váha	Načešice
439	st. 289	č.p. 196	RD	78	kancelář	Načešice
439	st. 339	bez č.p./č.e.	ZS	732	Přístřešek pro skot	Načešice
439	st. 129	bez č.p./č.e.	ZS	PJV	posklizňová linka	Načešice
439	st. 130	bez č.p./č.e.	JS	PJV	ocelokolna	Načešice
439	St. 4/2	bez č.p./č.e.	ZS	PJV	výkrmna vepřů	Načešice
891	st. 129	bez č.p./č.e.	ZS	PJV	VK seník	Míčov

Legenda:

ZS ... zemědělská stavba

STV ... stavba technického vybavení

JS ... jiná stavba

RD ... rodinný dům

PJV ... pozemek jiného vlastního vlastníka

Pro stanovení podlahové plochy byla použita norma ČSN EN 15221-6, kdy v uvedené normě je uvedena tzv. čistá podlahová plocha (ČPP) místností, která je definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště, výtahy v nadzemních podlažích. Podzemní podlaží se započítávají ve výši 50%. Nezahrnují se plochy zastavěné stěnami. Přičemž byl použit pro výpočet ČPP vzorec, násobek zastavěné plochy (ZP) a koeficient pro danou konstrukci. Koeficient byl stanoven na základě zkušeností a praxe odhadce následovně: konstrukce zděné 0,8; ocelové konstrukce 0,9; smíšené montované betonové 0,85, konstrukce dřevěná 0,9.



Dílny



VK seník Načešice



Kancelář



Přístřešek pro skot



Posklizňová linka a ocelokolna



Výkrmna prasat



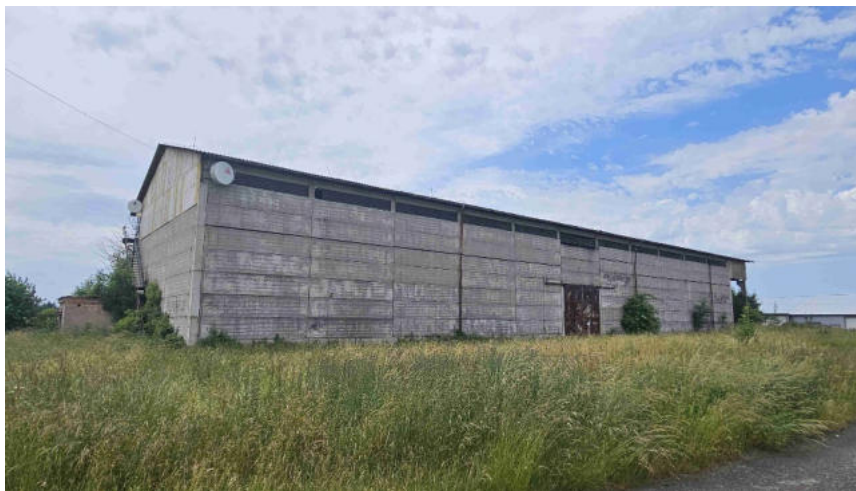
Mostní váha



Vodárna



Sklep Kocek



Seník Míčov

POPIS STAVEB

Dílna a přístavba

Dílna

Dílna (původně rodinný dům) se nachází ve středu obce Načešice s přístupem po pozemkové parcele p.č. 778/16 silnice ve vlastnictví Pardubického Kraje vedoucí do Heřmanova Městce. Příslušenství nemovitostí je soubor venkovních úprav. Je to vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, kanalizační jímka, elektropřípojka a plynopřípojka.

Dílna zděné konstrukce z pálených plných cihel (JKSO 812 61, CZ-CC 127411) je užívána pro opravy a garážování mechanismů a automobilů. Objekt je zastřešen sedlovými střechami a taškou pálenou krytinou – bobrovkou a krytinou z trapézového plechu.

Zastavěná plocha: 128,88 m²

Konstrukční výška: 3,80 m

Objekt je nadměrně užíván a není udržován. Míra technického opotřebení je 89% při stáří 133 roků a předpokládané životnosti 150 let.

K dílně byla v roce 2022 provedena přístavba o rozměrech 15,63 x 3,93 m, která nahrazuje stávající dílnu. Jedná se o přízemní zděný objekt s hladkou štukovou omítkou a šikmou střechou. Nová okna jsou plastová, vrata zateplené plechové.

Zastavěná plocha: 61,17 m²

Obestavěný prostor: 275,09 m³

Užitková plocha: 55,65 m²



Stavby: st. 16

Parcely: 83/1, 83/2, 781/2

Zastavěná plocha parc. č. 16 o výměře 1 175 m², ostatní plocha má výměru 953 m². Celková plocha dílen činí 2 128 m².

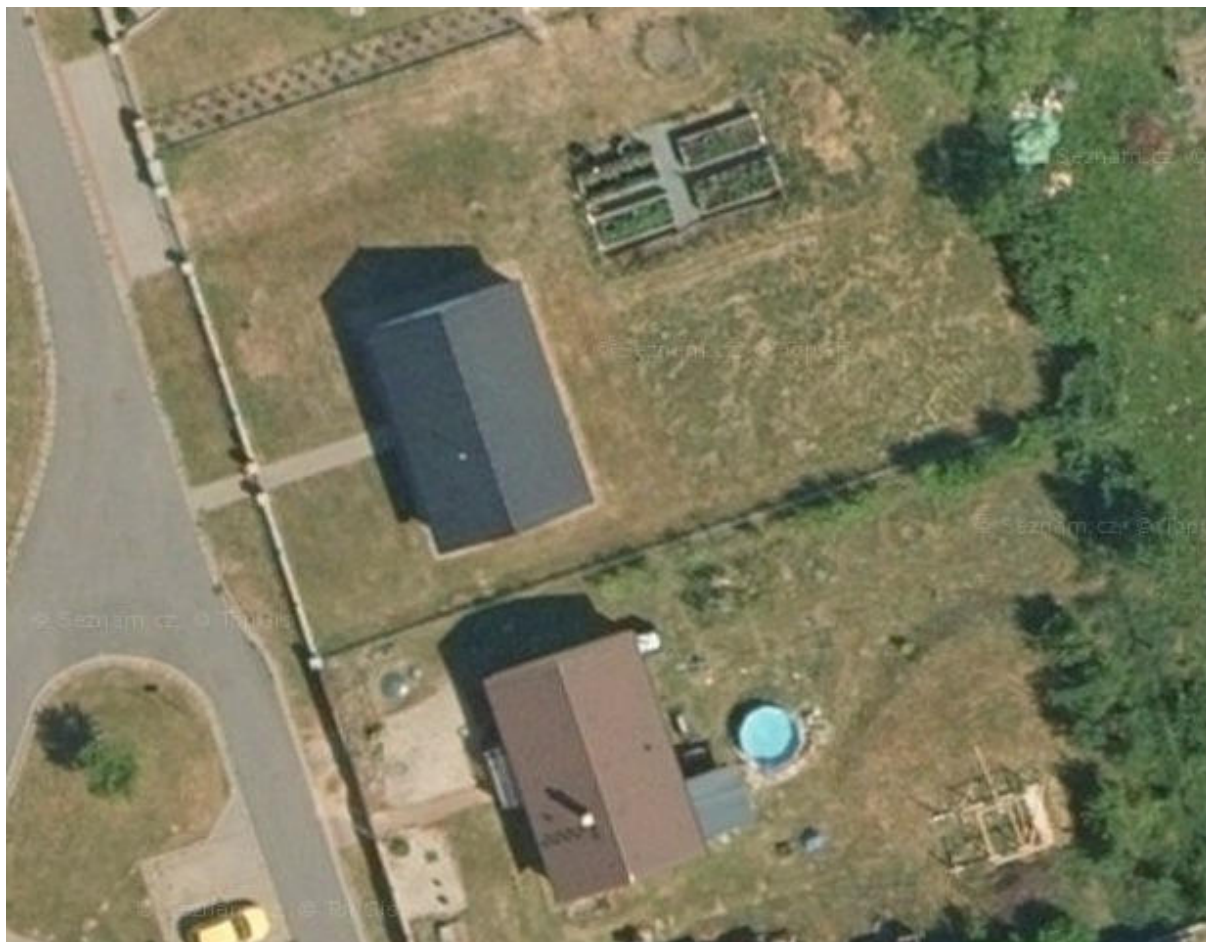


Kancelář

Jedná se novostavbu zděného nepodsklepeného přízemního rodinného domu bez obytného podkroví v zastavěné oblasti. Půdorysný rozměr rodinného domku obdélníkového tvaru je 7,100m x 11,200m. Výška ke hřebeni sedlové střechy od +0,000m je 4,900m. Objekt je vytápěn podlahovým topením. Ohřev topné vody zajistí elektrokotel.

ZP: 80 m²





Stavba p. č. st. 289 o výměře 78 m²

Parcela č. 184/3 o výměře 978 m²

Celková plocha činí 1 056 m²

Posklizňová linka

Posklizňová linka má dva stavební objekty na stavebních parcelách p. č. st. 129 a st.130.

Haly na stavebních parcelách p.č. 129 a 130 jsou umístěné vedle sebe na rovinném pozemku jiného vlastníka. Jedná se o haly pro zemědělské skladování, kovové konstrukce JKSO 811 77, CZ-CC 127122. Přístup k hale je po zpevněných pozemkových parcelách ve vlastnictví jiného vlastníka. V současné době nejsou užívány k původnímu účelu (úpravě obilovin po sklizni), ale jsou užívány pro skladování.

Oba objekty jsou ocelokolny s jedním nadzemním podlažím a nízkou sedlovou jednoplášťovou plechovou střechou. Obvodový plášť je z vlnitého plechu s osazenými ventilátory. Nosnou konstrukci tvoří ocelové sloupy s příhradovými vazníky. Spodní část je vyzdívaná a podlaha je betonová.

Objekty jsou běžným způsobem užívány a nejsou udržovány.

Míra technického a morálního opotřebení je 88 % při stáří 53 roků a předpokládané životnosti 60 let. Objekty mají zanedbanou údržbu.

St.129

ZP: 60,20 m x 12,20 m = 734, 44 m²

Konstrukční výška: 7,90 m

PP: 690 m²

St. 130

ZP: 60,95 m x 12,85 m = 783,21 m²

Konstrukční výška: 7,90 m

PP: 700 m²



Legenda:

- 1 ... posklizňová linka stavba
- 2 ... ocelokolna posklizňové linky
- 3... mostní váha

Mostní váha

Mostní váha a vážní domek na stavební parcele p.č. 189 domek se nachází v areálu zemědělských staveb. Mostní váha byla postavena v roce 1990. Po dobu užívání nebyla modernizována.

Mostní váhu vlastník užívá pro vážení nákladů na vozech. Je to budova výrobní pro průmysl zděné konstrukce, JKSO 812 11, CZ-CC 127411.

Míra technického a morálního opotřebení je 58 % při stáří 35 roků a předpokládané životnosti 60 roků. Celý objekt má zanedbanou údržbu.

ZP: 3,80 m x 6,40 m = 24,32 m²

Konstrukční výška: 3,00 m

PP: 20 m²

Přístřešek pro skot

Jedná se o přístřešek pouze pro zimní (3-4 měsíce) ustájení dobytka s kapacitou 100 ks skotu a 55 ks telat postavený jako novostavba v roce 2021 na par.č. 466/4.

Přístřešek má obdélníkový tvar o rozměrech 15,3 x 45,4 m s rozponem ocelových vazníků 15 m a roztečí sloupků 4,5 m. Stavba je založena na monolitických základových patkách, do kterých jsou vetknuty obvodové ocelové sloupy profilů I. Ocelové nosná konstrukce je přemístěna ze stávající ocelové haly. Střešní plášť je z vlnitého pozinkovaného plechu tl. min. 0,8 mm a výšky vlny 40 mm. Obvodové stěny jsou tvořeny železobetonovým panelem, který přechází v protiprůvanovou plachtu s pletivem. Zastřešení je sedlovou střechou. Do stáje je přiveden rozvod vody.

ZP: 695 m²

OP: 3860 m³

UP: 650 m²

Seník

Seník postavený v roce 1992 na nachází na okraji obce Načešice v areálu zemědělských staveb (vedle přístřešku pro skot). Seník má celkovou podlahovou plochu 1 100 m² a je užíván pro skladování píce. Je to hala pro skladování montovaná z dílců betonových plošných bez povrchové úpravy do výše 8 m (JKSO 811 75, CZ-CC 127121). Pod střešním prostorem je pás laminátových desek. Podlahová konstrukce má železobetonový rošt pro spodní provětrávání a dosoušení píce. Krov je sedlový hliníkový. Obdélníkový půdorys má přístavek pro elektrorozvaděč.

Míra technického opotřebení je 41 % při stáří 33 let a předpokládané životnosti 80 roků. Objekt je v dobrém technickém stavu.

ZP: 72 x 18 m = 1 296 m²

Konstrukční výška: 12,25 m

PP: 1 100 m²

Výkrmna vepřů

se nachází na mírně svažité stavební parcele p.č. st. 4/2. Stavební objekt o podlahové ploše 319 m² dříve sloužil jako výkrmna vepřů, nyní není využíván. Jedná se o zděnou halu JKSO 811

81, CZ-CC 127131. Stavebně-technický stav je významně znehodnocen tzv. propařením čpavkem z močky zemědělských zvířat.



Legenda:

4 ... seník

5... zimní přístřešek pro skot

6 ... výkrm prasat

Zastavěná plocha:

- velká stavba (seník) 187/1
 - malá stavba (zimní přístřešek pro skot) : 339
- ZP: 732 m²
OP: 3654 m³
PP: 712 m²

ostatní parcely: 38, 762/4, 466/4, 468/2, 473, 942, 965

Seník Míčov

Seník se nachází na rovinné stavební parcele p.č. st. 129 jiného vlastníka na okraji obce Míčov-Sušice v areálu zemědělských staveb v katastrálním území Míčov. Přístup k němu je po zpevněné pozemkových parcelách jiného vlastníka.

Seník má celkovou podlahovou plochu 1.100 m². Je užíván pro skladování píce. Je to hala pro skladování zemědělské montovaná z dílců betonových plošných, JKSO 811 75, CZ-CC 127121.

Zastavěná plocha je 72,00 m x 18,00 m = 1.296,00 m²

Konstrukční výška je 12,25 m.

Podlahová plocha 1.100 m²

Kolaudace v roce 1986.

Skladová hala je typová stavba PREFA jako montovaný skelet montovaný z betonových dílců plošných bez povrchové úpravy. Krov je sedlový krytý hliníkovými šablonami. Půdorys obdélníkový má přístavkem pro elektrorozvaděč na východní straně a manipulační modul na západní straně. Opláštění je z betonových dílců plošných bez povrchové úpravy do výše 8 m nad úroveň terénu. Dále následuje volný pás pro provzdušnění a pod střešním prostorem je pás laminátových desek. Podlahová konstrukce má železobetonový rošt pro spodní provětrávání a dosoušení píce. Ukládání a vyskladňování píce se provádí mostovým jeřábem o nosnosti 3.000 kg.

Hala má tyto konstrukce a vybavení:

- základy s izolací proti zemní vlhkosti
- svislé zdivo z betonových plošných dílců
- krov mírný sedlový z dřevěných vazníků
- střešní krytina z hliníkových šablon
- klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu
- vrata plechová
- podlahy betonové
- elektroinstalace světelná a motorová
- vodovod z ocelového potrubí

Objekt je běžným způsobem užíván a udržován.

Míra technického a morálního opotřebení je 49 % při stáří 39 roků a předpokládané životnosti 80 roků.



Vodárna Načešice

Stavba technické vybavení bez č.p./č. e v. stojí na pozemku p. č. st. 119

Ocenění staveb (kancelář, dílna Našečice, výkrm prasat včetně sklepa), je provedeno multikriteriální metodou, která se se pro daný účel jeví jako nejlépe použitelná.

Zemědělské stavby, které se běžně neobchodují, byly oceněny z dostupných nabídkových cen:

- a) posklizňová linka (bez technologie) a ocelokolna posklizňové linky – nabídková cena byla korigována na zdroj srážkou 15% a srážkovou dle standardu AZO č.7 20 % za stavbu na pozemku jiného vlastníka
- b) seník Našečice – cena stanovena dle nabídkové ceny VK seníku na pozemku jiného vlastníka, uplatněna srážka 15 % na zdroj informací a navýšení o 20 % z důvodu stavby na vlastním pozemku
- c) seník Míčov - – cena stanovena dle nabídkové ceny VK seníku na pozemku jiného vlastníka, uplatněna srážka 15 % na zdroj informací

Pro přístřešek pro skot znalec nenalezl žádné realizované prodeje ani nabídkové ceny. Zemědělské areály jsou vesměs nabízeny jako celek. Cena přístřešku pro ustájení skotu byla stanovena odhadem podle podlahové plochy a konstrukce stavby s přihlédnutím k jejímu technickému stavu v jednotkové ceně 5 000 Kč/m² podlahové plochy.

Vedlejší stavby (mostní váha, vodárna) ani oplocení nebyly oceňovány, poněvadž samostatně nezvyšují hodnotu společnosti.

Tabulka 9 – Ocenění staveb

název	dat. zař.	vstupní cena	ZC	PP	cena/m ²	Cena celkem
Posklizňová linka	16.03.1995	3 071 864	1 304 219	690	2 755	1 901 000
Ocelokolna poskl. linka	16.03.1995	3 108 679	1 312 141	700	2 755	1 929 000
Seník stavba Načešice	31.05.1995	4 472 227	1 626 580	1 100	5 649	6 214 000
Seník stavba Míčov	01.05.1986	3 662 174	736 867	1 100	4 708	5 179 000
Mostní váha Načešice	16.03.1995	579 947	204 227	20	0	0
Dílna Načešice	01.10.1999	903 303	682 150	940	2 340	2 200 000
Vodárna Načešice	13.12.2019	10 400	8 638	0	0	0
Kancelář Načešice	01.03.2018	1 565 900	1 351 894	80	53 210	4 257 000
Přístřešek pro skot	26.05.2021	4 558 333	4 001 204	712	5 000	3 560 000
Výkrm prasat + sklep - Kocek	01.06.1960	243 461	0	287	2 340	672 000
CELKEM v Kč		22 176 289	11 227 921			25 912 000

Stavby se oceňují částkou **25 912 000 Kč**.

4.9.2.2 Movitý majetek

Movitý majetek představují zemědělské stroje, zařízení a drobný odepisovaný majetek v celkové pořizovací ceně 14 032 000 Kč. Ke dni ocenění je movitý majetek účetně ze 75 % odepsán. Zůstatková cena movitého majetku je 3 550 000 Kč.

Prohlídka a identifikace majetku nebyla zpracovatelem provedena, zadavatelem byla dodána podrobná dokumentace popisující stav movitých věcí. Dle sdělení byla prováděna běžná údržba, byly prováděny především periodické výměny náplní. Technický stav vozidel a strojů hodnocen jako odpovídající uvažované době provozu a počtu ujetých kilometrů dle příslušné

amortizační stupnice pro osobní vozidla a pracovní stroje. U ostatního movitého majetku hodnocena stav jako odpovídající dle amortizačních stupnic 5 až 20 let. Maximální amortizace dosahuje hodnoty zbytkové hodnoty stroje, která vyjadřuje skutečnost jeho funkčnosti nad dobu jeho předpokládané životnosti.

Pro ocenění movitého majetku byly použity obecné platná kritéria, užívaná pro metodu věcné hodnoty (reprodukční ceny).

Movitý majetek je oceněn nákladovou metodou, která zohledňuje technickou hodnotu (TH), dobu provozu (DP) a jeho zbytkovou životnost.

Výchozí cena (VCS) byla stanovena jako prodejní cena věci, pokud byla tato jako nová k datu ocenění na trhu nebo z historické pořizovací ceny (pokud nelze zjistit prodejní cenu na trhu či daná věc jako nová se na trhu již neobchoduje), která je korigována na cenovou hladinu ke dni ocenění indexem cen průmyslových výrobců (CI) dle Českého statistického úřadu (soubor ipccr01625 _21.xlsx).

Hodnota časová (HČ) hodnoceného a oceňovaného movitého majetku je jeho zbytková užítost (ZU), vyjádřená v Kč.

Výše základní amortizace (ZA) určena na základě doby používání (DP) dle příslušné amortizační stupnice (AS), případně jako aritmetický průměr amortizace za dobu používání (ZAD) a amortizace za počet km nebo mth (ZAP).

Koeficient prodejnosti (KP) zohledňuje prodejnost movitého majetku.

Tržní hodnota (HT) majetku je stanovena z časové hodnoty s použitím údaje koeficientu prodejnosti (KP).

Ocenění strojů, zařízení a osobního auta je uvedeno v příloze č. 9 a 10 tohoto znaleckého posudku.

Hodnota hmotných movitých věcí činí **7 258 000 Kč**.

4.9.2.3 Dospělá zvířata

Dospělá zvířata zahrnují 83 krav bez tržní produkce mléka (BTPM) a 4 plemenné býky plemene masný simentál v celkové pořizovací ceně 2 151 000 Kč a zůstatkové účetní ceně 377 000 Kč.

Dospělá zvířata jsou oceňována reálnou hodnotou, která je určena na základě tržních cen dobytka stejného stáří, plemene a genetických kvalit.

Ocenění krav BTPM je provedeno na úrovni zjištěných cen zemědělských výrobců jatečných zvířat dosažených dle Zprávy o trhu hovězího masa (www.szif.cz) v týdnu, ke kterému se vztahuje příslušné datum ocenění. Pro ocenění krav je použita realizační třída 0 (průměrná), vzhledem k tomu, že cena je vztažena ke stádu, tj. je předpokládáno, že za uvedené kusy by bylo dosaženo průměrné realizační ceny 90,59 Kč/kg (krávy). Porážková hmotnost krávy je 630 kg a jatečná výtěžnost 52 %.

Ocenění plemenných býků vychází z tržních cen burzy zvířat organizované Českým svazem chovatelů masného skotu (<https://www.cschms.cz/index.php?page=burza>) v celkové ceně 340 000 Kč.

Tabulka 10 – Dospělé zvířata

Kategorie	Počet ks	Stanovení reálné ceny	Reálná cena (tis. Kč)
Krávy BTMP	83	= 83 ks x 630 kg x 90,59 Kč x 52 %	2 463
Býk starší 6M až 12M	1	90 tis. Kč	90
Býk starší 12M až 24M	1	90 tis. Kč	90
Býk starší 2 roky	2	= 1 ks x 90 tis. Kč + 1 ks x 70 tis. Kč	160
CELKEM	87		2 803

Dospělá zvířata se oceňují částkou **2 803 000 Kč**.

Tabulka 11 – Rekapitulace ocenění dlouhodobého hmotného majetku

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Nemovitý majetek	32 400	21 406	57 419
Movitý majetek	14 032	3 550	7 258
Dospělá zvířata	2 151	377	2 803
DHM celkem	48 583	25 333	67 480

Dlouhodobý hmotný majetek oceňujeme částkou **67 480 000 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 (krmivo, PHM, ostatní materiál), výrobků (senáž, obiloviny a olejiny) a mladých zvířat.

Zásoby krmiva, pohonných hmot i ostatního materiálu přejímáme do ocenění v účetní hodnotě, poněvadž jejich ocenění odpovídá aktuální nákupní resp. prodejní ceně. Výrobky představují rostlinnou produkci a v účetnictví jsou oceněny ve výši vynaložených vlastních nákladů. Vzhledem k tomu, že jedná o položky výrobků, které se neobchodují či u kterých není známa tržní cena, se ocení skladovou cenou.

Tabulka 12 – Ocenění výrobků

	Množství	Sklad. Cena/MJ	celkem	Cena tržní/MJ	celkem
sláma pšeničná	1601	650	1 040 650	500	1 040 650
sláma pšeničná	208	620	128 960	36	128 960
seno SPAL Mareš 2021	217	580	125 860	850	125 860
seno EKO 2021	113	270	30 510	850	30 510
seno - SPAL hranaté	490	700	343 000	850	343 000
senáž bal EKO	1233	540	665 820	1 200	665 820
hnůj skotu BTPM	1601	100	22 932	500	22 932
CELKEM v Kč			2 357 732		2 357 732

Mladé zvířata se účetně oceňují pořizovací cenou v případě externího pořízení nebo vlastními náklady v případě vlastního chovu. Ocenění se zvyšuje po každém zúčtování přírůstků popř. příchovků. Reálná cena mladých zvířat představuje jejich aktuální tržní cenu podle jednotlivých kategorií mladých zvířat.

V ČR jsou dosahovány následující parametry masného simentálu

- hmotnost porodní 44,5 kg
- hmotnost ve 120 dnech věku – býčci 199 kg, jalovičky 182 kg
- hmotnost ve 210 dnech věku – býčci 308 kg, jalovičky 281 kg
- hmotnost ve 365 dnech věku – býčci 542 kg, jalovičky 417 kg
- hmotnost plemenice (po 3. otelení) 700 kg
- hmotnost dospělý býk 1 100 kg

Cena jalovic a býků plemene Masný simentál byla zjišťována na trhu živočišné produkce vlastním průzkumem znalce.

Tabulka 13 – Mladé zvířata

Kategorie	Počet ks	Stanovení reálné ceny	Reálná cena (tis. Kč)
Telata do 6M	0	vlastní náklady	0
Jalovice starší 6M až 12M	1	= 1 ks * 30 tis. = 30	30
Jalovice starší 12M až 24M	30	= 30 ks x 30 tis. = 900	900
Jalovice nad 2 roky	10	= 10 ks x 40 tis. = 400	400
Býk starší 6M až 12M	4	vlastní náklady	54
Býk starší 12M až 24M	1	= 1 x 80 tis. = 80	80
Býk starší 2 roky	0	---	0
CELKEM	46		1 461

Mladé zvířata představují v ocenění peněžní částku **1 461 000 Kč**.

Tabulka 14 – Ocenění zásob

Zásoby (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Materiál	213	213	213
Výrobky	2 358	2 358	2 358
Mladé zvířata	815	815	815
Zásoby celkem	3 386	3 386	3 386

Výše zásob představuje částku **3 386 000,- 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 a dohadné účty aktivní (dotace SZIF) 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 15 – Ocenění krátkodobých pohledávek

Krátkodobé pohledávky (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Pohledávky z obchodních vztahů	733	733	728
- do splatnosti	578	578	578
- po splatnosti do 30 dnů	138	138	138
- po splatnosti do 90 dnů	13	12	12
- po splatnosti do 180 dnů	0	0	0
- po splatnosti do 360 dnů	0	0	0
- po splatnosti více než 360 dnů	4	4	0
Poskytnuté zálohy	138	138	138
Daňové pohledávky	718	718	718
Dohadné účty aktivní	3 483	3 483	3 483
Krátkodobé pohledávky celkem	5 072	5 072	5 067

Výše krátkodobých pohledávek představuje částku **5 067 000,- 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 16 – Ocenění peněžního majetku

Peněžní majetek (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Peníze v pokladně	22	22	22
Peníze na účtech	15	15	15
Peněžní majetek celkem	37	37	37

Výše peněžního majetku představuje částku **37 000,- Kč**.

Tabulka 17 – Rekapitulace ocenění majetku

MAJETEK	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
	33 828		76 617
Stálá aktiva	25 333		67 480
Dlouhodobý nehmotný majetek	0		0
- ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	25 333		67 480
- nemovitý majetek		21 406	31 507

- <i>movitý majetek</i>	3 550	7 258
- <i>dospělá zvířata</i>	377	2 803
Dlouhodobý finanční majetek	0	0
Oběžná aktiva	8 495	9 136
Zásoby	3 386	4 032
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	5 072	5 067
Peněžní prostředky	37	37

4.9.4 Ocenění cizích zdrojů

Cizí zdroje zahrnují dlouhodobé a krátkodobé závazky.

4.9.4.1 Ocenění dlouhodobých závazků

Dlouhodobé závazky představují závazky z přijatých úročených zápůjček od Miroslava Benáka ve výši 2 500 tis. Kč se splatností 31.12.2025, úrokovou sazbou 3,65 % p.a. a od společnosti Farma Benák s.r.o. ve výši 1 810 tis. Kč se splatností 31.03.2026 a úrokovou sazbou 4 % p.a. Vzhledem k tomu, že se jedná o přiměřeně úročené závazky, přebíráme tyto závazky do ocenění ve výši jmenovité hodnoty.

Tabulka 18 – Ocenění dlouhodobých závazků

Dlouhodobé závazky (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Jiné závazky	4 310	4 310
Dlouhodobé závazky celkem	4 310	4 310

Celková výše dlouhodobých závazků představuje částku **4 310 000 Kč**.

4.9.4.2 Ocenění krátkodobých závazků

Krátkodobé závazky ve výši 988 000 Kč představují krátkodobě závazky z obchodních vztahů ve výši 588 000 Kč, závazky vůči zaměstnancům ve výši 119 000 Kč, závazky ze sociálního zabezpečení ve výši 60 000 Kč, daňové závazky ve výši 60 000 Kč, dohadné účty pasivní ve výši 138 000 Kč a jiné závazky ve výši 23 000 Kč. Krátkodobé závazky se do ocenění zahrnují v plné výši, tj. v částce **988 000 Kč**.

Tabulka 19 – Ocenění krátkodobých závazků

Krátkodobé závazky (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Závazky z obchodních vztahů	588	588
Závazky k zaměstnancům	119	119
Závazky ze sociálního zabezpečení	60	60
Závazky daňové a dotace	60	60
Dohadné účty pasivní	138	138

Jiné závazky	23	23
Krátkodobé závazky celkem	988	988

Celková výše krátkodobých závazků představuje částku **988 000 Kč**.

Tabulka 20 – Rekapitulace ocenění dluhů

Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Závazky dlouhodobé	4 310	4 310
Závazky krátkodobé	988	988
Časové rozlišení pasiv	0	0
Celkem	5 298	5 298

Celková výše dluhů představuje částku **5 298 000 Kč**.

Tabulka 21 – Rekapitulace ocenění majetkovou metodou

MAJETEK	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
	33 828	76 617
Dlouhodobý majetek	25 333	67 480
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
- <i>ostatní dlouhodobý nehmotný majetek</i>	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	25 333	67 480
- <i>pozemky a stavby</i>	21 406	31 507
- <i>movitý majetek</i>	3 550	7 258
- <i>dospělá zvířata</i>	377	2 803
Dlouhodobý finanční majetek	0	0
Oběžná aktiva	8 495	9 136
Zásoby	3 386	4 032
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	5 072	5 067
Peněžní prostředky	37	37
VLASTNÍ KAPITÁL	28 530	71 319
Závazky dlouhodobé	4 310	4 310
Závazky krátkodobé	988	988
Časové rozlišení pasiv	0	0

Hodnotu společnosti AGRO NAČEŠICE a.s. stanovenou majetkovou metodou na úrovni substanční hodnoty netto jsme odhadli ve výši **71 319 000 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 za rok 2024. Tj. $6 \cdot 2\,161/12 + 3 \cdot 0,338 \cdot 2\,161/12 = \mathbf{1\,263 \text{ tis. Kč}}$ pro propočet 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 Náklady na prodej zásob

Za náklady na prodej zásob jsou považovány náklady na skladování, přepravu a zprostředkování prodeje apod. Náklady na prodej zásob jsou odhadovány vzhledem k jeho struktuře ve výši 3 % z jeho tržní ceny.

4.9.5.5 Placené úroky

Placené úroky zahrnují úroky z přijatých zápůjček od Miroslava Benáka (2 500 tis. Kč za 3,65 % p. a.) a od společnosti Farma Benák s.r.o. (1 810 tis. Kč za 4 % p. a.)

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

Tabulka 22 - Náklady na likvidaci

Náklady na likvidaci v tis. Kč	6 445
Odstupné a mzda po dobu likvidace	1 263
Náklady na služby	1 440
Náklady na prodej dlouhodobého majetku	2 166
Náklady na prodej zásob	121
Placené úroky	166

4.9.5.6 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 23 – Výpočet daně z příjmu

	LH	ZDC	Daň
Dlouhodobý majetek	67 480	20 540	9 857
Zásoby	4 032	3 386	136
Pohledávky	5 067	5 072	- 1
Peněžní prostředky	37	37	0
Časové rozlišení aktiv	0	0	0
Závazky	5 298	5 298	0
Časové rozlišení pasiv	0	0	0
Daň z příjmu tis. Kč			9 992

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 3,528 % (zdroj dat <https://www.patria.cz/kurzy/historie/sazby.html>). Dále aplikujeme přírážku 5% k bezrizikové sazbě, představující riziko prodejnosti aktiv. Diskontní míra pro zohlednění doby likvidace je tak stanovena na úrovni 8,528 %.

V rámci ocenění uvažujeme likvidaci podniku v horizontu roku a půl od začátku likvidace. Proto vypočtená likvidační hodnota byla diskontována diskontní sazbou ve výši 8,528 % po předpokládanou dobu 18 měsíců trvání likvidace.

Vzhledem k tomu, že společnost ve svém majetku vykazuje vlastní akcie v celkové jmenovité hodnotě 741 600 Kč, je třeba o tyto akcie ponížít základní kapitál resp. počet akcií, na které připadá likvidační zůstatek.

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

Tabulka 24 – Výpočet likvidační hodnoty

(v tis. Kč)

Majetek - Dluhy	71 319
Náklady na likvidaci	6 364
Likvidační hodnota pro výpočet odměny likvidátora	64 954
Odměna likvidátora	1 040
Likvidační hodnota po úhradě odměny likvidátorovi	63 914

Daň z příjmu	9 992
Likvidační zůstatek	53 922
Délka trvání likvidace v měsících	18
Diskontní sazba v p.a. %	8,528
Současná hodnota likvidační hodnoty	47 653
Jmenovitá hodnota základního kapitálu	21 510
Jmenovitá hodnota základního kapitálu po vyloučení vlastních akcií	20 768
Současná hodnota likvidační hodnoty v Kč na 1 akcii o NH = 450 Kč	1 030
Současná hodnota likvidační hodnoty v Kč na 1 akcii o NH = 4 500 Kč	10 300
Současná hodnota likvidační hodnoty v Kč na 1 akcii o NH = 22 500 Kč	51 500

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem ke struktuře majetku a vývoji hospodaření je třeba spatřovat hodnotu společnosti AGRO NAČEŠICE 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 považujeme v tomto ocenění za jedinou přiměřenou a relevantní, poněvadž respektuje časovou hodnotu likvidačního zůstatku, který zpeněžením majetku v přiměřeném časovém horizontu vlastníci 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 25 – Cena předmětu dražby

	počet	cena v Kč/akcie	cena celkem v Kč
akcie o NH = 450 Kč	76	1 030	78 280
akcie o NH = 4 500 Kč	61	10 300	628 300
akcie o NH = 22 500 Kč	8	51 500	412 000
CELKEM			1 118 580

Cena předmětu dražby v peněžním vyjádření představuje částku ve výši **1 118 580 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 488 700 Kč vydaných obchodní společností AGRO NAČEŠICE a.s., IČ: 259 26 934, se sídlem č.p. 196, 538 03 Načešice jako 76 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 450 Kč, 61 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 4 500 Kč a 8 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 22 500 Kč pro účely veřejné nucené dražby ke dni 31.12.2024?

6.2 Odpověď

Obvyklá cena akcií na jméno v celkové jmenovité hodnotě 488 700 Kč vydaných obchodní společností AGRO NAČEŠICE a.s., IČ: 259 26 934, se sídlem č.p. 196, 538 03 Načešice jako 76 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 450 Kč, 61 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 4 500 Kč a 8 kusů akcií ve jmenovité hodnotě 22 500 Kč pro účely veřejné nucené dražby ke dni 31.12.2024 činí

1 118 580 Kč

Slovy: jeden milion jedno sto osmnáct tisíc pět set 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 052596/2025, interní číslo znalce 9131/2025.

Smluvní odměna a náhrada nákladů byla sjednána odchylně od zákona.

V Brně dne 24. července 2025


.....
Ing. et Ing. Libor Buček, znalec
.....
STATIKUM s.r.o.
Ing. Lukáš Pejchal, jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1:	Výpis z obchodního rejstříku	4 listy
Příloha č. 2:	Účetní závěrka AGRO NAČEŠICE a.s. za rok 2024	13 listů
Příloha č. 3:	Účetní závěrka AGRO NAČEŠICE a.s. za rok 2023	13 listů
Příloha č. 4:	Účetní závěrka AGRO NAČEŠICE a.s. za rok 2022.....	13 listů
Příloha č. 5:	Přehled vlastnictví a jiných věcných práv.....	4 listy
Příloha ř. 6:	Ocenění pozemků.....	4 listy
Příloha č. 7:	Ocenění staveb	3 listy
Příloha č. 8:	Nabídkové ceny na prodej seníku a posklizňové linky	5 listy
Příloha ř. 9:	Ocenění movitého majetku.....	2 listy
Příloha č. 10:	Ocenění OA	2 listy

Příloha č.1

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Hradci Králové
oddíl B, vložka 1965

Datum vzniku a zápisu:	1. října 1999
Spisová značka:	B 1965 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
Obchodní firma:	AGRO NAČEŠICE a.s.
Sídlo:	č.p. 196, 538 03 Načešice
Identifikační číslo:	259 26 934
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v oborech činnosti: a) poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybníkářství, lesnictví a myslivost, b) zprostředkování obchodu a služeb, c) velkoobchod a maloobchod. Zemědělská výroba včetně hospodaření na vodních plochách, kterou se rozumí a) rostlinná výroba včetně chmelařství, ovocnářství, vinohradnictví a pěstování zeleniny, hub, okrasných rostlin, léčivých a aromatických rostlin, rostlin pro technické a energetické užití na pozemcích vlastních, pronajatých, nebo užívaných na základě jiného právního důvodu, popřípadě provozovaná bez pozemků, b) živočišná výroba zahrnující chov hospodářských a jiných zvířat či živočichů za účelem získávání, zpracování a výroby živočišných produktů, chov hospodářských zvířat k tahu a chov sportovních a dostihových koní, c) produkce chovných a plemenných zvířat, využití jejich genetického materiálu a získávání zárodečných produktů, pokud jde o zvířata uvedená v písmenu b), d) výroba osiv a sadby, školkařských výpěstků a genetického materiálu rostlin, e) úprava, zpracování a prodej vlastní produkce zemědělské výroby, f) chov ryb, vodních živočichů a pěstování rostlin ve vodním útvaru povrchových vod na pozemcích vlastních, pronajatých nebo užívaných na základě jiného právního důvodu, g) hospodaření v lese, na pozemcích vlastních, pronajatých, nebo užívaných na základě jiného právního důvodu, h) hospodaření s vodou pro zemědělské a lesnické účely.
Statutární orgán - Správní rada:	
předseda správní rady:	Ing. LUBOŠ VOJÁČEK , dat. nar. 30. března 1962 Slavkovice 58, 538 03 Vyžice Den vzniku funkce: 26. června 2024 Den vzniku členství: 26. června 2024
člen správní rady:	Ing. MIROSLAV BENÁK , dat. nar. 23. května 1955 č.p. 197, 538 03 Načešice Den vzniku členství: 26. června 2024
člen správní rady:	Ing. ANTONÍN DVOŘÁK , dat. nar. 27. dubna 1938 Svěchyňova 607, Chrudim II, 537 01 Chrudim Den vzniku členství: 26. června 2024

Způsob jednání:	Společnost zastupuje každý člen správní rady ve všech záležitostech samostatně. Písemné úkony, které činí jménem společnosti, podepisuje člen správní rady, tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis, popřípadě i údaj o své funkci.
Akcie:	1 000 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 450,- Kč Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem správní rady. 1 000 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 4 500,- Kč Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem správní rady. 736 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 22 500,- Kč Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem správní rady.
Základní kapitál:	21 510 000,- Kč Splaceno: 21 510 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	Usnesení valné hromady společnosti ze dne 19.12.2003: "Valná hromada společnosti AGRO NAČEŠICE a.s. schvaluje snížení základního kapitálu společnosti z dosavadní částky 47,800.000,-- Kč (čtyřicet sedm milionů osmset tisíc korun českých) na částku 34,177.000,-- Kč (třicet čtyři milionů jednsto sedmdesát sedm tisíc korun českých), to je o částku 13,623.000,-- Kč (třináct milionů šestset dvacet tři tisíc korun českých), a to poměrným snížením nominální hodnoty všech listinných akcií společnosti tak, že nominální hodnota dosavadních akcií se snižuje: - z částky 1.000,-- Kč (jeden tisíc korun českých) na částku 715,-- Kč (sedmset patnáct korun českých), - z částky 10.000,-- Kč (deset tisíc korun českých) na částku 7.150,-- Kč (sedm tisíc jedno sto padesát korun českých), - z částky 50.000,-- Kč (padesát tisíc korun českých) na částku 35.750,-- Kč (třicet pět tisíc sedmset padesát korun českých). Důvodem snížení základního kapitálu společnosti je účetní ztráta, která činí 13,686.488,70 Kč (třináct milionů šestset osmdesát šest tisíc korun českých, sedmdesát haléřů) a částka odpovídající snížení základního kapitálu bude celá použita na úhradu ztráty společnosti, přičemž zbytek účetní ztráty bude uhrazen z nerozděleného zisku z minulých období. Listinné akcie budou společnosti k vyznačení změny jejich nominální hodnoty (odkolkování) předloženy ve lhůtě čtyř měsíců ode dne právní moci usnesení o zápisu snížení základního kapitálu společnosti." "Valná hromada společnosti AGRO NAČEŠICE a.s. schvaluje snížení základního kapitálu společnosti z dosavadní částky 34,177.000,- Kč (třicet čtyři milionů jednsto sedmdesát - sedm tisíc korun českých) na částku 20,649.600,- Kč (dvacet milionů šest set čtyřicet devět tisíc šestset korun českých), to je o - částku 13,527.400,- Kč (třináct milionů pětset dvacet sedm tisíc čtyřista korun českých), a to poměrným snížením nominální hodnoty všech listinných akcií společnosti tak, že nominální hodnota dosavadních akcií se snižuje: - z částky 715,- Kč (sedmset patnáct korun českých) na částku 432,- Kč (čtyřista třicet dva korun českých), - z částku 7.150,- Kč (sedm tisíc jednsto padesát korun - českých) na částku 4.320,- Kč (čtyři tisíce třista dvacet korun českých), - z částky 35.750,- Kč (třicet pět tisíc sedmset padesát korun českých) na částku 21.600,- Kč (dvacet jedna tisíc - šestset korun českých). Důvodem snížení základního kapitálu společnosti je účetní - ztráta, která činí 13,571.410,- Kč (třináct milionů pětset sedmdesát jedna tisíc čtyřista deset korun českých) a částka odpovídající snížení základního kapitálu bude celá použita na

úhradu ztráty společnosti, přičemž zbytek účetní ztráty bude uhrazen z nerozděleného zisku minulých období. Listinné akcie budou společnosti k vyznačení změny jejich nominální hodnoty předloženy ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne právní moci usnesení o zápisu snížení základního kapitálu společnosti."

Počet členů správní rady: 3

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

Předkupní právo k akciím:

Akcionář, který hodlá své akcie prodat nebo jinak převést na jiného akcionáře nebo na třetí osobu, je povinen tyto akcie předem písemně nabídnout ostatním akcionářům společnosti ke koupi. Za převod akcií na jiného akcionáře nebo třetí osobu se považuje i bezúplatný převod, směna, vklad akcií do základního kapitálu právnické osoby či prodej závodu, jehož součástí jsou akcie společnosti. Ostatní podmínky předkupního práva jsou upraveny v článku 6 odstavce 4. stanov společnosti.

Usnesením ze dne 26. 06. 2024 valná hromada společnosti rozhodla o zvýšení základního kapitálu z vlastních zdrojů vykázaných ve schválené řádné účetní závěrce ve vlastním kapitálu takto:

1. Základní kapitál se zvyšuje o částku 860.400,- Kč z částky 20.649.600,- Kč na novou výši 21.510.000,- Kč. Základní kapitál se zvyšuje převodem částky 860.400,- Kč z nerozděleného zisku minulých let (účet 428).

2. Zvýšení základního kapitálu bude provedeno navýšením jmenovité hodnoty akcií a výměnou za akcie staré. U stávajících akcií o jmenovité hodnotě 432,- Kč se navýší jmenovitá hodnota na 450,- Kč, u stávajících akcií o jmenovité hodnotě 4.320,- Kč se navýší jmenovitá hodnota na 4.500,- Kč a u stávajících akcií o jmenovité hodnotě 21.600,- Kč se navýší jmenovitá hodnota na 22.500,- Kč. Společnost bude mít tyto akcie na jméno v listinné podobě: 1000 kusů akcií o jmenovité hodnotě 450,- Kč, 1000 kusů akcií o jmenovité hodnotě 4.500,- Kč a 736 kusů akcií o jmenovité hodnotě 22.500,- Kč.

Příloha č.2

3 tORKD N S LJQit N GDQL
J S tMP\$ SUIYQLFNÆFK RVRE

ROZVAHA v plném rozsahu

31.12.2024

ke dni

(9 FHOÆFK WLVtFtFK .

1ijHY ~ HWQt MHGQRWN\
\$*52 1\$ (,&(.sD

Rok	0 VtF ,									
2024	1	2	2	5	9	2	6	9	3	4

6tGOR QHER E\GOLªW ~ HWQt MH
1D Hª196H
53803 +H PDQ\$Y 0 VWHF

2]QD HQt	AKTIVA	tVOR	% Qp ~ HWQt REGREt				0LQXOqdbí
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4	
	AKTIVA CELKEM (.2+3+37+78)	001	57152	23324	33828	34965	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002					
B.	Stálá aktiva (.4+14+27)	003	48657	23324	25333	26625	
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (.5+6+9+10+11)	004	74	74	0	0	
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005					
B.I.2.	Ocenitelná práva (.7+8)	006					
B.I.2.1.	Software	007					
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008					
B.I.3.	Goodwill	009					
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	74	74	0	0	
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	011					
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012					
B.I.5.2.	1HGRNRQ HQÆ GORXKRGREÆ QHKPRWQÆ	013					
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (.15+18+19+20+24)	014	48583	23250	25333	26625	
B.II.1.	Pozemky a stavby (.16+17)	015	32400	10994	21406	21963	
B.II.1.1.	Pozemky	016	10107	0	10107	10107	
B.II.1.2.	Stavby	017	22293	10994	11299	11856	
B.II.2.	+PRWQp PRYLWp Y FL D MHMLFK VRXERU\	018	14032	10482	3550	4192	
B.II.3.	2FH RYDFt UR]GtO N QDE\WpPY PDMHWNX	019					
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (.21+22+23)	020	2151	1774	377	470	
B.II.4.1.	3 VWLWHOVnp FHON\ WUYDOÆFK \$RURVW\$	021					
B.II.4.2.	'RVS Oi jYt DWD D MHMLFK VNYSLQ\	022	2151	1774	377	470	
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023					
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	024					
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025					
B.II.5.2.	1HGRNRQ HQÆ GORXKRGREÆ KPRWQÆ PDMHWHN	026					
B.III.	'ORXKRGREÆ ILQDQ Qi PDMHWHN	027					
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028					
B.III.2.	=iS\$M N\ D-ovládaná nebo ovládající osoba	029					
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030					
B.III.4.	=iS\$M N\ D-podstatný vliv	031					
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032					
B.III.6.	=iS\$M N\ D-ostatníU\	033					
B.III.7.	2VWDWQt GORXKRGREÆ (B5+B6) Qi PDMHWHN	034					
B.III.7.1.	-LQÆ GORXKRGREÆ ILQDQ Qi PDMHWHN	035					
B.III.7.2.	3RVN\WQXWp JiORK\ QD GORXKRGREÆ ILQDQ Qi majetek	036					

2] QD H Qt	AKTIVA	tVOR	% Qp ~ HWQt REGREt			0 LQXO
a	b	iGNX	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	2E Qi DN W8+46972+75)	037	8495	0	8495	8340
C.I.	Zásoby (.39+40+41+44+45)	038	3386	0	3386	4389
C.I.1.	Materiál	039	213	0	213	181
C.I.2.	1HGRNRQ HQi YCEURED D SRO	040				
C.I.3.	9CEUREN\ (.42+43) t	041	2358	0	2358	3268
C.I.3.1.	Výrobky	042	2358	0	2358	3152
C.I.3.2.	= ER t	043	0	0	0	116
C.I.4.	0ODGi D RVWDWQt JYt DWD D	044	815	0	815	940
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (.47+57+68)	046	5072	0	5072	3914
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (.48 D 52)	047				
C.II.1.1.	3RKOHGiYN\] REFKRGQtFK YJ	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	2GOR HQi GD RYi SRKOHGiYND	051				
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (.53 D 56)	052				
1.	3RKOHGiYN\]D VSROH QtN\	053				
2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
3.	'RKDGQp ~ W\ DNWLYQt	055				
4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (.58 D 61)	057	5072	0	5072	3914
C.II.2.1.	3RKOHGiYN\] REFKRGQtFK YJ	058	733	0	733	72
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (.62 D 67)	061	4339	0	4339	3842
1.	3RKOHGiYN\]D VSROH QtN\	062				
2.	6RFLiOQt]DEH]SH HQt D]GUD	063				
3.	Stát - GD RYp SRKOHGiYN\	064	718	0	718	279
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	138	0	138	20
5.	'RKDGQp ~ W\ DNWLYQt	066	3483	0	3483	3543
6.	Jiné pohledávky	067				
C.II.3.	DVRYp UR]OQ\^8007DNWLY	068				
C.II.3.1.	1iNODG\ S t^WtFK REGREt	069				
C.II.3.2.	.RPSOH[Qt QiNODG\ S t^WtFK	070				
C.II.3.3.	3 tMP\ S t^WtFK REGREt	071				
C.III.	.UiWNRGRECE ILQD(.73+74) PDMHWHN	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	2VWDWQt NUiWNRGRECE ILQD(.73+74) PDMHWHN	074				
C.IV.	3HQ Qt SURVW HGN\ Y SRNODGO	075	37	0	37	37
C.IV.1.	3HQ Qt SURVW HGN\ Y SRNODGO	076	22	0	22	19
C.IV.2.	3HQ Qt SURVW HGN\ QD ~ WtFK	077	15	0	15	18
D.	DVRYp UR]OQ\^8008DNWLY	078				
D.1.	1iNODG\ S t^WtFK REGREt	079				
D.2.	.RPSOH[Qt QiNODG\ S t^WtFK	080				
D.3.	3 tMP\ S t^WtFK REGREt	081				

2] Q D H Q t	PASIVA	t V O R i G N X	6 W D Y Y E Q o P ~ H W Q t P R E G R E t ~	Stav v minulém H W Q t P R E G R E t
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (.102+124+129+166)	101	33828	34965
A.	Vlastní kapitál (.103+107+115+118+121+122)	102	28530	27861
A.I.	Základní kapitál (.104 D 106)	103	21208	20650
A.I.1.	Základní kapitál	104	21510	20650
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	105	-302	0
A.I.3.	= P Q \ j i N O D G Q t K R N D S L W i O X	106		
A.II.	" L R D N D S L W i (1 0 8 + 1 0 9) R Q G \	107		
A.II.1.	" L R	108		
A.II.2.	Kapitálové fondy (.110 D 114)	109		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110		
A.II.2.2.	2 F H R Y D F t U R j G t O \ j S H F H Q Q t - P D M H W N X D j i Y D j N \$	111		
A.II.2.3.	2 F H R Y D F t U R j G t O \ j S H F H Q Q t S L S H P (-) F K R E F K R G Q t F K N R U S R U D F t	112		
A.II.2.4.	5 R j G t O \ j S H P Q R E F K R G Q t F K N R U S R U D F t	113		
A.II.2.5.	5 R j G t O \ j R F H Q Q t S L S H P Q i F K (R E F K R G Q t F K N R U S R U D F t	114		
A.III.	Fondy ze zisku (.116+117)	115	4252	4252
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	116	4252	4252
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	117		
A.IV.	9 Ć E V O H G H N K R V S R G D (+) Q t 1 P 9 L Q 1 2 0 Ć E F K O H W	118	2099	2223
A.IV.1.	1 H U R j G O H Q Ć j L V N Q H E R Q H X K U D j H Q i j W U i W D P L Q X O Ć E F K O H W	119	2099	2223
A.IV.2.	- L Q Ć Y Ć E V O H G H N K R V S R (-) Q t P L Q X O Ć E F K O H W	120		
A.V.	9 Ć E V O H G H N K R V S R G D H Q t E Q o P K R ~ H W Q t K R R E G R E t	121	971	736
A.VI.	5 R j K R G Q X W R R j i O R K R Y p Y Ć S O D W S R G t O X Q D j L V N X	122		
B.+ C.	Cizí zdroje (.124+129)	123	5298	7104
B.	Rezervy (.125 D 128)	124		
B.1.	5 H j H U Y D Q D G \$ F K R G \ D S R G R E Q p j i Y D j N \	125		
B.2.	5 H j H U Y D Q D G D j S t M P \$	126		
B.3.	5 H j H U Y \ S R G O H j Y O i * W Q t F K S U i Y Q t F K S H G S L V \$	127		
B.4.	Ostatní rezervy	128		
C.	Závazky (.130+145+163)	129	5298	7104
C.I.	Dlouhodobé závazky (.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	4310	5428
C.I.1.	Vydané dluhopisy (.132+133)	131		
C.I.1.1.	9 \ P Q L W H O Q p G O X K R S L V \	132		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133		
C.I.2.	= i Y D j N \ N ~ Y U R Y Ć P L Q V L W X F t P	134	0	1364
C.I.3.	' O R X K R G R E p S L M D W p j i O R K \	135		
C.I.4.	= i Y D j N \ j R E F K R G Q t F K Y j W D K \$	136		

2] Q D H Q t	PASIVA	t V O R	6 W D Y Y E Q o P	Stav v minulém
a	b	i G N X	~ H W Q t P R E G R E t	~ H W Q t P R E G R E t
		c	5	6
C.I.5.	' O R X K R G R E p V P Q N \ N ~ K U D G	137		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	138		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	139		
C.I.8.	2 G O R H Q E G D R Y E j i Y D j H N	140	0	899
C.I.9.	Závazky ostatní (.142 D 144)	141	4310	3165
C.I.9.1.	= i Y D j N \ N H V S R O H Q t N \$ P	142		
C.I.9.2.	' R K D G Q p ~ W \ S D V L Y Q t	143		
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	4310	3165
C.II.	Krátkodobé závazky (.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	988	1676
C.II.1.	Vydané dluhopisy (.147+148)	146		
C.II.1.1.	9 \ P Q L W H O Q p G O X K R S L V \	147		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148		
C.II.2.	= i Y D j N \ N ~ Y U R Y E P L Q V W L W X F t P	149		
C.II.3.	. U i W N R G R E p S L M D W p j i O R K \	150		
C.II.4.	= i Y D j N \ j R E F K R G Q t F K Y j W D K \$	151	588	947
C.II.5.	. U i W N R G R E p V P Q N \ N ~ K U D G	152		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	153		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	154		
C.II.8.	Závazky ostatní (.156 D 162)	155	400	729
C.II.8.1.	= i Y D j N \ N H V S R O H Q t N \$ P	156		
C.II.8.2.	. U i W N R G R E p I L Q D Q Q t Y E S R P R F L	157		
C.II.8.3.	= i Y D j N \ N j D P V W Q D Q F \$ P	158	119	115
C.II.8.4.	= i Y D j N \ j H V R F L i O Q t K R j D E H j S H H Q t D j G U D Y R W O t K R S R M L ^ W Q t	159	60	56
C.II.8.5.	Stát - G D R Y p j i Y D j N \ D G R W D F H	160	60	405
C.II.8.6.	' R K D G Q p ~ W \ S D V L Y Q t	161	138	126
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	23	27
C.III.	D V R Y p U R j O L ^ (^ 162+165) D V L Y	163		
C.III.1.	9 E G D M H S t ^ W t F K R E G R E t	164		
C.III.2.	9 E Q R V \ S t ^ W t F K R E G R E t	165		
D.	D V R Y p U R j O L ^ (^ 162+165) D V L Y	166		
D.1.	9 E G D M H S t ^ W t F K R E G R E t	167		
D.2.	9 E Q R V \ S t ^ W t F K R E G R E t	168		

Sestaveno dne:	3 R G S L V R Y E j i j Q D P V W D W X W i U Q t K R R U j i Q X ~ H W nebo podpisový záznam fyzické osoby, N W H U i M H ~ H W Q t M H G Q P		
31.01.2025			
3 U i Y Q t I R U P D ~ H W Q t M \$. & , 2 9 " 6 3 2 / (1 2 6 7	3 H G P W S R G Q L N i Q t = (0 ' / 6 7 9 , M Y S L I V O S T A S O U V I S E J Í C	Poznámka	

3 tORKD N S LJQit N GDQ
J S tMP\$ SUIYQLFNÆFK RVRE

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu

1ijHY ~ HWQt MHGQRWN\
\$*52 1\$ (,&(.sD

ke dni 31.12.2024
(9 FHOÆFK WLVtFtFK .

Rok	0	V	t	F	,															
2024	1	2	2	5	9	2	6	9	3	4										

6tGOR QHER E\GOLªW ~ HWQt M
1D HªL196H
53803 +H PDQ\$Y 0 VWHF

2]QD HQt	TEXT	tVOR iGNX	6NXWH QRVW Y ~ HWQtP REGREt	
a	b	c	E QpP 1	minulém 2
I.	7U E\ J SURGHMH YÆUREN\$ D VOX HE	001	8776	7215
II.	7U E\ JD SURGHM JER t	002	1709	1834
A.	9ÆNRQRYi V\SDW)HED	003	11101	11295
A.1.	1iNODG\ Y\QDOR HQp QD SURGDQp JER t	004	1344	1500
A.2.	6SRW HED PDWHULiOX D HQHUJLH	005	3203	4163
A.3.	6OX E\	006	6554	5632
B.	=P QD VWDYX JivRE YQD VWQt LQQRVWL	007	1228	-2069
C.	Aktivace (-)	008	-1715	-1098
D.	Osobní náklady (.10+11)	009	2990	3151
D.1.	Mzdové náklady	010	2161	2289
D.2.	1iNODG\ QD VRFLiOQitGJUEYRSDW)HQRMLªW Qt D (.12+13)	011	829	862
D.2.1.	1iNODG\ QD VRFLiOQitGJUEYRSDW)HQRMLªW Qt	012	646	710
D.2.2.	Ostatní náklady	013	183	152
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (.15+18+19)	014	2253	2676
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (.16+17)	015	2253	2676
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2253	2676
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - GR D VQ	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019		
III.	Ostatní provozní výnosy (.21 D 23)	020	6248	8728
III.1.	7U E\ J SURGDQpKR GORXKRGREpKR PDMHWNX	021	868	2878
III.2.	7U E\ J SURGDQpKR PDWHULiOX	022	23	355
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	5357	5495
F.	Ostatní provozní náklady (.25 D 29)	024	358	2368
F.1.	= \$VWDWNRYi FHQD SURGDQpKR GORXKRGREpKR PDMHWNX	025	193	1945
F.2.	Prodaný materiál	026	20	325
F.3.	'DQ D SRSODWN\	027	143	96
F.4.	5H]HUY\ Y SURYR]Qt REODVWL D NRPSOH[Qt QNODG\ S tªWtFK REGREt	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	029	2	2
*	3URYR]Qt YÆVOHG(ªN) KªPZS-PSD142024	030	518	1454

2]QD HQt	TEXT	tVOR iGNX	6NXWH QRVW Y ~ HWQtP REGREt
a	b	c	E QpP 1
			minulém 2
IV.	9ÆQRV\] GORXKRGREpKR -loQD(C3233)R PDMHW	031	
IV.1.	9ÆQRV\] -ovládaná nebo ovládající osoba	032	
IV.2.	2VWDWQt YÆQRV\] SRGtO\$	033	
G.	1iNODG\ Y\QDOR HQp QD SURGDQp SRGtO\	034	
V.	9ÆQRV\] RVWDWQtKR GORXKRG(Rp37R ILQDQ	035	PDMHWNX
V.1.	9ÆQRV\] RVWDWQtKR GORXKRG(Rp37R ILQDQ	036	PDMHWNX
V.2.	2VWDWQt YÆQRV\] RVWDWQtKR GORXKRGREpILQDQ QtKR PDMHWNX	037	
H.	1iNODG\ VRXYLVHMTft V RVWDWQtP GORXKRG(Rp37R ILQDQ QtP PDMHWNHP	038	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (.40+41)	039	
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	
I.	SUDY\ KRGQRW D UH]HUY\ YH ILQDQ Qt REOD	042	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (.44+45)	043	206
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	206
VII.	2VWDWQt ILQDQ Qt YÆQRV\	046	
K.	2VWDWQt ILQDQ Qt QiNODG\	047	226
*	)LQDQ Qt YÆVOHGH(N) K(BV3+R633+39Q12-43+46-47)	048	-432
**	9ÆVOHGHN KRVSRGD H(Q4) S(30+48)]GDQ QtP	049	86
L.	'D] S t(M31+52)	050	-885
L.1.	'D] S tMPX VSODWQi	051	14
L.2.	'D] S tMPX R(64R HQi	052	-899
**	9ÆVOHGHN KRVSRGD(H) Q(4959)]GDQ Qt	053	971
M	3 HYRG SRGtOX QD YÆVOHGNX (R)KRVSRGD HQt VSRCH QtN\$P	054	
***	9ÆVOHGHN KRVSRGD HQt(-)] D.53-54)WQt REGREt	055	971
*	LVWÆ REUDW]D ~ HWQt REGREt	056	16548

Sestaveno dne:	3RGSLVRYÆ]i]QDP VWDWXWiUQtKR RUJiQX ~ HW nebo podpisový záznam fyzické osoby, NWHUi MH ~ HWQt MHGQP	
31.01.2025		
3UiYQt IRUPD ~ HWQt M \$.&,29" 632/(1267	3 HGP W SRGQLNiQt =(0 ' / 679,MYSLIVOST A SOUVISEJÍC	Poznámka

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za účetní období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
(sestavená podle § 39 a násl. vyhlášky č.500/2002 Sb.)

Oddíl I. Základní informace (vyhl. § 39/1/a)

A. Základní údaje účetní jednotky (ÚJ) (§18 odst.3 ZoÚ):

A. 1. Identifikace účetní jednotky

Obchodní firma: AGRO NAČEŠICE a.s.

Sídlo: Načešice č. p. 196, 538 03 Heřmanův Městec

IČ: 25926934

Právní forma: **akciová společnost**

Předmět podnikání:

- zemědělská výroba včetně prodeje nezpracovaných zemědělských výrobků za účelem zpracování nebo dalšího prodeje
- zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu a služeb
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej

Datum vzniku účetní jednotky: 1. října 1999

Rozvahový den: **31. 12. 2024**

Okamžik předložení účetní závěrky: 25. 04. 2025
(den ukončení závěrkových prací)

Kategorie účetní jednotky podle §1b ZoÚ: **mikro**

Podpisový záznam statutárního orgánu: **Ing. Luboš Vojáček, předseda správní rady**

Zpracoval: Ing. Miroslav Benák

A. 2. Popis změn a dodatků provedených v obchodním rejstříku v uplynulém období - nejsou

A. 3. Popis organizační struktury a její zásadní změny v uplynulém období

Struktura: členění na střediska

- Popis: 1. Střediska rostlinné výroby
2. Střediska živočišné výroby
3. Středisko správní

B. Informace o použitých obecných účetních zásadách a metodách (vyhl. §39/1/b)

B. Obecné účetní zásady

Účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoÚ) a prováděcí vyhláškou č.500/2002 Sb. (dále jen prováděcí vyhláška), kterou se provádějí některá ustanovení ZoÚ pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

B.a. Předpoklad nepřetržitého trvání ÚJ

Účetní metody byly použity s předpokladem zachování principu nepřetržitého trvání účetní jednotky: Účetní jednotka předpokládá, že princip nepřetržitého trvání není u ní ohrožen a že zároveň neexistuje významná nejistota, že by nebyla schopna pokračovat nepřetržitě ve své činnosti.

B.b. Způsob sestavení účetních výkazů k 31. 12. 2024

Výkazy jsou sestaveny podle platného znění zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k účtování podnikatelů, účinné k 31. 12. 2023. Výkaz zisku a ztráty je sestaven v druhovém členění nákladů a výnosů.

Změny účetních metod a jejich dopady

B.c. Odchylny od standardních účetních metod - nebyly uplatněny

B.d. Opravy chyb minulých let - nebyly uplatněny

B.e. Významné události, nastalé po rozvahovém dni (§ 19/6 ZoÚ) - nevyskytly se

B.f. Významné události, nastalé do rozvahového dne, k nimž informace byla získána později, ale do okamžiku sestavení ÚZ (§ 19/5 ZoÚ) - nenastaly

B. 1. Způsob oceňování majetku a závazků

Obecný základní princip:

Položky majetku a závazků jsou oceněny v historických pořizovacích cenách (tj. cena pořízení + související náklady), s výjimkou cenin (oceněny jmenovitou hodnotou) a dále položek zde níže uvedených.

B. 1.a) Ocenění zásob nakupovaných

Jsou oceněny pořizovací cenou podle § 25 odst.c) ZoÚ vč. souvisejících nákladů

Metoda vedení zásob pro SU: 112: A 132: A

Stanovení ceny pro účtování úbytku zásob: metodou váženého aritmetického průměru při jeho výpočtu při každém příjmu

B. 1.b) Ocenění zásob vytvořených vlastní činností

Metoda vedení pro SU: 121: A 122: A 123: A 124: A

Oceněny v cenách na úrovni vynaložených vlastních nákladů (bez zahrnutí ziskové marže) a to:

u vlastních výrobků: na úrovni kalkulovaných předem stanovených nákladů

Druh výrobku	Ocenění/MJ
<i>Zelená píce</i>	100,-- Kč/t
<i>Sláma pš.-hran.bal.</i>	650,-- Kč/bal
<i>Sláma pš.-hran.bal. menší</i>	620,-- Kč/bal
<i>Sláma žit.-hran.bal.</i>	600,-- Kč/bal
<i>Seno-kul.bal.</i>	270,-- Kč/bal
<i>Seno-hran.bal. velký</i>	770,-- Kč/bal
<i>Seno-hran.bal. malý</i>	700,-- Kč/bal
<i>Seno-hran.bal. Mareš</i>	580,-- Kč/bal
<i>Senáž</i>	540,-- Kč/bal
<i>Chlévská mrva</i>	100,-- Kč/t

Příchovky a přírůstky zvířat: Oceněny v cenách na úrovni:

- kalkulovaných předem stanovených nákladů na jejich výrobu

Druh	Ocenění/MJ
<i>Telata narozená</i>	50,-- Kč / kg
<i>Skot výkrm</i>	30,-- Kč / kg
<i>Jalovice do 1 roku</i>	12.000,-- Kč / ks
<i>Jalovice 1-2 roky</i>	17.600,-- Kč / ks
<i>Jalovice nad 2 roky</i>	20.600,-- Kč / ks

Druhy nákladů zahrnované do cen zásob vlastní výroby:

	Nedok.výroba	Polotovary	Výrobky	Zvířata
Přímý materiál			ano	ano
Nakupované služby			ano	ano
Přímé mzdy			ano	ano
Ostatní přímé náklady			ano	ano
Podíl výrobní režie			ano	ano

B. 1.c) Oceňování dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností

Dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností

Položka majetku Doba vytváření (měsíců) PC tisíce Kč

Ocenění: na úrovni skutečných vynaložených nákladů

Dospělá zvířata z vlastního chovu: zařazována v cenách skutečných vlastních nákladů (při účtování přírůstku na úrovni předem stanovených nákladů).

Průměrná cena zařazovaného dospělého zvířete za uplynulé období:

Kategorie	Ocenění/ ks	V období od-do
<i>Dojnice</i>	21.960,-- Kč	1.1. – 31.12.2024

B. 1.d) Použití ocenění reprodukční pořizovací cenou (RPC): nebyla použita

B. 2. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

B. 2.a) Odpisy dlouhodobého majetku

Účetní odpisy dlouhodobého majetku jsou vypočteny na základě skutečné pořizovací ceny (případně snížené o přijatou investiční dotaci) a očekávané doby životnosti.

Základní principy účetního odpisového plánu:

Účetní jednotka uplatňuje časovou metodu účetního odepisování, a to vždy s odpisem až do nulové účetní zůstatkové hodnoty. Sazby účetních odpisů jsou stanoveny samostatně podle předpokládané životnosti skupin předmětů roční procentní sazbou. Účetní odepisování je časově rovnoměrné s měsíčním zúčtováním odpisů, a to od měsíce následujícího po zařazení předmětu.

Předpokládaná životnost je u základních skupin dlouhodobého hmotného majetku stanovena následovně:

Nehmotný dlouhodobý majetek	5 let
Hmotný dlouhodobý majetek	
Budovy a stavby	30 let
Admin. budova	45 let
Stroje a zařízení	5 let
Dopravní prostředky	5 let
ZS zvířat	3 roky

Používané limity pořizovací ceny pro zařazení do dlouhodobého majetku

Skupina majetku	stává se DM při PC převyšující
Movité věci DM	20.000,- Kč
Dospělá zvířata kategorie skot	- vždy bez ohledu na VC

Použitý způsob evidence předmětů drobného dlouhodobého majetku

	Limit pořizovací ceny
	<u>Hmotný majetek</u>
Přímé zahrnutí do nákladů bez následné oper.evidence	do 5.000,- Kč vč.
Přímé zahrnutí do nákladů s násl.operativní evidencí	nad 5.000,- Kč

Změny způsobu oceňování a postupu odepisování a účtování - NE

Odchytky od standardních účetních metod - *nebyly uplatněny*

B.2.b) Opravné položky k majetku - účetní jednotka neeviduje opravné položky

B. 3. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu - **nemáme**

B. 4. Způsob stanovení reálné hodnoty vybraných položek majetku a závazků - **nemáme**

C. Informace o použitém oceňovacím modelu a technice při ocenění reálnou hodnotou

C. 1.a) Ocenění majetkových podílů a účastí ekvivalencí (podle výše podílu na VK emitenta) - **nejsou**

Dohody mezi společníky, které zakládají rozhodovací práva na těchto ÚJ bez ohledu na výši podílu:

	<i>nevyskytují se</i>
Uzavřené ovládací smlouvy:	<i>nevyskytují se</i>
Smlouvy o převodu zisku:	<i>nevyskytují se</i>

C. 1.b) Ocenění finančního majetku tržní cenou - **není**

C. 1.c) Ocenění pohledávek určených k obchodování tržní cenou - **nejsou**

C. 2. Ocenění derivátů - **nejsou**

C. 3. Použití opravných položek namísto ocenění ekvivalencí nebo reálnou hodnotou - **nejsou**

D. Výše pohledávek a dluhů (závazků), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let - nejsou

E. Výše závazkových vztahů, které jsou kryty věcnými zárukami

Pohledávky

Druh, dlužník	Výše v tis. Kč	Konečný termín splatnosti	Povaha a forma záruky
---------------	----------------	---------------------------	-----------------------

Úvěry

Banka Druh a účel úvěru	Původní výše t.Kč	Zůstatek t.Kč	Splatno do roka t..Kč	Měs/rok kon.splatnosti	Povaha a forma záruky
					Způsob zajištění u DM zůst.cena

Závazky

Druh, dlužník	Výše v tis. Kč	Konečný termín splatnosti	Povaha a forma záruky
---------------	----------------	---------------------------	-----------------------

F. Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídicích, kontrolních a případných správních orgánů - nejsou

G. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

G.1. Dotace

G. 1.a) Zúčtované dotace na provozní účely v běžném období

Titul dotace	Částka v tis.Kč	Způsob zachycení k rozvahovému dni
Provozní dotace na zem.výrobu:		
SZIF	3 560	Dohadná položka
SZIF	1 639	Pen. prostředky
SZIF	162	Pohledávka
PGRLF-pojištění	22	Pen. prostředky

Ostatní provozní dotace-NE

G. 1.b) Zúčtované dotace na investice - nejsou

Titul dotace (položka DM)	Částka v tis.Kč	Rozhodnutí ze dne	Způsob zachycení k rozvahovému dni
NE			

G. 1.c) Významná plnění z pojistných událostí-NE

Titul pojistného plnění	Částka v tis.Kč	Zúčtováno dne	Způsob zachycení k rozvahovému dni
-------------------------	-----------------	---------------	---------------------------------------

G. 1.d) Další významné položky výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým obsahem - nejsou

H. Celková výše pohledávek a závazků, vč. záruk a podmíněných závazků, které nejsou vykázány v rozvaze

H. 1.a. Poskytnutá ručení a záruky jiným subjektům (záruky bankám jsou uvedeny v bodě E) - NE

H. 1.b. Ručení poskytnutá jinými subjekty - NE

H. 2. Závazky vyplývající z leasingových smluv - nejsou

H. 3. Jiné podmíněné závazky – nejsou

H. 4. Penzijní závazky - nejsou

Informace o pořizování vlastních obchodních podílů - akcií

Společnost má v držení vlastní akcie v hodnotě 301.950,-- Kč.

I. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období:

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období: **6.**

J. Návrh rozdělení zisku (úhradu ztráty) běžného období v Kč:

Výsledek hospodaření po zdanění:	970.957,11
---	-------------------

Z toho – Převod na nerozdělený zisk (428):	970.957,11
--	-------------------

K. Účetní jednotka předpokládá, že princip nepřetržitého trvání není u ní ohrožen a že zároveň neexistuje významná nejistota, že by nebyla schopna pokračovat nepřetržitě ve své činnosti.

Příloha č.3

3 tORKD N S LJQit N GDQL
J S tMP\$ SUIYQLFNÆFK RVRE

ROZVAHA v plném rozsahu

31.12.2023

ke dni

(9 FHOÆFK WLVtFtFK .

1iJHY ~ HWQt MHGQRWN\
\$*52 1\$ (,&.(sD

6tGOR QHER E\GOLªW ~ HWQt MH
1D Hª196H
53803 +H PDQ\$Y 0 VWHF

Rok	0 VtF ,									
2023	1	2	2	5	9	2	6	9	3	4

2]QD HQt	AKTIVA	tVOR	% Qp ~ HWQt REGREt				0LQXOqdbí
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4	
	AKTIVA CELKEM (.2+3+37+78)	001	57462	22498	34964	37749	
A.	Pohledávky za upsany základní kapitál	002					
B.	Stála aktiva (.4+14+27)	003	49122	22498	26624	30147	
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (.5+6+9+10+11)	004	0	0	0	2	
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005					
B.I.2.	Ocenitelná práva (.7+8)	006					
B.I.2.1.	Software	007					
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008					
B.I.3.	Goodwill	009					
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	2	
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	011					
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012					
B.I.5.2.	1HGRNRQ HQÆ GORXKRGREÆ QHKPRWQÆ	013					
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (.15+18+19+20+24)	014	49122	22498	26624	30145	
B.II.1.	Pozemky a stavby (.16+17)	015	32400	10438	21962	23270	
B.II.1.1.	Pozemky	016	10107	0	10107	10138	
B.II.1.2.	Stavby	017	22293	10438	11855	13132	
B.II.2.	+PRWQp PRYLWp Y FL D MHMLFK VRXERU\	018	14095	9903	4192	5564	
B.II.3.	2FH RYDFt URJGtO N QDE\WpPY PDMHWNX	019					
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (.21+22+23)	020	2627	2157	470	815	
B.II.4.1.	3 VWLWHOVNp FHON\ WUYDOÆFK \$RURVW\$	021					
B.II.4.2.	'RVS Oi JYt DWD D MHMLFK VNYSLQ\	022	2627	2157	470	815	
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023					
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	024	0	0	0	496	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025					
B.II.5.2.	1HGRNRQ HQÆ GORXKRGREÆ KPRWQÆ PDMHWHN	026	0	0	0	496	
B.III.	'ORXKRGREÆ ILQDQ Q34P DMHWHN	027					
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028					
B.III.2.	=iS\$M N\ D-ovládaná nebo ovládající osoba	029					
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030					
B.III.4.	=iS\$M N\ D-podstatný vliv	031					
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032					
B.III.6.	=iS\$M N\ D-ostatníU\	033					
B.III.7.	2VWDWQt GORXKRGREÆ (B5+B6) Q34P DMHWHN	034					
B.III.7.1.	-LQÆ GORXKRGREÆ ILQDQ Qt PDMHWHN	035					
B.III.7.2.	3RVN\WQXWp JiORK\ QD GORXKRGREÆ ILQDQ Qt majetek	036					

2] QD H Qt	AKTIVA	tVOR	% Qp ~ HWQt REGREt			0 LQXO
a	b	iGNX	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	2E Qi DN W8+46972+75)	037	8340	0	8340	7584
C.I.	Zásoby (.39+40+41+44+45)	038	4389	0	4389	2092
C.I.1.	Materiál	039	181	0	181	94
C.I.2.	1HGRNRQ HQi YCEURED D SRO RWR YDU\	040				
C.I.3.	9CEUREN\ (.42+43) t	041	3268	0	3268	1525
C.I.3.1.	Výrobky	042	3152	0	3152	1525
C.I.3.2.	= ER t	043	116	0	116	0
C.I.4.	0ODGi D RVWDWQt JYt DWD D MHMLFK VNXSLO\	044	940	0	940	473
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (.47+57+68)	046	3914	0	3914	5356
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (.48 D 52)	047				
C.II.1.1.	3RKOHGiYN\] REFKRGQtFK YJ WDKS	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	2GOR HQi GD RYi SRKOHGiYND	051				
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (.53 D 56)	052				
1.	3RKOHGiYN\]D VSROH QtN\	053				
2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
3.	'RKDGQp ~ W\ DNWLYQt	055				
4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (.58 D 61)	057	3914	0	3914	5356
C.II.2.1.	3RKOHGiYN\] REFKRGQtFK YJ WDKS	058	72	0	72	621
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (.62 D 67)	061	3842	0	3842	4735
1.	3RKOHGiYN\]D VSROH QtN\	062				
2.	6RFLiOQt]DEH]SH HQt D]GUDYRWQt SRML^W Qt	063				
3.	Stát - GD RYp SRKOHGiYN\	064	279	0	279	4592
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	20	0	20	132
5.	'RKDGQp ~ W\ DNWLYQt	066	3543	0	3543	0
6.	Jiné pohledávky	067	0	0	0	11
C.II.3.	DVRYp UR]OQ\ (.69 D 71) DNWLY	068				
C.II.3.1.	1iNODG\ S t^WtFK REGREt	069				
C.II.3.2.	.RPSOH[Qt QiNODG\ S t^WtFK REGREt	070				
C.II.3.3.	3 tMP\ S t^WtFK REGREt	071				
C.III.	.UiWNRGRECE ILQD (.73+74) PDMHWHN	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	2VWDWQt NUiWNRGRECE ILQD Qi PDMHWHN	074				
C.IV.	3HQ Qt SURVW HGN\ Y SRNODGO	075	37	0	37	136
C.IV.1.	3HQ Qt SURVW HGN\ Y SRNODGO	076	19	0	19	0
C.IV.2.	3HQ Qt SURVW HGN\ QD ~ WtFK	077	18	0	18	136
D.	DVRYp UR]OQ\ (.79 D 81) DNWLY	078	0	0	0	18
D.1.	1iNODG\ S t^WtFK REGREt	079	0	0	0	18
D.2.	.RPSOH[Qt QiNODG\ S t^WtFK REGREt	080				
D.3.	3 tMP\ S t^WtFK REGREt	081				

2] Q D H Q t	PASIVA	t V O R i G N X	6 W D Y Y E Q o P ~ H W Q t P R E G R E t ~	Stav v minulém H W Q t P R E G R E t
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (.102+124+129+166)	101	34964	37749
A.	Vlastní kapitál (.103+107+115+118+121+122)	102	27861	27126
A.I.	Základní kapitál (.104 D 106)	103	20650	20650
A.I.1.	Základní kapitál	104	20650	20650
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	105		
A.I.3.	= P Q \ j i N O D G Q t K R N D S L W i O X	106		
A.II.	" L R D N D S L W i (1 0 8 + 1 0 9) R Q G \	107		
A.II.1.	" L R	108		
A.II.2.	Kapitálové fondy (.110 D 114)	109		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110		
A.II.2.2.	2 F H R Y D f t U R j G t O \ j S H F H Q Q t - P D M H W N X D j i Y D j N \$	111		
A.II.2.3.	2 F H R Y D f t U R j G t O \ j S H F H Q Q t S L S H P (- Q) F K R E F K R G Q t F K N R U S R U D f t	112		
A.II.2.4.	5 R j G t O \ j S H P Q R E F K R G Q t F K N R U S R U D f t	113		
A.II.2.5.	5 R j G t O \ j R F H Q Q t S L S H P Q i F K (R E F K R G Q t F K N R U S R U D f t	114		
A.III.	Fondy ze zisku (.116+117)	115	4252	4252
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	116	4252	4252
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	117		
A.IV.	9 Ć E V O H G H N K R V S R G D (+ 1) Q t 1 P 9 L Q 1 2 0 Ć E F K O H W	118	2223	2403
A.IV.1.	1 H U R j G O H Q Ć j L V N Q H E R Q H X K U D j H Q i j W U i W D P L Q X O Ć E F K O H W	119	2223	2403
A.IV.2.	- L Q Ć Y Ć E V O H G H N K R V S R (- 1) H Q t P L Q X O Ć E F K O H W	120		
A.V.	9 Ć E V O H G H N K R V S R G D H Q t E Q o P K R ~ H W Q t K R R E G R E t	121	736	-179
A.VI.	5 R j K R G Q X W R R j i O R K R Y p Y Ć S O D W S R G t O X Q D j L V N X	122		
B.+ C.	Cizí zdroje (.124+129)	123	7103	10623
B.	Rezervy (.125 D 128)	124		
B.1.	5 H j H U Y D Q D G \$ F K R G \ D S R G R E Q p j i Y D j N \	125		
B.2.	5 H j H U Y D Q D G D j S t M P \$	126		
B.3.	5 H j H U Y \ S R G O H j Y O i * W Q t F K S U i Y Q t F K S H G S L V \$	127		
B.4.	Ostatní rezervy	128		
C.	Závazky (.130+145+163)	129	7103	10623
C.I.	Dlouhodobé závazky (.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	5428	8293
C.I.1.	Vydané dluhopisy (.132+133)	131		
C.I.1.1.	9 \ P Q L W H O Q p G O X K R S L V \	132		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133		
C.I.2.	= i Y D j N \ N ~ Y U R Y Ć P L Q V L W X f t P	134	1364	3236
C.I.3.	' O R X K R G R E p S L M D W p j i O R K \	135		
C.I.4.	= i Y D j N \ j R E F K R G Q t F K Y j W D K \$	136		

2] Q D H Q t	PASIVA	t V O R	6 W D Y Y E Q o P	Stav v minulém
a	b	i G N X	~ H W Q t P R E G R E t	~ H W Q t P R E G R E t
c		5	6	
C.I.5.	' O R X K R G R E p V P Q N \ N ~ K U D G	137		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	138		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	139		
C.I.8.	2 G O R H Q E G D R Y E j i Y D j H N	140	899	1152
C.I.9.	Závazky ostatní (.142 D 144)	141	3165	3905
C.I.9.1.	= i Y D j N \ N H V S R O H Q t N \$ P	142		
C.I.9.2.	' R K D G Q p ~ W \ S D V L Y Q t	143		
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	3165	3905
C.II.	Krátkodobé závazky (.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	1675	2330
C.II.1.	Vydané dluhopisy (.147+148)	146		
C.II.1.1.	9 \ P Q L W H O Q p G O X K R S L V \	147		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148		
C.II.2.	= i Y D j N \ N ~ Y U R Y E P L Q V W L W X F t P	149	0	500
C.II.3.	. U i W N R G R E p S L M D W p j i O R K \	150	0	100
C.II.4.	= i Y D j N \ j R E F K R G Q t F K Y j W D K \$	151	946	1262
C.II.5.	. U i W N R G R E p V P Q N \ N ~ K U D G	152		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	153		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	154		
C.II.8.	Závazky ostatní (.156 D 162)	155	729	468
C.II.8.1.	= i Y D j N \ N H V S R O H Q t N \$ P	156		
C.II.8.2.	. U i W N R G R E p I L Q D Q Q t Y E S R P R F L	157		
C.II.8.3.	= i Y D j N \ N j D P V W Q D Q F \$ P	158	115	156
C.II.8.4.	= i Y D j N \ j H V R F L i O Q t K R j D E H j S H H Q t D j G U D Y R W O t K R S R M L ^ W Q t	159	56	81
C.II.8.5.	Stát - G D R Y p j i Y D j N \ D G R W D F H	160	405	10
C.II.8.6.	' R K D G Q p ~ W \ S D V L Y Q t	161	126	132
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	27	89
C.III.	D V R Y p U R j O L ^ (.162+163) D V L Y	163		
C.III.1.	9 E G D M H S t ^ W t F K R E G R E t	164		
C.III.2.	9 E Q R V \ S t ^ W t F K R E G R E t	165		
D.	D V R Y p U R j O L ^ (.162+163) D V L Y	166		
D.1.	9 E G D M H S t ^ W t F K R E G R E t	167		
D.2.	9 E Q R V \ S t ^ W t F K R E G R E t	168		

Sestaveno dne:	3 R G S L V R Y E j i j Q D P V W D W X W i U Q t K R R U j i Q X ~ H W nebo podpisový záznam fyzické osoby, N W H U i M H ~ H W Q t M H G Q P		
24.02.2024			
3 U i Y Q t I R U P D ~ H W Q t M \$. & , 2 9 " 6 3 2 / (1 2 6 7	3 H G P W S R G Q L N i Q t = (0 ' / 6 7 9 , M Y S L I V O S T A S O U V I S E J Í C	Poznámka	

3 tORKD N S LJQlQt N GDQ
J S tMP\$ SUIYQLFNÆFK RVRE

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2023
(9 FHOÆFK WLVtFtFK .

1ijHY ~ HWQt MHGQRWN\
\$*52 1\$ (,&(.sD

6tGOR QHER E\GOLªW ~ HWQt M

1D HªL196H
53803 +H PDQ\$Y 0 VWHF

Rok	0 V t F ,									
2023	1	2	2	5	9	2	6	9	3	4

2]QD HQt	TEXT	tVOR iGNX	6NXWH QRVW Y ~ HWQtP REGREt	
a	b	c	E QpP 1	minulém 2
I.	7U E\] SURGHMH YÆUREN\$ D VOX HE	001	7215	8257
II.	7U E\]D SURGHM]ER t	002	1834	1237
A.	9ÆNRQRYi V\SDW)HED	003	11295	10837
A.1.	1iNODG\ Y\QDOR HQp QD SURGDQp]ER t	004	1500	1031
A.2.	6SRW HED PDWHULiOX D HQUJLH	005	4163	4354
A.3.	6OX E\	006	5632	5452
B.	=P QD VWDYX jivRE YQD VWQt LQQRVWL	007	-2069	467
C.	Aktivace (-)	008	-1098	-890
D.	Osobní náklady (.10+11)	009	3151	3342
D.1.	Mzdové náklady	010	2289	2413
D.2.	1iNODG\ QD VRFLiOQ]iGJUEYRSDW)HQRMLªW Qt D (.12+13)	011	862	929
D.2.1.	1iNODG\ QD VRFLiOQ]iGJUEYRSDW)HQRMLªW Qt	012	710	760
D.2.2.	Ostatní náklady	013	152	169
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (.15+18+19)	014	2676	2548
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (.16+17)	015	2676	2548
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2676	2548
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - GR D VQ	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019		
III.	Ostatní provozní výnosy (.21 D 23)	020	8728	9826
III.1.	7U E\] SURGDQpKR GORXKRGREpKR PDMHWNX	021	2878	3288
III.2.	7U E\] SURGDQpKR PDWHULiOX	022	355	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	5495	6538
F.	Ostatní provozní náklady (.25 D 29)	024	2368	2457
F.1.	= \$VWDWNRYi FHQD SURGDQpKR GORXKRGREpKR PDMHWNX	025	1945	2314
F.2.	Prodaný materiál	026	325	0
F.3.	'DQ D SRSODWN\	027	96	141
F.4.	5H]HUY\ Y SURYR]Qt REODVWL D NRPSOH[Qt QNODG\ S tªWtFK REGREt	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	029	2	2
*	3URYR]Qt YÆVOHG(ªN) KªPZS-PSD142024)	030	1454	559

2]QD HQt	TEXT	tVOR iGNX	6NXWH QRVW Y ~ HWQtP REGREt
a	b	c	E QpP 1 minulém 2
IV.	9ÆQRV\] GORXKRGREpKR -loQD(C3233)R PDMHW	031	0 5096
IV.1.	9ÆQRV\] -ovládaná nebo ovládající osoba	032	
IV.2.	2VWDWQt YÆQRV\] SRGtO\$	033	0 5096
G.	1iNODG\ Y\QDOR HQp QD SURGDQp SRGtO\	034	0 4784
V.	9ÆQRV\] RVWDWQtKR GORXKRG(RBp37R ILQDQ	035	R PDMHWNX
V.1.	9ÆQRV\] RVWDWQtKR GORXKRG(RBp37R ILQDQ	036	R PDMHWNX
V.2.	2VWDWQt YÆQRV\] RVWDWQtKR GORXKRGREpILQDQ QtKR PDMHWNX	037	
H.	1iNODG\ VRXYLVHMTft V RVWDWQtP GORXKRG(RBp37R ILQDQ QtP PDMHWNHP	038	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (.40+41)	039	
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	
I.	SUDY\ KRGQRW D UH]HUY\ YH ILQDQ Qt REOD	042	L
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (.44+45)	043	255 303
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	255 303
VII.	2VWDWQt ILQDQ Qt YÆQRV\	046	
K.	2VWDWQt ILQDQ Qt QiNODG\	047	273 233
*	)LQDQ Qt YÆVOHGH(N) K(BV3+R63+39Q12-43+46-47)	048	-528 -224
**	9ÆVOHGHN KRVSRGD H(Q1) S(30+48)]GDQ QtP	049	926 335
L.	'D] S t(M31+52)	050	190 514
L.1.	'D] S tMPX VSODWQi	051	442 55
L.2.	'D] S tMPX R(64R HQi	052	-252 459
**	9ÆVOHGHN KRVSRGD(H) Q(4959)]GDQ Qt	053	736 -179
M	3 HYRG SRGtOX QD YÆVOHGNX (R)VSRGD HQt VSRCH QtN\$P	054	
***	9ÆVOHGHN KRVSRGD HQt(-)] D.53-54)WQt REGREt	055	736 -179
*	LVWÆ REUDW]D=t. +H1WQ1+ME-GREVI. + VII.	056	17777 24416

Sestaveno dne:	3RGSLVRYÆ]i]QDP VWDWXWiUQtKR RUJiQX ~ HW nebo podpisový záznam fyzické osoby, NWHUi MH ~ HWQt MHGQP
24.02.2024	
3UiYQt IRUPD ~ HWQt M \$.&,29" 632/(1267	3 HGP W SRGQLNiQt =(0 ' /679,MYSLIVOST A SOUVISEJÍC
	Poznámka

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za účetní období od **1. 1. 2023 do 31. 12. 2023**
(sestavená podle § 39 a násl. vyhlášky č.500/2002 Sb.)

Oddíl I. Základní informace (vyhl. § 39/1/a)

A. Základní údaje účetní jednotky (ÚJ) (§18 odst.3 ZoÚ):

A. 1. Identifikace účetní jednotky

Obchodní firma: AGRO NAČEŠICE a.s.

Sídlo: Načešice č. p. 196, 538 03 Heřmanův Městec

IČ: 25926934

Právní forma: **akciová společnost**

Předmět podnikání:

- zemědělská výroba včetně prodeje nezpracovaných zemědělských výrobků za účelem zpracování nebo dalšího prodeje
- zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu a služeb
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej

Datum vzniku účetní jednotky: 1. října 1999

Rozvahový den: **31. 12. 2023**

Okamžik předložení účetní závěrky: 19. 02. 2024
(den ukončení závěrkových prací)

Kategorie účetní jednotky podle §1b ZoÚ: **mikro**

Podpisový záznam statutárního orgánu: **Ing. Luboš Vojáček, předseda správní rady**

Zpracoval: Ing. Miroslav Benák

A. 2. Popis změn a dodatků provedených v obchodním rejstříku v uplynulém období - nejsou

A. 3. Popis organizační struktury a její zásadní změny v uplynulém období

Struktura: členění na střediska

- Popis: 1. Střediska rostlinné výroby
2. Střediska živočišné výroby
3. Středisko správní

B. Informace o použitých obecných účetních zásadách a metodách (vyhl. §39/1/b)

B. Obecné účetní zásady

Účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoÚ) a prováděcí vyhláškou č.500/2002 Sb. (dále jen prováděcí vyhláška), kterou se provádějí některá ustanovení ZoÚ pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

B.a. Předpoklad nepřetržitého trvání ÚJ

Účetní metody byly použity s předpokladem zachování principu nepřetržitého trvání účetní jednotky: Účetní jednotka předpokládá, že princip nepřetržitého trvání není u ní ohrožen a že zároveň neexistuje významná nejistota, že by nebyla schopna pokračovat nepřetržitě ve své činnosti.

B.b. Způsob sestavení účetních výkazů k 31. 12. 2023

Výkazy jsou sestaveny podle platného znění zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k účtování podnikatelů, účinné k 31. 12. 2023. Výkaz zisku a ztráty je sestaven v druhovém členění nákladů a výnosů.

Změny účetních metod a jejich dopady

B.c. Odchylny od standardních účetních metod - nebyly uplatněny

B.d. Opravy chyb minulých let - nebyly uplatněny

B.e. Významné události, nastalé po rozvahovém dni (§ 19/6 ZoÚ) - nevyskytly se

B.f. Významné události, nastalé do rozvahového dne, k nimž informace byla získána později, ale do okamžiku sestavení ÚZ (§ 19/5 ZoÚ) - nenastaly

B. 1. Způsob oceňování majetku a závazků

Obecný základní princip:

Položky majetku a závazků jsou oceněny v historických pořizovacích cenách (tj. cena pořízení + související náklady), s výjimkou cenin (oceněny jmenovitou hodnotou) a dále položek zde níže uvedených.

B. 1.a) Ocenění zásob nakupovaných

Jsou oceněny pořizovací cenou podle § 25 odst.c) ZoÚ vč. souvisejících nákladů

Metoda vedení zásob pro SU: 112: A 132: A

Stanovení ceny pro účtování úbytku zásob: metodou váženého aritmetického průměru při jeho výpočtu při každém příjmu

B. 1.b) Ocenění zásob vytvořených vlastní činností

Metoda vedení pro SU: 121: A 122: A 123: A 124: A

Oceněny v cenách na úrovni vynaložených vlastních nákladů (bez zahrnutí ziskové marže) a to:

u vlastních výrobků: na úrovni kalkulovaných předem stanovených nákladů

Druh výrobku	Ocenění/MJ
<i>Zelená píce</i>	100,-- Kč/t
<i>Sláma pš.-hran.bal.</i>	650,-- Kč/bal
<i>Sláma pš.-hran.bal. menší</i>	620,-- Kč/bal
<i>Sláma žit.-hran.bal.</i>	600,-- Kč/bal
<i>Seno-kul.bal.</i>	270,-- Kč/bal
<i>Seno-hran.bal. velký</i>	770,-- Kč/bal
<i>Seno-hran.bal. malý</i>	700,-- Kč/bal
<i>Seno-hran.bal. Mareš</i>	580,-- Kč/bal
<i>Senáž</i>	540,-- Kč/bal
<i>Chlévská mrva</i>	100,-- Kč/t

Příchovky a přírůstky zvířat: Oceněny v cenách na úrovni:

- kalkulovaných předem stanovených nákladů na jejich výrobu

Druh	Ocenění/MJ
<i>Telata narozená</i>	50,-- Kč / kg
<i>Skot výkrm</i>	30,-- Kč / kg
<i>Jalovice do 1 roku</i>	12.000,-- Kč / ks
<i>Jalovice 1-2 roky</i>	17.600,-- Kč / ks
<i>Jalovice nad 2 roky</i>	20.600,-- Kč / ks

Druhy nákladů zahrnované do cen zásob vlastní výroby:

	Nedok.výroba	Polotovary	Výrobky	Zvířata
Přímý materiál			ano	ano
Nakupované služby			ano	ano
Přímé mzdy			ano	ano
Ostatní přímé náklady			ano	ano
Podíl výrobní režie			ano	ano

B. 1.c) Oceňování dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností

Dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností

Položka majetku Doba vytváření (měsíců) PC tisíce Kč

Ocenění: na úrovni skutečných vynaložených nákladů

Dospělá zvířata z vlastního chovu: zařazována v cenách skutečných vlastních nákladů (při účtování přírůstku na úrovni předem stanovených nákladů).

Průměrná cena zařazovaného dospělého zvířete za uplynulé období:

Kategorie	Ocenění/ ks	V období od-do
<i>Dojnice</i>	21.960,-- Kč	1.1. – 31.12.2023

B. 1.d) Použití ocenění reprodukční pořizovací cenou (RPC): nebyla použita

B. 2. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

B. 2.a) Odpisy dlouhodobého majetku

Účetní odpisy dlouhodobého majetku jsou vypočteny na základě skutečné pořizovací ceny (případně snížené o přijatou investiční dotaci) a očekávané doby životnosti.

Základní principy účetního odpisového plánu:

Účetní jednotka uplatňuje časovou metodu účetního odepisování, a to vždy s odpisem až do nulové účetní zůstatkové hodnoty. Sazby účetních odpisů jsou stanoveny samostatně podle předpokládané životnosti skupin předmětů roční procentní sazbou. Účetní odepisování je časově rovnoměrné s měsíčním zúčtováním odpisů, a to od měsíce následujícího po zařazení předmětu.

Předpokládaná životnost je u základních skupin dlouhodobého hmotného majetku stanovena následovně:

Nehmotný dlouhodobý majetek	5 let
Hmotný dlouhodobý majetek	
Budovy a stavby	30 let
Admin. budova	45 let
Stroje a zařízení	5 let
Dopravní prostředky	5 let
ZS zvířat	3 roky

Používané limity pořizovací ceny pro zařazení do dlouhodobého majetku

Skupina majetku	stává se DM při PC převyšující	
Movité věci DM		20.000,- Kč
Dospělá zvířata	kategorie	skot - vždy bez ohledu na VC

Použitý způsob evidence předmětů drobného dlouhodobého majetku

	Limit pořizovací ceny
	Hmotný majetek
Přímé zahrnutí do nákladů bez následné oper.evidence	do 5.000,- Kč vč.
Přímé zahrnutí do nákladů s násl.operativní evidencí	nad 5.000,- Kč

Změny způsobu oceňování a postupu odepisování a účtování - NE

Odchytky od standardních účetních metod - nebyly uplatněny

B.2.b) Opravné položky k majetku - účetní jednotka neeviduje opravné položky

B. 3. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu - nemáme

B. 4. Způsob stanovení reálné hodnoty vybraných položek majetku a závazků - nemáme

C. Informace o použitém oceňovacím modelu a technice při ocenění reálnou hodnotou

C. 1.a) Ocenění majetkových podílů a účastí ekvivalencí (podle výše podílu na VK emitenta) - nejsou

Dohody mezi společníky, které zakládají rozhodovací práva na těchto ÚJ bez ohledu na výši podílu:

	<i>nevyskytují se</i>
Uzavřené ovládací smlouvy:	<i>nevyskytují se</i>
Smlouvy o převodu zisku:	<i>nevyskytují se</i>

C. 1.b) Ocenění finančního majetku tržní cenou - není

C. 1.c) Ocenění pohledávek určených k obchodování tržní cenou - nejsou

C. 2. Ocenění derivátů - nejsou

C. 3. Použití opravných položek namísto ocenění ekvivalencí nebo reálnou hodnotou - nejsou

D. Výše pohledávek a dluhů (závazků), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let - nejsou

E. Výše závazkových vztahů, které jsou kryty věcnými zárukami

Pohledávky

Druh, dlužník	Výše v tis. Kč	Konečný termín splatnosti	Povaha a forma záruky
---------------	----------------	---------------------------	-----------------------

Úvěry

Banka	Původní výše t.Kč	Zůstatek t.Kč	Splatno do roka t..Kč	Měs/rok kon.splatnosti	Povaha a forma záruky Způsob zajištění u DM zůst.cena
Druh a účel úvěru					
ČSOB Pardubice-provozní	1 200	0	0	03/2024	směnka
ČSOB Pardubice-Pozemky	3 778	1 364	240	01/2029	zástavní smlouva

Závazky

Druh, dlužník	Výše v tis. Kč	Konečný termín splatnosti	Povaha a forma záruky
---------------	----------------	---------------------------	-----------------------

F. Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídících, kontrolních a případných správních orgánů - nejsou

G. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

G.1. Dotace

G. 1.a) Zúčtované dotace na provozní účely v běžném období

Titul dotace	Částka v tis.Kč	Rozhodnutí ze dne	Způsob zachycení k rozvahovému dni
Provozní dotace na zem.výrobu:			
Doplatky MO	46	15.08.2023	Pen. prostředky
BISS	935	07.12.2023	Pen. prostředky
Masná telata	234	07.12.2023	Pen. prostředky
ANC	94	12.12.2023	Pen. prostředky
DRP	530	21.12.2023	Pen. prostředky
EKCZ	927	31.12.2023	Dohadná položka
AEKO	1.333	31.12.2023	Dohadná položka
Ekologické zemědělství	1.283	31.12.2023	Dohadná položka
PGRLF-pojištění	20	31.12.2023	Dohadná položka
PGRLF-dotace úroků	28	31.12.2023	Pen. prostředky

Ostatní provozní dotace-NE

G. 1.b) Zúčtované dotace na investice - nejsou

Titul dotace (položka DM)	Částka v tis.Kč	Rozhodnutí ze dne	Způsob zachycení k rozvahovému dni
NE			

G. 1.c) Významná plnění z pojistných událostí-NE

Titul pojistného plnění	Částka v tis.Kč	Zúčtováno dne	Způsob zachycení k rozvahovému dni
-------------------------	-----------------	---------------	------------------------------------

G. 1.d) Další významné položky výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým obsahem - nejsou

H. Celková výše pohledávek a závazků, vč. záruk a podmíněných závazků, které nejsou vykázány v rozvaze

H. 1.a. Poskytnutá ručení a záruky jiným subjektům (záruky bankám jsou uvedeny v bodě E) - NE

H. 1.b. Ručení poskytnutá jinými subjekty - NE

H. 2. Závazky vyplývající z leasingových smluv - nejsou

H. 3. Jiné podmíněné závazky – nejsou

H. 4. Penzijní závazky - nejsou

Informace o pořizování vlastních obchodních podílů - akcií

Společnost nemá v držení vlastní akcie

I. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období:

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období: **6.**

J. Návrh rozdělení zisku (úhradu ztráty) běžného období v Kč:

Výsledek hospodaření po zdanění: **736.151,99**

Z toho – Převod na nerozdělený zisk (428): **736.151,99**

K. Účetní jednotka předpokládá, že princip nepřetržitého trvání není u ní ohrožen a že zároveň neexistuje významná nejistota, že by nebyla schopna pokračovat nepřetržitě ve své činnosti.

Příloha č.4

2] QD H Qt	AKTIVA	tVOR	% Qp ~ HWQt REGREt			0 LQXO Qp
a	b	iGNX c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	2E Qi DN W8+46972+75)	037	7584	0	7584	7747
C.I.	Zásoby (.39+40+41+44+45)	038	2092	0	2092	2514
C.I.1.	Materiál	039	94	0	94	108
C.I.2.	1HGRNRQ HQi YCEURED D SRO RWR YDU\	040				
C.I.3.	9CEUREN\ (.42+43) t	041	1525	0	1525	1792
C.I.3.1.	Výrobky	042	1525	0	1525	1792
C.I.3.2.	= ER t	043				
C.I.4.	0ODGi D RVWDWQt JYt DWD D MHMLFK VNXSLO\	044	473	0	473	614
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (.47+57+68)	046	5356	0	5356	5217
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky (.48 D 52)	047	0	0	0	9
C.II.1.1.	3RKOHGiYN\] REFKRGQtFK YJ WDK\$	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	2GOR HQi GD RYi SRKOHGiYND	051				
C.II.1.5.	Pohledávky ostatní (.53 D 56)	052	0	0	0	9
1.	3RKOHGiYN\]D VSROH QtN\	053				
2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
3.	'RKDGQp ~ W\ DNWLYQt	055				
4.	Jiné pohledávky	056	0	0	0	9
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky (.58 D 61)	057	5356	0	5356	5208
C.II.2.1.	3RKOHGiYN\] REFKRGQtFK YJ WDK\$	058	621	0	621	681
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky ostatní (.62 D 67)	061	4735	0	4735	4527
1.	3RKOHGiYN\]D VSROH QtN\	062				
2.	6RFLiOQt]DEH]SH HQt D]GUDYRWQt SRML^W Qt	063				
3.	Stát - GD RYp SRKOHGiYN\	064	4592	0	4592	809
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	132	0	132	97
5.	'RKDGQp ~ W\ DNWLYQt	066	0	0	0	3607
6.	Jiné pohledávky	067	11	0	11	14
C.II.3.	DVRYp UR]OQ\^90Dt7DNWLY	068				
C.II.3.1.	1iNODG\ S t^WtFK REGREt	069				
C.II.3.2.	.RPSOH[Qt QiNODG\ S t^WtFK REGREt	070				
C.II.3.3.	3 tMP\ S t^WtFK REGREt	071				
C.III.	.UiWNRGRECE ILQD(.73+74) PDMHWHN	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	2VWDWQt NUiWNRGRECE ILQDQ Qt PDMHWHN	074				
C.IV.	3HQ Qt SURVW HGN\ Y SRNODGO	075	136	0	136	16
C.IV.1.	3HQ Qt SURVW HGN\ Y SRNODGO	076	0	0	0	9
C.IV.2.	3HQ Qt SURVW HGN\ QD ~ WtFK	077	136	0	136	7
D.	DVRYp UR]OQ\^90Dt8DNWLY	078	18	0	18	18
D.1.	1iNODG\ S t^WtFK REGREt	079	18	0	18	18
D.2.	.RPSOH[Qt QiNODG\ S t^WtFK REGREt	080				
D.3.	3 tMP\ S t^WtFK REGREt	081				

2] Q D H Q t	PASIVA	t V O R i G N X	6 W D Y Y E Q o P ~ H W Q t P R E G R E t ~	Stav v minulém H W Q t P R E G R E t
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (.102+124+129+166)	101	37750	38166
A.	Vlastní kapitál (.103+107+115+118+121+122)	102	27126	23505
A.I.	Základní kapitál (.104 D 106)	103	20650	16851
A.I.1.	Základní kapitál	104	20650	20650
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	105	0	-3799
A.I.3.	= P Q \ j i N O D G Q t K R N D S L W i O X	106		
A.II.	" L R D N D S L W i (1 0 8 + 1 0 9) R Q G \	107		
A.II.1.	" L R	108		
A.II.2.	Kapitálové fondy (.110 D 114)	109		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	110		
A.II.2.2.	2 F H R Y D f t U R j G t O \ j S H F H Q Q t - P D M H W N X D j i Y D j N \$	111		
A.II.2.3.	2 F H R Y D f t U R j G t O \ j S H F H Q Q t S L S H P (- Q) F K R E F K R G Q t F K N R U S R U D f t	112		
A.II.2.4.	5 R j G t O \ j S H P Q R E F K R G Q t F K N R U S R U D f t	113		
A.II.2.5.	5 R j G t O \ j R F H Q Q t S L S H P Q i F K (R E F K R G Q t F K N R U S R U D f t	114		
A.III.	Fondy ze zisku (.116+117)	115	4252	4252
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	116	4252	4252
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	117		
A.IV.	9 Ě V O H G H N K R V S R G D (+ 1) Q t 1 P L Q X O Ě F K O H W	118	2403	2680
A.IV.1.	1 H U R j G O H Q Ě j L V N Q H E R Q H X K U D j H Q i j W U i W D P L Q X O Ě F K O H W	119	2403	2680
A.IV.2.	- L Q Ě Y Ě V O H G H N K R V S R (- 1) H Q t P L Q X O Ě F K O H W	120		
A.V.	9 Ě V O H G H N K R V S R G D H Q t E Q o P K R ~ H W Q t K R R E G R E t	121	-179	-278
A.VI.	5 R j K R G Q X W R R j i O R K R Y p Y Ě S O D W S R G t O X Q D j L V N X	122		
B.+ C.	Cizí zdroje (.124+129)	123	10624	14661
B.	Rezervy (.125 D 128)	124		
B.1.	5 H j H U Y D Q D G \$ F K R G \ D S R G R E Q p j i Y D j N \	125		
B.2.	5 H j H U Y D Q D G D j S t M P \$	126		
B.3.	5 H j H U Y \ S R G O H j Y O i * W Q t F K S U i Y Q t F K S H G S L V \$	127		
B.4.	Ostatní rezervy	128		
C.	Závazky (.130+145+163)	129	10624	14661
C.I.	Dlouhodobé závazky (.131+134+135+136+137+138+139+140+141)	130	8293	9471
C.I.1.	Vydané dluhopisy (.132+133)	131		
C.I.1.1.	9 \ P Q L W H O Q p G O X K R S L V \	132		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	133		
C.I.2.	= i Y D j N \ N ~ Y U R Y Ě P L Q V L W X f t P	134	3236	3089
C.I.3.	' O R X K R G R E p S L M D W p j i O R K \	135		
C.I.4.	= i Y D j N \ j R E F K R G Q t F K Y j W D K \$	136		

2] Q D H Q t	PASIVA	t V O R	6 W D Y Y E Q o P	Stav v minulém
a	b	i G N X	~ H W Q t P R E G R E t	~ H W Q t P R E G R E t
		c	5	6
C.I.5.	' O R X K R G R E p V P Q N \ N ~ K U D G	137		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	138		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	139		
C.I.8.	2 G O R H Q E G D R Y E j i Y D j H N	140	1152	693
C.I.9.	Závazky ostatní (.142 D 144)	141	3905	5689
C.I.9.1.	= i Y D j N \ N H V S R O H Q t N \$ P	142		
C.I.9.2.	' R K D G Q p ~ W \ S D V L Y Q t	143		
C.I.9.3.	Jiné závazky	144	3905	5689
C.II.	Krátkodobé závazky (.146+149+150+151+152+153+154+155)	145	2331	5190
C.II.1.	Vydané dluhopisy (.147+148)	146		
C.II.1.1.	9 \ P Q L W H O Q p G O X K R S L V \	147		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	148		
C.II.2.	= i Y D j N \ N ~ Y U R Y E P L Q V W L W X F t P	149	500	3111
C.II.3.	. U i W N R G R E p S L M D W p j i O R K \	150	100	470
C.II.4.	= i Y D j N \ j R E F K R G Q t F K Y j W D K \$	151	1263	709
C.II.5.	. U i W N R G R E p V P Q N \ N ~ K U D G	152		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	153		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	154		
C.II.8.	Závazky ostatní (.156 D 162)	155	468	900
C.II.8.1.	= i Y D j N \ N H V S R O H Q t N \$ P	156		
C.II.8.2.	. U i W N R G R E p I L Q D Q Q t Y E S R P R F L	157		
C.II.8.3.	= i Y D j N \ N j D P V W Q D Q F \$ P	158	156	132
C.II.8.4.	= i Y D j N \ j H V R F L i O Q t K R j D E H j S H H Q t D j G U D Y R W O t K R S R M L ^ W Q t	159	81	68
C.II.8.5.	Stát - G D R Y p j i Y D j N \ D G R W D F H	160	10	3
C.II.8.6.	' R K D G Q p ~ W \ S D V L Y Q t	161	132	97
C.II.8.7.	Jiné závazky	162	89	600
C.III.	D V R Y p U R j O L ^ (.162+165) D V L Y	163		
C.III.1.	9 E G D M H S t ^ W t F K R E G R E t	164		
C.III.2.	9 E Q R V \ S t ^ W t F K R E G R E t	165		
D.	D V R Y p U R j O L ^ (.162+165) D V L Y	166		
D.1.	9 E G D M H S t ^ W t F K R E G R E t	167		
D.2.	9 E Q R V \ S t ^ W t F K R E G R E t	168		

Sestaveno dne:	3 R G S L V R Y E j i j Q D P V W D W X W i U Q t K R R U j i Q X ~ H W nebo podpisový záznam fyzické osoby, N W H U i M H ~ H W Q t M H G Q P		
31.01.2023			
3 U i Y Q t I R U P D ~ H W Q t M H 3 H G P W S R G Q L N i Q t D N F L R Y i V S R O H Q R V W	= (0 ' / 6 7 9 , M Y S L I V O S T A S O U V I S E J Í C		Poznámka

3 tORKD N S LJQit N GDQ
J S tMP\$ SUIYQLFNÆFK RVRE

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

1ijHY ~ HWQt MHGQRWN\
\$*52 1\$ (,&(.sD

ke dni 31.12.2022
(9 FHOÆFK WLVtFtFK .

Rok	0 V t F ,									
2022	1	2	2	5	9	2	6	9	3	4

6tGOR QHER E\GOLªW ~ HWQt M

1D HªL196H
53803 +H PDQ\$Y 0 VWHF

2]QD HQt	TEXT	tVOR iGNX	6NXWH QRVW Y ~ HWQtP REGREt	
a	b	c	E QpP 1	minulém 2
I.	7U E\] SURGHMH YÆUREN\$ D VOX HE	001	8257	7102
II.	7U E\]D SURGHM JER t	002	1237	1033
A.	9ÆNRQRYi V\SDW)HED	003	10837	9585
A.1.	1iNODG\ Y\QDOR HQp QD SURGDQp JER t	004	1031	829
A.2.	6SRW HED PDWHULiOX D HQHUJLH	005	4354	3465
A.3.	6OX E\	006	5452	5291
B.	=P QD VWDYX JivRE YQD VWQt LQQRVWL	007	467	659
C.	Aktivace (-)	008	-890	-1648
D.	Osobní náklady (.10+11)	009	3342	2621
D.1.	Mzdové náklady	010	2413	1875
D.2.	1iNODG\ QD VRFLiOQitGJDEYRSDW)HQRMLªW Qt D (.12+13)	011	929	746
D.2.1.	1iNODG\ QD VRFLiOQitGJDEYRSDW)HQRMLªW Qt	012	760	597
D.2.2.	Ostatní náklady	013	169	149
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (.15+18+19)	014	2548	2482
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (.16+17)	015	2548	2482
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	2548	2482
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - GR D VQp	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019		
III.	Ostatní provozní výnosy (.21 D 23)	020	9826	6542
III.1.	7U E\] SURGDQpKR GORXKRGREpKR PDMHWNX	021	3288	640
III.2.	7U E\] SURGDQpKR PDWHULiOX	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	6538	5902
F.	Ostatní provozní náklady (.25 D 29)	024	2457	603
F.1.	= \$VWDWNRYi FHQD SURGDQpKR GORXKRGREpKR PDMHWNX	025	2314	429
F.2.	Prodaný materiál	026		
F.3.	'DQ D SRSODWN\	027	141	147
F.4.	5H]HUY\ Y SURYR]Qt REODVWL D NRPSOH[Qt QNODG\ S tªWtFK REGREt	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	029	2	27
*	3URYR]Qt YÆVOHG(ªN) KªPZS-PSD142024)	030	559	375

2]QD HQt	TEXT	tVOR iGNX	6NXWH QRVW Y ~ HWQtP REGREt	
a	b	c	E QpP 1	minulém 2
IV.	9ÆQRV\] GORXKRGREpKR -loDQ(C3233)R PDMHW	031	5096	0
IV.1.	9ÆQRV\] -SRGtO\$ nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	2VWDWQt YÆQRV\] SRGtO\$	033	5096	0
G.	1iNODG\ Y\QDOR HQp QD SURGDQp SRGtO\	034	4784	0
V.	9ÆQRV\] RVWDWQtKR GORXKRG(RBp37R ILQDQ	035	R PDMHWNX	
V.1.	9ÆQRV\] RVWDWQtKR GORXKRG(RBp37R ILQDQ	036	R PDMHWNX	
V.2.	2VWDWQt YÆQRV\] RVWDWQtKR GORXKRGREpKR ILQDQ QtKR PDMHWNX	037		
H.	1iNODG\ VRXYLVHMTft V RVWDWQtP GORXKRG(RBp37R ILQDQ QtP PDMHWNHP	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (.40+41)	039		
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041		
I.	SUDY\ KRGQRW D UH]HUY\ YH ILQDQ Qt REOD	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (.44+45)	043	303	417
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	303	417
VII.	2VWDWQt ILQDQ Qt YÆQRV\	046		
K.	2VWDWQt ILQDQ Qt QiNODG\	047	233	211
*	)LQDQ Qt YÆVOHGH(N) K(BV3-RB33+39Q2-43+46-47)	048	-224	-628
**	9ÆVOHGHN KRVSRGD H(Q4) S(30+48)]GDQ QtP	049	335	-253
L.	'D] S t(MP152)	050	514	25
L.1.	'D] S tMPX VSODWQi	051	55	25
L.2.	'D] S tMPX R(64R HQi	052	459	0
**	9ÆVOHGHN KRVSRGD(H) Q(4959)]GDQ Qt	053	-179	-278
M	3 HYRG SRGtOX QD YÆVOHGNX (R)VSRGD HQt VROH QtN\$P	054		
***	9ÆVOHGHN KRVSRGD HQt(-)] D.53-54)WQt REGREt	055	-179	-278
*	LVWÆ REUDW]D=t. +HIVQit+MEGR-EVI. + VII.	056	24416	14677

Sestaveno dne:		3RGSLVRYÆ]i]QDP VWDWXWiUQtKR RUJiQX ~ HW nebo podpisový záznam fyzické osoby, NWHUi MH ~ HWQt MHGQP	
31.01.2023			
3UiYQt IRUPD ~ HWQt M	H 3 HGP W SRGQLNiQt	Poznámka	
DNFLRYi VSROH QRVW	= (0 ' / 679,MYSLIVOST A SOUVISEJÍC		

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

za účetní období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
(sestavená podle § 39 a násl. vyhlášky č.500/2002 Sb.)

Oddíl I. Základní informace (vyhl. § 39/1/a)

A. Základní údaje účetní jednotky (ÚJ) (§18 odst.3 ZoÚ):

A. 1. Identifikace účetní jednotky

Obchodní firma: AGRO NAČEŠICE a.s.

Sídlo: Načešice č. p. 196, 538 03 Heřmanův Městec

IČ: 25926934

Právní forma: **akciová společnost**

Předmět podnikání:

- zemědělská výroba včetně prodeje nezpracovaných zemědělských výrobků za účelem zpracování nebo dalšího prodeje
- zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu a služeb
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej

Datum vzniku účetní jednotky: 1. října 1999

Rozvahový den: **31. 12. 2022**

Okamžik předložení účetní závěrky: 31. 03. 2023
(den ukončení závěrkových prací)

Kategorie účetní jednotky podle §1b ZoÚ: **mikro**

Podpisový záznam statutárního orgánu: **Ing. Luboš Vojáček, předseda správní rady**

Zpracoval: Ing. Miroslav Benák

A. 2. Popis změn a dodatků provedených v obchodním rejstříku v uplynulém období - nejsou

A. 3. Popis organizační struktury a její zásadní změny v uplynulém období

Struktura: členění na střediska

- Popis: 1. Střediska rostlinné výroby
2. Střediska živočišné výroby
3. Středisko správní

B. Informace o použitých obecných účetních zásadách a metodách (vyhl. §39/1/b)

B. Obecné účetní zásady

Účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoÚ) a prováděcí vyhláškou č.500/2002 Sb. (dále jen prováděcí vyhláška), kterou se provádějí některá ustanovení ZoÚ pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

B.a. Předpoklad nepřetržitého trvání ÚJ

Účetní metody byly použity s předpokladem zachování principu nepřetržitého trvání účetní jednotky: Účetní jednotka předpokládá, že princip nepřetržitého trvání není u ní ohrožen a že zároveň neexistuje významná nejistota, že by nebyla schopna pokračovat nepřetržitě ve své činnosti.

B.b. Způsob sestavení účetních výkazů k 31. 12. 2022

Výkazy jsou sestaveny podle platného znění zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky k účtování podnikatelů, účinné k 31. 12. 2022. Výkaz zisku a ztráty je sestaven v druhovém členění nákladů a výnosů.

Změny účetních metod a jejich dopady

B.c. Odchylny od standardních účetních metod - nebyly uplatněny

B.d. Opravy chyb minulých let - nebyly uplatněny

B.e. Významné události, nastalé po rozvahovém dni (§ 19/6 ZoÚ) - nevyskytly se

B.f. Významné události, nastalé do rozvahového dne, k nimž informace byla získána později, ale do okamžiku sestavení ÚZ (§ 19/5 ZoÚ) - nenastaly

B. 1. Způsob oceňování majetku a závazků

Obecný základní princip:

Položky majetku a závazků jsou oceněny v historických pořizovacích cenách (tj. cena pořízení + související náklady), s výjimkou cenin (oceněny jmenovitou hodnotou) a dále položek zde níže uvedených.

B. 1.a) Ocenění zásob nakupovaných

Jsou oceněny pořizovací cenou podle § 25 odst.c) ZoÚ vč. souvisejících nákladů

Metoda vedení zásob pro SU: 112: A 132: A

Stanovení ceny pro účtování úbytku zásob: metodou váženého aritmetického průměru při jeho výpočtu při každém příjmu

B. 1.b) Ocenění zásob vytvořených vlastní činností

Metoda vedení pro SU: 121: A 122: A 123: A 124: A

Oceněny v cenách na úrovni vynaložených vlastních nákladů (bez zahrnutí ziskové marže) a to:

u vlastních výrobků: na úrovni kalkulovaných předem stanovených nákladů

<u>Druh výrobku</u>	<u>Ocenění/MJ</u>
<i>Zelená píce</i>	100,-- Kč/t
<i>Sláma pš.-hran.bal.</i>	540,-- Kč/bal
<i>Sláma žit.-hran.bal.</i>	525,-- Kč/bal
<i>Seno-kul.bal.</i>	270,-- Kč/bal
<i>Seno-hran.bal. velký</i>	680,-- Kč/bal
<i>Seno-hran.bal. malý</i>	530,-- Kč/bal
<i>Senáž</i>	540,-- Kč/bal
<i>Chlévská mrva</i>	100,-- Kč/t

Příchovky a přírůstky zvířat: Oceněny v cenách na úrovni:

- kalkulovaných předem stanovených nákladů na jejich výrobu

<u>Druh</u>	<u>Ocenění/MJ</u>
<i>Telata narozená</i>	50,-- Kč / kg
<i>Skot výkrm</i>	30,-- Kč / kg
<i>Jalovice</i>	20,-- Kč / kg
<i>Jalovice 1-2 roky</i>	17.600,-- Kč / ks
<i>Jalovice nad 2 roky</i>	20.600,-- Kč / ks

Druhy nákladů zahrnované do cen zásob vlastní výroby:

	<u>Nedok.výroba</u>	<u>Polotovary</u>	<u>Výrobky</u>	<u>Zvířata</u>
Přímý materiál			ano	ano
Nakupované služby			ano	ano
Přímé mzdy			ano	ano
Ostatní přímé náklady			ano	ano
Podíl výrobní režie			ano	ano

B. 1.c) Oceňování dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností

Dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností

Položka majetku Doba vytváření (měsíců) PC tisíce Kč

Ocenění: na úrovni skutečných vynaložených nákladů

Dospělá zvířata z vlastního chovu: zařazována v cenách skutečných vlastních nákladů (při účtování přírůstku na úrovni předem stanovených nákladů).

Průměrná cena zařazovaného dospělého zvířete za uplynulé období:

<u>Kategorie</u>	<u>Ocenění/ ks</u>	<u>V období od-do</u>
<i>Dojnice</i>	21.960,-- Kč	1.1. – 31.12.2022

B. 1.d) Použití ocenění reprodukční pořizovací cenou (RPC): *nebyla použita*

B. 2. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

B. 2.a) Odpisy dlouhodobého majetku

Účetní odpisy dlouhodobého majetku jsou vypočteny na základě skutečné pořizovací ceny (případně snížené o přijatou investiční dotaci) a očekávané doby životnosti.

Základní principy účetního odpisového plánu:

Účetní jednotka uplatňuje časovou metodu účetního odepisování, a to vždy s odpisem až do nulové účetní zůstatkové hodnoty. Sazby účetních odpisů jsou stanoveny samostatně podle předpokládané životnosti

skupin předmětů roční procentní sazbou. Účetní odepisování je časově rovnoměrné s měsíčním zúčtováním odpisů, a to od měsíce následujícího po zařazení předmětu.

Předpokládaná životnost je u základních skupin dlouhodobého hmotného majetku stanovena následovně:

Nehmotný dlouhodobý majetek	5 let
Hmotný dlouhodobý majetek	
Budovy a stavby	30 let
Admin. budova	45 let
Stroje a zařízení	5 let
Dopravní prostředky	5 let
ZS zvířat	3 roky

Používané limity pořizovací ceny pro zařazení do dlouhodobého majetku

<u>Skupina majetku</u>	<u>stává se DM při PC převyšující</u>
Movité věci DM	40.000,- Kč
Dospělá zvířata kategorie skot	- vždy bez ohledu na VC

Použitý způsob evidence předmětů drobného dlouhodobého majetku

	Limit pořizovací ceny
	<u>Hmotný majetek</u>
Přímé zahrnutí do nákladů bez následné oper.evidence	do 5.000,- Kč vč.
Přímé zahrnutí do nákladů s násl.operativní evidencí	nad 5.000,- Kč

Změny způsobu oceňování a postupu odepisování a účtování - NE

Odchytky od standardních účetních metod - nebyly uplatněny

B.2.b) Opravné položky k majetku - účetní jednotka neeviduje opravné položky

B. 3. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu - nemáme

B. 4. Způsob stanovení reálné hodnoty vybraných položek majetku a závazků - nemáme

C. Informace o použitém oceňovacím modelu a technice při ocenění reálnou hodnotou

C. 1.a) Ocenění majetkových podílů a účastí ekvivalencí (podle výše podílu na VK emitenta) - nejsou

Dohody mezi společníky, které zakládají rozhodovací práva na těchto ÚJ bez ohledu na výši podílu:

	<i>nevyskytují se</i>
Uzavřené ovládací smlouvy:	<i>nevyskytují se</i>
Smlouvy o převodu zisku:	<i>nevyskytují se</i>

C. 1.b) Ocenění finančního majetku tržní cenou - není

C. 1.c) Ocenění pohledávek určených k obchodování tržní cenou - nejsou

C. 2. Ocenění derivátů - nejsou

C. 3. Použití opravných položek namísto ocenění ekvivalencí nebo reálnou hodnotou - nejsou

D. Výše pohledávek a dluhů (závazků), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let - nejsou

E. Výše závazkových vztahů, které jsou kryty věcnými zárukami

Pohledávky

Druh, dlužník	Výše v tis. Kč	Konečný termín splatnosti	Povaha a forma záruky
---------------	----------------	---------------------------	-----------------------

Úvěry

Banka	Původní výše t.Kč	Zůstatek t.Kč	Splatno do roka t..Kč	Měs/rok kon.splatnosti	Povaha a forma záruky Způsob zajištění u DM zůst.cena
Druh a účel úvěru	výše t.Kč	t.Kč	roka t..Kč	kon.splatnosti	u DM zůst.cena
ČS Pardubice-provozní	500	500	500	12/2023	směnka
ČSOB Pardubice-provozní	1 200	0	0	12/2023	směnka
ČSOB Pardubice-Pozemky	3 778	1 603	340	01/2026	zástavní smlouva
ČS-lis KRONE	1 500	1 500	750	12/2024	zástavní smlouva
ČS Pardubice-Adm. budova	2 000	133	133	04/2023	zástavní smlouva

Závazky

Druh, dlužník	Výše v tis. Kč	Konečný termín splatnosti	Povaha a forma záruky
---------------	----------------	---------------------------	-----------------------

F. Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídicích, kontrolních a případných správních orgánů - nejsou

G. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

G.1. Dotace

G. 1.a) Zúčtované dotace na provozní účely v běžném období

Titul dotace	Částka v tis.Kč	Rozhodnutí ze dne	Způsob zachycení k rozvahovému dni
Provozní dotace na zem.výrobu:			
Doplatky MO	68	11.07.2022	Pen. prostředky
SAPS	1.715	05.12.2022	Pen. prostředky
PGRLF-pojištění	19	01.12.2022	Pohledávka
SZIF – ND	41	31.12.2022	Pohledávka
LFA	100	28.12.2022	Pen. prostředky
SAPS-greening	943	31.12.2022	Pohledávka
PVP	71	31.12.2022	Pohledávka
Masná telata	241	31.12.2022	Pohledávka
Ekologické zemědělství	1.126	31.12.2022	Pohledávka
AEKO	1.353	31.12.2022	Pohledávka

Ostatní provozní dotace

PGRLF-snížení jistiny	250	09.11.2022	Pen. prostředky
-----------------------	-----	------------	-----------------

G. 1.b) Zúčtované dotace na investice - nejsou

Titul dotace (položka DM)	Částka v tis.Kč	Rozhodnutí ze dne	Způsob zachycení k rozvahovému dni
NE			

G. 1.c) Významná plnění z pojistných událostí-NE

Titul pojistného plnění	Částka v tis.Kč	Zúčtováno dne	Způsob zachycení k rozvahovému dni
-------------------------	-----------------	---------------	------------------------------------

G. 1.d) Další významné položky výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým obsahem - nejsou

H. Celková výše pohledávek a závazků, vč. záruk a podmíněných závazků, které nejsou vykázány v rozvaze

H. 1.a. Poskytnutá ručení a záruky jiným subjektům (záruky bankám jsou uvedeny v bodě E) - NE

H. 1.b. Ručení poskytnutá jinými subjekty - NE

H. 2. Závazky vyplývající z leasingových smluv - nejsou

H. 3. Jiné podmíněné závazky – nejsou

H. 4. Penzijní závazky - nejsou

Informace o pořizování vlastních obchodních podílů - akcií

Společnost nemá v držení vlastní akcie

I. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období:

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období: **6.**

J. Návrh rozdělení zisku (úhradu ztráty) běžného období v Kč:

Výsledek hospodaření po zdanění: - 179.239,62

Z toho – Převod na nerozdělený zisk minulých let: - 179.239,62

Příloha č.5

Oprávněný subjekt		RČ/IČO	Charakteristika	
AGRO NAČEŠICE a.s.		25926934		
č.p. 196, 53803 Načešice				
Katastrální území: 670260 Kostelec u Heřmanova Městce				
Právní vztah: Vlastnické právo				
Vlastnictví			Jiná práva	
LV	Přídavné spoluvlastnictví	Spoluvl. podíl	vztah k LV	Řízení
137		1/2		V-2132/2015-603
293				V-11814/2015-603
423		3/4		V-4547/2016-603
Obec: 571822 Míčov-Sušice				
Katastrální území: 693871 Jetonice				
Právní vztah: Vlastnické právo				
Vlastnictví			Jiná práva	
LV	Přídavné spoluvlastnictví	Spoluvl. podíl	vztah k LV	Řízení
373		1/4		V-4627/2015-603
374		1/4		V-5041/2016-603
376				V-400/2018-603
Katastrální území: 693880 Míčov				
Právní vztah: Vlastnické právo				
Vlastnictví			Jiná práva	
LV	Přídavné spoluvlastnictví	Spoluvl. podíl	vztah k LV	Řízení
383				Z-11000028/2000-603
Katastrální území: 693901 Sušice				
Právní vztah: Vlastnické právo				
Vlastnictví			Jiná práva	
LV	Přídavné spoluvlastnictví	Spoluvl. podíl	vztah k LV	Řízení
381				Z-19100008/2000-603
Katastrální území: 693910 Zbyslavce				
Právní vztah: Vlastnické právo				
Vlastnictví			Jiná práva	
LV	Přídavné spoluvlastnictví	Spoluvl. podíl	vztah k LV	Řízení
38				V-10789/2014-603
Obec: 571903 Načešice				
Katastrální území: 701033 Licoměřice				
Právní vztah: Vlastnické právo				
Vlastnictví			Jiná práva	
LV	Přídavné spoluvlastnictví	Spoluvl. podíl	vztah k LV	Řízení
361				V-6368/2016-603
Katastrální území: 701041 Načešice				
Právní vztah: Jiná práva se vztahem k listu vlastnictví				
Vlastnictví			Jiná práva	
LV	Přídavné spoluvlastnictví	Spoluvl. podíl	vztah k LV	Řízení
			330	V-1654/2018-603
Právní vztah: Vlastnické právo				

Přehled vlastnictví a jiných věcných práv

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.12.2024 00:00

Oprávněný subjekt	RČ/IČO	Charakteristika
AGRO NAČEŠICE a.s.	25926934	
č.p. 196, 53803 Načešice		
Katastrální území: 701041 Načešice		
Právní vztah: Vlastnické právo		
Vlastnictví		Jiná práva
LV	Spoluhl. podíl	vztah k LV
78	1/2	Řízení
439		V-10865/2017-603
		Z-12100011/2000-603

Obec: 572071 Prachovice
Katastrální území: 732800 Prachovice
Právní vztah: Vlastnické právo

Vlastnictví		Jiná práva
LV	Spoluhl. podíl	vztah k LV
Přidatné spoluvlastnictví		Řízení
417		V-5498/2013-603
1242	2/5	V-3820/2017-603
1246	2/5	V-3820/2017-603
1284	2/5	V-2721/2022-209

Obec: 572411 Třemošnice
Katastrální území: 754960 Skoránov
Právní vztah: Vlastnické právo

Vlastnictví		Jiná práva
LV	Spoluhl. podíl	vztah k LV
Přidatné spoluvlastnictví		Řízení
43	1/3	V-2208/2023-603
433		V-6953/2015-603

Obec: 573787 Klešice
Katastrální území: 666165 Klešice
Právní vztah: Vlastnické právo

Vlastnictví		Jiná práva
LV	Spoluhl. podíl	vztah k LV
Přidatné spoluvlastnictví		Řízení
187		V-2411/2015-603

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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://cuzk.gov.cz/>.

Příloha č.6

Porovnávací metoda ocenění pozemků dílen

Oceňovaný pozemek
Výměra v m²
Poloha

dílny
2 128 m²
Načešice

Zdroj
Vzorek

INEM
Načešice

INEM
1
Načešice

INEM
2
Načešice
č.vkladu: V-3901/2024-603

Foto



Popis

Pozemek v lokalitě Načešice u Heřmanova Městce, místní část Vlastějov. Pozemek se nachází na polosamotě, v blízkosti krásné přírody, jedinečná nabídka. Dle platného územního plánu pozemek určen k výstavbě rodinného domu, všechny další podmínky potvrzeny dotčenými úřady. Pozemek vznikne rozdělením parcely 897/1, varianta geometrického plánu přiložena, přesná výměra po zaměření a schválení stavebním odborem. Sítě na hranici pozemku. Vynikající dopravní dostupnost do Heřmanova Městce, Pardubic a Chrudimi, zde kompletní síť obchodů a služeb.

Pozemek pro bydlení v klidné části obce Načešice, která se nachází v okrese Chrudim. Pozemek o celkové výměře 600- 700 m² je ideální pro stavbu rodinného domu či rekreační chaty. Sítě připraveny na hranici pozemku, obecní voda přímo na pozemku, v územním plánu určen k výstavbě. V obci - OÚ, obchod, MŠ, aktivní spolky. Dobrá dopravní dostupnost. Veškerá další základní občanská vybavenost - 3 km Heřmanův Městec (školy, školky, obchody či zdravotní zařízení). Okolí je také bohaté na přírodní krásy a výlety, které můžete podnikat po okolních lesích a lukách. Nedaleko zřícenina Lichnice 10 km, přehrada Seč 14 km, zámek Žleby 15 km..... Turistika, cyklostezky, houbaření, přírodní rybník. Pozemek je připraven na výstavbu Vašeho vysněného domova či chalupy.

Oplocený stavební pozemek o celkové rozloze 745 m² v obci Načešice 2 km západně od Heřmanova Městce, kde je k dispozici veškerá občanská vybavenost. Pozemek je dle územního plánu vhodný pro výstavbu rodinného domu. Stav inženýrských sítí: • Přípojka pro dodávky el. energie – zpracován projekt, smluvně ošetřen souhlas nového odběrného místa • Vodovodní přípojka – zpracován projekt a vydán souhlas od obce • Kanalizace – nutno řešit ČOV, příp. jímkou, v obci je vybudována pouze dešťová kanalizace Obec vlastní obecní úřad, školu, sportovní fotbalový areál s multifunkčním hřištěm. Ve vlastnictví obce jsou tři vodní plochy pro veřejnost. Okolí vesnice je z větší části lesnaté s turistickými stezkami. Výborná dopravní dostupnost do okresních měst Chrudimí 13 km a Pardubic 20 km.

Výměra (m2)	600	650	745
Cena (Kč)	1 560 000	1 690 000	1 690 000
Jednotková cena (Kč/m2)	2 600	2 600	2 268

Komparace

Zdroj	požadovaná cena	požadovaná cena	sjednaná cena
	0,90	0,90	1,00
meziroční index změny ceny	1,00	1	1,03
poloha	horší poloha - polosamota	obdobná poloha - střed obce	obdobná poloha - střed obce
	1,05	1	1
funkční využitelnost	obdobná	obdobná	obdobná
	1	1	1
vybavenost	zasíťovaný pozemek	zasíťovaný pozemek	zasíťovaný pozemek
	1	1	1
velikost pozemku	menší pozemek	větší pozemek	menší pozemek
	0,88	0,89	0,90
úvaha znalce	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1	1	1
IO	0,83	0,80	0,93
Upravená jednotková cena	2 165	2 078	2 113

Statistické vyhodnocení

Střední hodnota	2 120
Minimum	2 078
maximum	2 165
Směrodatná odchylka	44
Průměr - směrodatná odchylka	2 076
Průměr + směrodatná odchylka	2 164
Výsledná jednotková cena	2 120

Porovnávací metoda ocenění pozemků - kancelář

Oceňovaný pozemek
Výměra v m2
Poloha

kancelář
1 056 m2
Načešice

Zdroj
Vzorek

INEM
Načešice

INEM
1
Načešice

INEM
2
Načešice
3
č.vkladu: V-3901/2024-603

Foto



Popis

Pozemek v lokalitě Načešice u Heřmanova Městce, místní část Vlastějov. Pozemek se nachází na polosamotě, v blízkosti krásné přírody, jedinečná nabídka. Dle platného územního plánu pozemek určen k výstavbě rodinného domu, všechny další podmínky potvrzeny dotčenými úřady. Pozemek vznikne rozdělením parcely 897/1, varianta geometrického plánu přiložena, přesná výměra po zaměření a schválení stavebním odborem. Sítě na hranici pozemku. Vynikající dopravní dostupnost do Heřmanova Městce, Pardubic a Chrudimi, zde kompletní síť obchodů a služeb.

Pozemek pro bydlení v klidné části obce Načešice, která se nachází v okrese Chrudim. Pozemek o celkové výměře 600- 700 m² je ideální pro stavbu rodinného domu či rekreační chaty. Sítě připraveny na hranici pozemku, obecní voda přímo na pozemku, v územním plánu určen k výstavbě. V obci - OÚ, obchod, MŠ, aktivní spolky. Dobrá dopravní dostupnost. Veškerá další základní občanská vybavenost - 3 km Heřmanův Městec (školy, školky, obchody či zdravotní zařízení). Okolí je také bohaté na přírodní krásy a výlety, které můžete podnikat po okolních lesích a lukách. Nedaleko zřícenina Lichnice 10 km, přehrada Seč 14 km, zámek Žleby 15 km..... Turistika, cyklostezky, houbaření, přírodní rybník. Pozemek je připraven na výstavbu Vašeho vysněného domova či chalupy.

Oplocený stavební pozemek o celkové rozloze 745 m² v obci Načešice 2 km západně od Heřmanova Městce, kde je k dispozici veškerá občanská vybavenost. Pozemek je dle územního plánu vhodný pro výstavbu rodinného domu. Stav inženýrských sítí: • Přípojka pro dodávky el. energie – zpracován projekt, smluvně ošetřen souhlas nového odběrného místa • Vodovodní přípojka – zpracován projekt a vydán souhlas od obce • Kanalizace – nutno řešit ČOV, příp. jímkou, v obci je vybudována pouze dešťová kanalizace Obec vlastní obecní úřad, školku, sportovní fotbalový areál s multifunkčním hřištěm. Ve vlastnictví obce jsou tři vodní plochy pro veřejnost. Okolí vesnice je z větší části lesnaté s turistickými stezkami. Výborná dopravní dostupnost do okresních měst Chrudimí 13 km a Pardubic 20 km.

Výměra (m2)	600	650	745
Cena (Kč)	1 560 000	1 690 000	1 690 000
Jednotková cena (Kč/m2)	2 600	2 600	2 268

Komparace

Zdroj	požadovaná cena	požadovaná cena	sjednaná cena
	0,90	0,90	1,00
meziroční index změny ceny	1,00	1	datum vkladu 17.5.2024
poloha	horší poloha - polosamota	obdobná poloha - střed obce	obdobná poloha - střed obce
	1,05	1	1
funkční využitelnost	obdobná	obdobná	obdobná
	1	1	1
vybavenost	zasíťovaný pozemek	zasíťovaný pozemek	zasíťovaný pozemek
	1	1	1
velikost pozemku	menší pozemek	větší pozemek	menší pozemek
	0,95	0,95	0,97
úvaha znalce	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
IO	1	1	1
	0,89	0,86	1,00
Upravená jednotková cena	2 322	2 229	2 266

Statistické vyhodnocení

Střední hodnota	2 270
Minimum	2 229
maximum	2 322
Směrodatná odchylka	47
Průměr - směrodatná odchylka	2 223
Průměr + směrodatná odchylka	2 317
Výsledná jednotková cena	2 270

Porovnávací metoda ocenění pozemků zemědělských staveb

Oceňovaný pozemek	stavební pozemky pro zemědělství	stavební pozemky pro zemědělství
Výměra v m2	12 478	11 447
Poloha	Načešice	Načešice

Zdroj	ČZÚK	ČZÚK	ČZÚK
Vzorek	1	2	3
	Míčov -Sušice	Míčov-Sušice	Načešice
	č. vkladu: V-3923/2022-603	č.vkladu: V-5379/2022-603	č.vkladu: V-4667/2023-603
Foto			
Popis	Pozemek par.č. st. 77/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 791 m2, pozemek parc.č. st. 78/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2 339 m2 a pozemek parc.č. 63/22, osatní plocha, o výměře 3400 m2, k.ú. Sušice, obec Míčov-Sušice, zapsáno na LV č. 27 u KÚ pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim	Pozemek par.č. st. 75, zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc.č. st. 77/2, zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc.č. st. 78/2, zastavěná plocha a nádvoří, parc.č.63/2 (manipulační plocha) a parc.č. 63/21 (manipulační plocha), k.ú. Sušice, obec Míčov-Sušice, zapsáno na LV č. 61 u KÚ pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim	Pozemek par.č. st. 96 zastavěná plocha a nádvoří, a parc.č. 472/3 (manipulační plocha), k.ú. Načešice obec Načešice, zapsáno na LV č. 439 u KÚ pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim

Výměra (m2)	6 530	8 055	2 379
Cena (Kč)	710 200	800 000	285 480
Jednotková cena (Kč/m2)	109	99	120

Komparace			
Zdroj	sjednaná cena	sjednaná cena	sjednaná cena
	1,00	1,00	1,00
	právní účinky zápisu 30.6.2022	právní účinky zápisu 13.5.2022	právní účinky zápisu 28.6.2023
meziroční index změny ceny	1,23	1,23	1,06
	obdobná poloha	obdobná poloha	obdobná poloha
poloha	1	1	1
	obdobná	obdobná	obdobná
funkční využitelnost	1	1	1
	zasíťovaný pozemek	zasíťovaný pozemek	zasíťovaný pozemek
vybavenost	1	1	1
	menší pozemek	menší pozemek	menší pozemek
velikost pozemku	0,94	0,96	0,85
	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
úvaha znalce	1	1	1
IO	1,15	1,18	0,90
Upravená jednotková cena	125	117	108

Statistické vyhodnocení	
Střední hodnota	120
Minimum	108
maximum	125
Směrodatná odchylka	9
Průměr - směrodatná odchylka	111
Průměr + směrodatná odchylka	129
Výsledná jednotková cena	120

Příloha č.7

Porovnávací metoda ocenění - kancelář/rodinný dům

Oceňovaný areál
zastavěná plocha
výměra pozemku
Poloha

80 m2
1056 m2
Načešice

Vzorek
Lokalita
Zdroj:

Načešice
INEM

1
Načešice č.p. 207
INEM

2
Načešice
INEM

3

Foto



Popis

Rodinný dům 4+kk o užitné ploše 99 m2 v obci Načešice (kolaudace 7/2021) byl postaven v nadstandardu a díky své energetické náročnosti ve třídě B se jedná o nízkonákladovou stavbu. Rodinný dům je kompletně dokončen a ihned k nastěhování. Obývací pokoj je spojen s kuchyňským koutem, dále se zde nachází 2 pokoje, prostorná koupelna s vanou, samostatné WC a ložnice s šatnou a vlastní koupelna se sprchovým koutem a WC. Z kuchyně je výhled do zahrady a francouzskými okny lze projít na terasu (24 m2). V podstřešním prostoru, je vybudován úložný prostor o velikosti 18 m2. Celý RD je postaven v komfortním nadstandardu – kvalitní okna s trojskly, dveře od renomovaných výrobců, vinylové podlahy, moderní kuchyň vybavená spotřebiči Siemens, rekuperace, klimatizace, kamerový systém se záznamem, zabezpečovací systém, centrální změkčovač vody, velmi kvalitní krbová kamna s akumulací, ČOV bez nutnosti vzorkování. Před domem je kryté parkovací stání pro dva osobní i větší automobily. Původní zděná budova o velikosti 80 m2 má 4 samostatné místnosti, koupelnu a oddělenou toaletu. Tato nemovitost je aktuálně využita jako dílna a sklad, avšak nabízí potenciál pro bydlení, nebo podnikatelskou činnost. V obci se v docházkové vzdálenosti nachází mateřská škola, obecní úřad, obchod s potravinami, sportovní fotbalový areál s víceúčelovým hřištěm a sezonním občerstvením. Pravidelné autobusové spojení do Heřmanova Městce je 1 minutu chůze od domu. Město je vzdálené pouhých 3 km. Zde se pak nachází veškerá občanská vybavenost, včetně nového obchodního centra s potravinami Albert dále s obchody Pepco, Teta drogerie apod.

Novostavba rodinného domu 4+kk (99 m2) v obci Načešice, jen kousek od Chrudimi a Pardubic. Dům zkolaudovaný v roce 2021 v nadstandardním provedení nabízí nízkonákladové bydlení a je ihned k nastěhování. Dispozice: prostorný obývací pokoj s kuchyní a výhledem do zahrady, 2 pokoje, ložnice s šatnou a vlastní koupelnu, hlavní koupelna, samostatné WC, terasa (24 m2) a úložný prostor (18 m2) v podstřeší. Vybavení: kuchyňské spotřebiče Siemens, rekuperace, klimatizace, kamerový a zabezpečovací systém, centrální změkčovač vody a akumulací krbová kamna. Parkování pro 2 vozy pod přístřeškem. Součástí pozemku je navíc vedlejší zděná budova (80 m2) se 4 místnostmi, koupelnou a WC – ideální pro dílnu, sklad nebo podnikání. Obec nabízí školu, obchod, sportoviště i skvělé spojení do Heřmanova Městce (3 km).

Pozemek parc.č. 418/1 o výměře 20 602 m2, orná půda; pozemek parc.č. 418/33 o výměře 23 661 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba pro výrobu č.p. 82; pozemek parc.č. 418/34 o výměře 13 184 m2, osatní plocha; vše situováno v k.ú. Hruškové Dvory, Jihlava.

Zastavěná plocha (m2)	179	179	90
Užitná plocha (m2)	179	179	90
Výměra pozemku	1 265	1 265	143
Jednotková cena (Kč/m2)	61 397	53 017	36 556
Cenav Kč	10 990 000	9 490 000	3 290 000

Komparace			
Zdroj	požadovaná cena	požadovaná cena	požadovaná cena
	0,90	0,90	0,90
meziroční index změny ceny	1,00	1,00	1,00
poloha	obdobná poloha	obdobná poloha	horší poloha
	1	1	1,05
funkční využitelnost	lepší využitelnost	lepší využitelnost	horší využitelnost
	0,9	0,9	1,1
technický stav	obdobný	obdobný	obdobný
	1	1	1
vybavenost	lepší vybavenost	lepší vybavenost	horší vybavenost
	1,1	1,1	1,05
velikost staveb	větší stavba	větší stavba	menší stavba
	1,15	1,15	0,85
velikost pozemku	obdobná	obdobná	menší pozemek
	1,00	1,00	1,25
úvaha znalce	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1	1	1
IO	1,02	1,02	1,16
Upravená jednotková cena	62 910	54 324	42 393

Statistické vyhodnocení	
Střední hodnota	53 210
Minimum	42 393
maximum	62 910
Směrodatná odchylka	10 304
Průměr - směrodatná odchylka	42 906
Průměr + směrodatná odchylka	63 514
Výsledná jednotková cena	53 210

Kalkulovaná užitná plocha	80,00 m2
Výsledná cena	4 256 800 Kč
Výsledná cena zaokr.	4 257 000 Kč

Porovnávací metoda ocenění - zemědělské stavby

Oceňovaný areál
zastavěná plocha
výměra pozemku
Poloha

287 m2

0 m2

Načešice

Vzorek

1

2

3

Lokalita

Bezděčín u Obrataně

Luková, Ústí nad Orlicí

Načešice

Zdroj:

INEM

INEM

INEM

Číslo řízení:

V-3993/2023-304

V-6968/2024-611

Právní účinky ke dni:

04.08.2023

06.09.2024

Foto



Popis

Prodej zemědělské usedlosti v obci Bezděčín u Obrataně. Jedná se o částečně podsklepenou zděnou stodolu o celkové zastavěné ploše 406 m2, která dříve sloužila jako sklad sena a slámy. Objekt lze využívat, jako skladové prostory. Po změně územního plánu je celý pozemek o výměře 1216 m2 veden jako plocha pro bydlení venkovské. Nabízí se zde tedy možnost celkové rekonstrukce a přestavby na rekreační objekt nebo trvalé bydlení. Novému majiteli se naskytne krásný výhled do údolí. Malá a velmi klidná vesnička Bezděčín u Obrataně se nachází v západní části Českomoravské vrchoviny na trase mezi Tábořem a Pelhřimovem.

Zemědělský objekt v klidné části obce Luková. Jedná se o nemovitost o celkové ploše 717 m². Areál je připravený na okamžité využití. Tento prostor je ideální pro hospodářské či zemědělské aktivity díky svému umístění i velikosti. Klidná lokalita přitom nabízí příjemné a nerušené prostředí pro váš podnikatelský záměr nebo projekt. Nemovitost může sloužit také pro další účely – dle představ a potřeb nového majitele jako sklad nebo třeba garáž.

Zemědělský objekt v klidné části obce Zbyslav o celkové ploše 1250 m2. Budova je vhodná k podnikání i jako skladovací prostory. Elektrický proud 220, 380 V. Voda a topení není zavedeno.

Zastavěná plocha (m2)	406		
Užitná plocha (m2)	350	454	1 200
Výměra pozemku			
Jednotková cena (Kč/m2)	2 429	1 652	2 683
Cenav Kč	850 000	750 000	3 220 000

Komparace

Zdroj	sjednaná cena	sjednaná cena	požadovaná cena
	1,00	1,00	0,90
meziroční index změny ceny	1,06	1,02	1,00
poloha	obdobná poloha	obdobná poloha	horší poloha
	1	1	1,05
funkční využitelnost	lepší využitelnost	lepší využitelnost	obdobná využitelnost
	0,9	0,9	1
technický stav	obdobný	obdobný	obdobný
	1	1	1
vybavenost	obdobná vybavenost	obdobná vybavenost	obdobná vybavenost
	1	1	1
velikost staveb	větší stavba	větší stavba	větší stavba
	1,05	1,1	1,15
velikost pozemku	obdobná	obdobná	obdobná
	1,00	1,00	1,00
úvaha znalce	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
	1	1	1
IO	1,00	1,01	1,09
Upravená jednotková cena	2 433	1 670	2 916

Statistické vyhodnocení

Střední hodnota	2 340
Minimum	1 670
maximum	2 916
Směrodatná odchylka	628
Průměr - směrodatná odchylka	1 712
Průměr + směrodatná odchylka	2 968
Výsledná jednotková cena	2 340

Příloha č.8

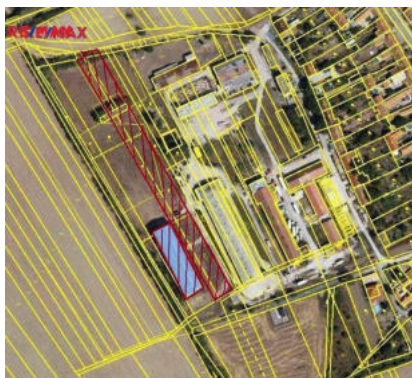
Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1216 m², Zbýšov, okres Vyškov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

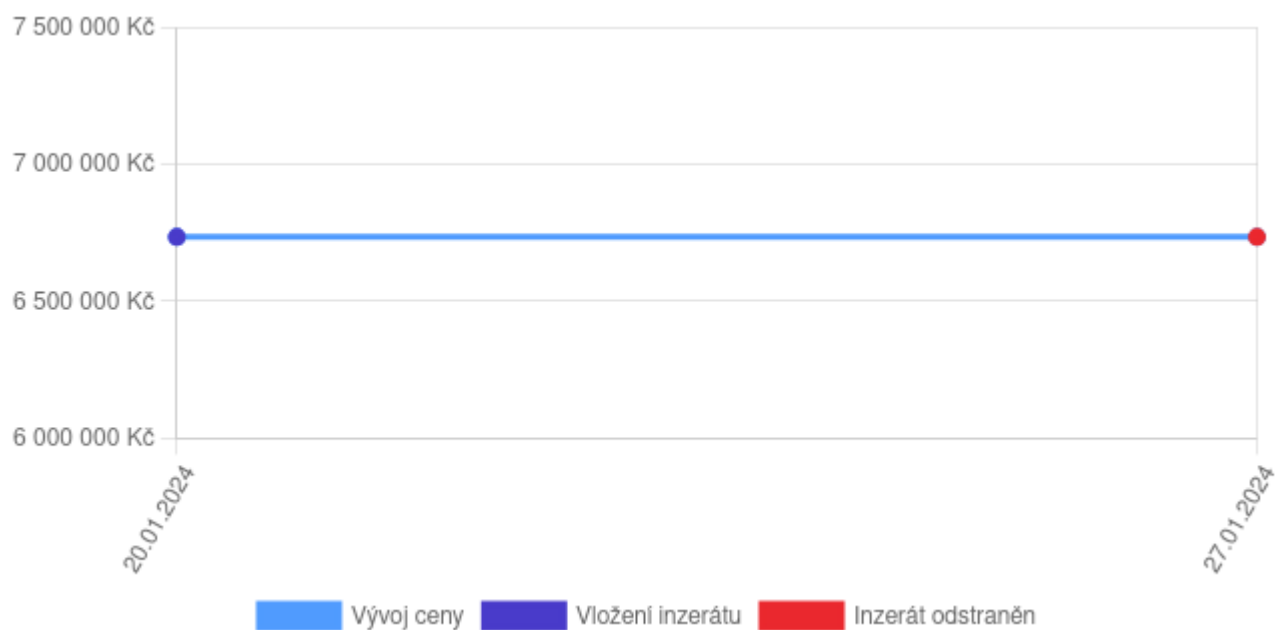
Lokalita	Zbýšov, okres Vyškov	Cena	6 735 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Zemědělský objekt	Poznámka k ceně	včetně provize a právních služeb včetně provize RK
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Montovaná	Plocha pozemku	4 744 m ²
Užitná plocha	1 216 m ²	Podlaží bytu	1

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji zemědělskou budovu o výměře 1216 m² v obci Zbýšov v areálu ZEV ŠARATICE. Jedná se o velkokapacitní seník 20x60 m. Budova stojí na pozemku jiného majitele, nyní jej má prodávající v nájmu, ale pozemek lze odkoupit. Do objektu lze vstoupit ze tří stran, proto se dá rozdělit i na menší sektory. IS v dosahu. Součástí prodeje jsou ještě vlastní přilehlé pozemky u budovy o rozloze 4.744 m². Více informací u makléře.

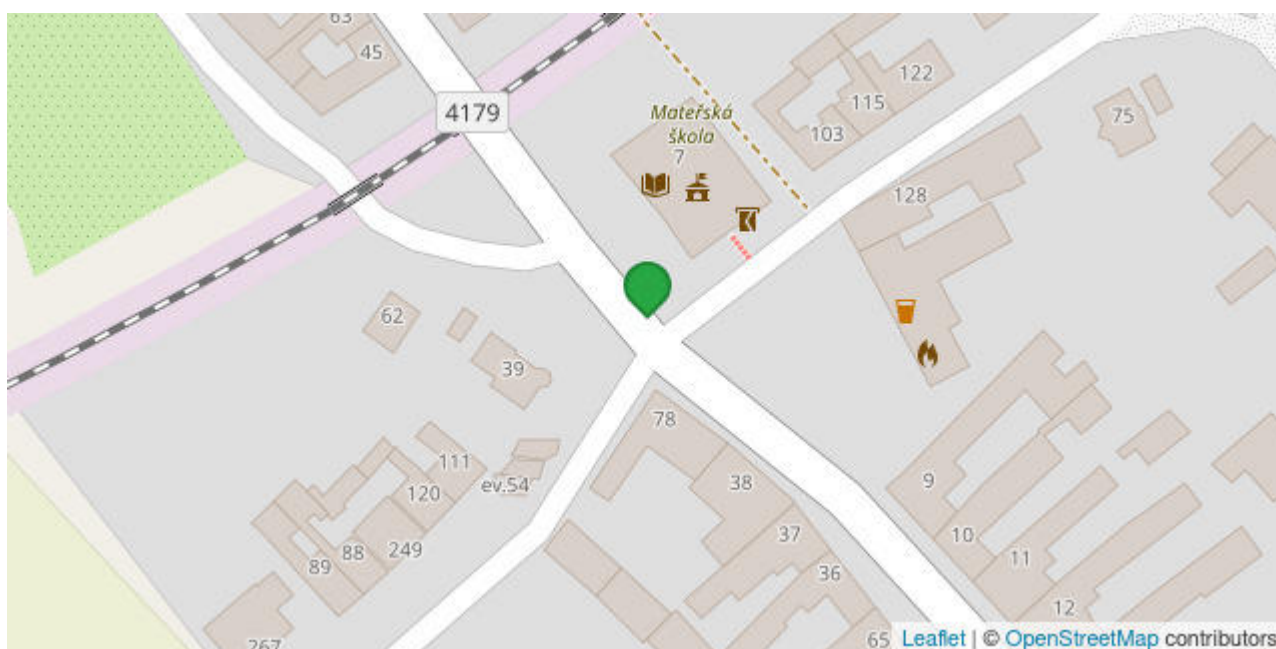
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 691 m², Vážany nad Litavou, okres Vyškov

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

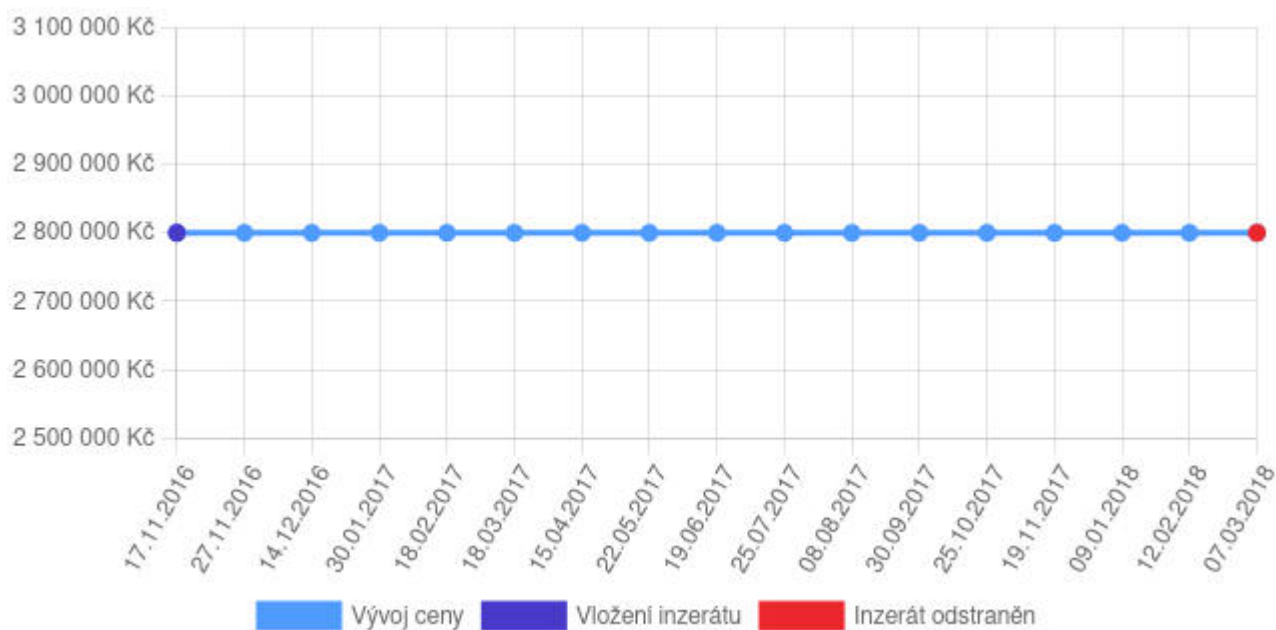
Lokalita	Vážany nad Litavou, okres Vyškov	Cena	2 800 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Zemědělský objekt	Poznámka k ceně	+ provize
Stav	Dobrý	Konstrukce	Montovaná
Užitná plocha	691 m ²		

K prodeji je nabízena hala na pozemku prodávajícího o výměře 691 m². Hala sloužila jako posklizňová linka, technologie bude odstraněna. K hale je přístup po zpevněné cestě a po panelech. Hala se nachází v areálu bývalého družstva. PENB nebyl předložen, proto uvádím sk. G. Hala je dlouhá 43 m a široká 16 m.

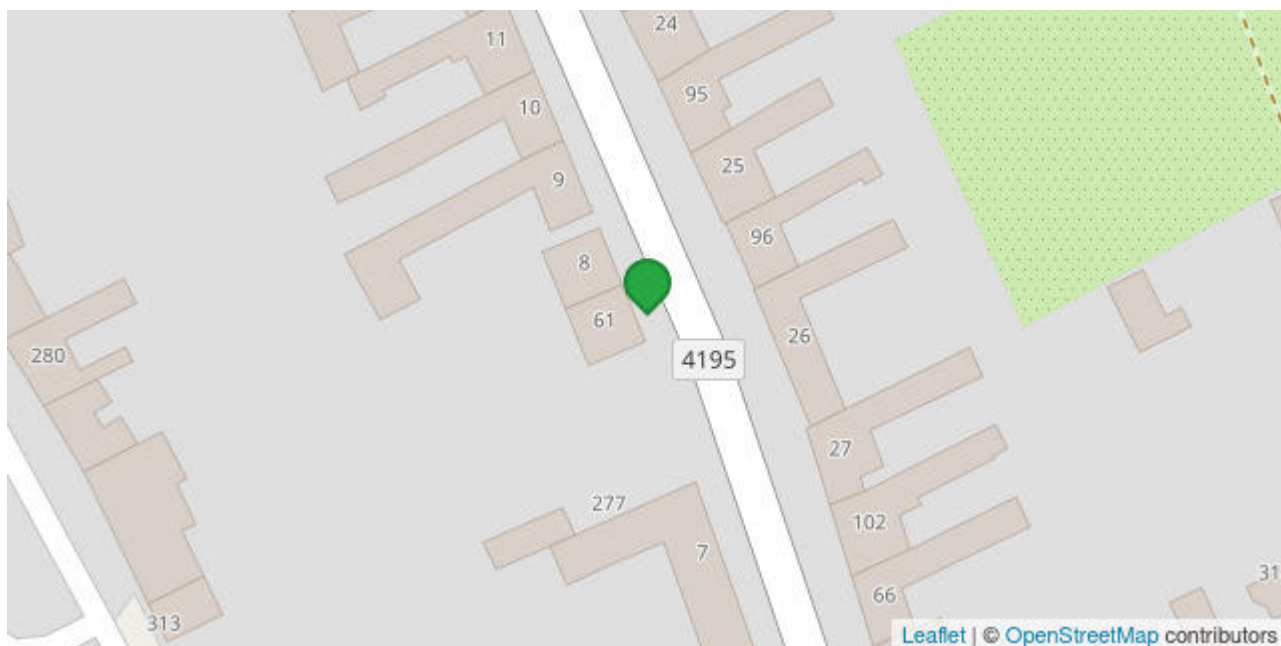
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Příloha č.9

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku

AGRO NAČEŠICE a.s.

31.12.2024

inv.č.	druh	název	datum zařazení	vstupní cena	posl. odpis	roční oprávký	odpisy	ZC	DP	CI	VCS	AS	TH	HČ	Kp	TH	THz	
10401 ZP4		Dvouplášťová nádrž	01.02.1931	31.05.1995	31 460	0	0	31 460	0	30	2,5852	81 332	25	10	8 133	0,3	2 440	2 400
10450 ZP4		Křovinořez H 235 2		14.11.1995	12 413	0	0	12 413	0	30	2,8033	34 798	10	10	3 480	0,3	1 044	1 000
14003 ZP4		Pluh 3 radl.nesený		29.02.1996	5 000	0	0	5 000	0	29	2,5766	12 883	25	10	1 288	0,3	386	400
14016 ZP4		Válce těžké 3 dílné		29.02.1996	5 000	0	0	5 000	0	29	2,5766	12 883	25	10	1 288	0,3	386	400
14021 ZP4		Pluh 5 PHX-Vario		31.12.1997	15 000	0	0	15 000	0	28	2,3747	35 621	25	10	3 562	0,3	1 069	1 100
14036 ZP4		Smyk železný 6m	01.02.1930	31.12.1996	306 000	0	0	306 000	0	29	2,5766	788 430	25	10	78 843	0,3	23 653	23 700
14037 ZP4		Smyky nesené 6m	01.02.1930	04.04.2018	59 000	0	0	59 000	0	7	1,4643	86 393	25	66	57 019	0,7	39 914	39 900
14601 ZP4		Kárka dvoukolová		29.02.1996	5 000	0	0	5 000	0	29	2,5766	12 883	20	10	1 288	0,3	386	400
14612 ZP4		Vysokotlaký mycí agregát		29.02.1996	16 200	0	0	16 200	0	29	2,5766	41 740	10	10	4 174	0,3	1 252	1 300
14613 ZP4		Strojní vrtáčka		09.02.1998	28 000	0	0	28 000	0	27	1,5870	44 435	15	10	4 444	0,3	1 333	1 300
14614 ZP4		Lis KRONE FORTIMA-kulaté	01.02.1931	05.09.2013	1 097 850	0	0	1 097 850	0	12	1,6599	1 822 342	15	20	364 468	0,5	182 234	182 200
15501 ZP4		Shrnovač píce ANDEX 713 T	01.02.1931	01.06.2020	30 000	500	6 000	27 500	2 500	5	1,5270	45 810	15	59	27 028	0,8	21 622	21 600
15503 ZP4		Rezebírač bal.Kuhn PRIMOR	01.02.1931	01.06.2020	160 000	2 667	32 000	146 666	13 334	5	1,5270	244 320	15	59	144 149	0,8	115 319	115 300
15504 ZP4		Žací stroj KRONE 3210 CV	01.02.1931	01.06.2020	240 000	4 000	48 000	220 000	20 000	5	1,5270	366 480	15	59	216 223	0,8	172 979	173 000
15505 ZP4		Shrnovač Swadro 1400	01.02.1931	01.06.2020	130 000	2 167	26 000	119 166	10 834	5	1,5270	198 510	15	59	117 121	0,8	93 697	93 700
15508 ZP4		Obraceč píce KUHN GF 5001	01.02.1931	01.06.2020	45 000	750	9 000	41 250	3 750	5	1,5270	68 715	15	59	40 542	0,8	32 434	32 400
15509 ZP4		Žací stroj KUHN FC 8830	01.02.2029	01.12.2020	1 050 000	17 500	210 000	857 500	192 500	5	1,5284	1 604 846	15	59	946 859	0,8	757 487	757 500
15510 ZP4		Čelní mačkač KUHN FC313DF	01.02.1931	20.06.2021	52 500	875	10 500	37 625	14 875	4	1,5284	80 242	15	66	52 960	0,8	42 368	42 400
15511 ZP4		Lis KRONE BIG PACK	01.02.1931	01.12.2022	4 106 749	68 446	821 350	1 711 145	2 395 604	3	1,3758	5 650 225	15	73	4 124 664	0,8	3 299 731	3 299 700
15512 ZP4		Mulčovač BEDNAR MZ 4500	01.02.1931	26.05.2023	185 000	3 083	37 000	61 667	123 333	2	1,3258	245 271	15	79	193 764	0,9	174 388	174 400
15513 ZP4		Mulčovač KUHN TB181 Selec	01.02.1931	31.05.2023	60 000	1 000	12 000	20 000	40 000	2	1,3258	79 547	15	79	62 842	0,9	56 558	56 600
15521 ZP4		Samosběrací vůz Pottinger	01.02.1931	19.10.2021	220 000	3 667	44 000	143 000	77 000	4	1,5032	330 706	15	66	218 266	0,8	174 613	174 600
					7 860 172	104 654	1 255 849	4 966 443	2 893 730								5 195 300	
16012 ZP6		Traktor Z 5211 CR 51-36	01.02.1930	31.12.1996	160 000	0	0	160 000	0	29	2,5766	412 251	15	10	41 225	0,3	12 368	12 400
16028 ZP6		Traktor Z 7211 CR 47-85	01.02.1930	31.12.1996	175 000	0	0	175 000	0	29	2,5766	450 899	15	10	45 090	0,3	13 527	13 500
16051 ZP6		Manitou MLT 845-E008804	01.02.1930	27.03.2012	2 420 000	0	0	2 420 000	0	13	1,6384	3 964 835	15	20	792 967	0,5	396 484	396 500
16205 ZP6		Valník PZS50 CR 72-86 Zel	01.02.1930	29.02.1996	35 000	0	0	35 000	0	29	1,1900	41 649	15	10	4 165	0,3	1 249	1 200
16207 ZP6		Valník Bss PS - E000291	01.02.1930	30.08.2000	28 013	0	0	28 013	0	25	0,9273	25 977	15	10	2 598	0,4	1 039	1 000
16211 ZP6		Valník Bss PS-3E25815	01.02.1931	01.03.2012	40 000	0	0	40 000	0	13	1,1081	44 322	15	20	8 864	0,6	5 319	5 300
16301 ZP6		Návěs-kontejner-CR 77-45	01.02.1930	30.08.2000	56 026	0	0	56 026	0	25	0,9273	51 953	15	10	5 195	0,4	2 078	2 100
16302 ZP6		Vyhr.návěs FLIEG-E013702		01.11.2020	1 070 000	0	0	1 070 000	0	5	1,0873	1 163 430	15	59	686 424	0,8	549 139	549 100
6321 ZP6		Desta D VHM 1622	01.02.1930	29.02.1996	105 000	0	0,00	105 000	0	29	2,2841	239 827	15	10	23 983	0,3	7 195	7 200
16401 ZP6		Fekál HTS 100	01.02.1930	31.12.1997	124 214	0	0,00	124 214	0	28	2,1051	261 487	20	10	26 149	0,3	7 845	7 800
16402 ZP6		Auto Toyota Land Cruiser	01.02.1931	31.05.2024	757 679	12 628	101 024	101 024	656 655	1								665 000
16404 ZP6		Prívěs Bss PV - E004866	01.02.1930	11.09.2013	30 000	0	0,00	30 000	0	12	1,0862	32 586	15	20	6 517	0,5	3 259	3 300
16405 ZP6		Prívěs Bss PV - E004885	01.02.1930	11.09.2013	30 000	0	0,00	30 000	0	12	1,0862	32 586	15	20	6 517	0,5	3 259	3 300
16407 ZP6		Přepř. zvířat E012521	01.02.1931	27.04.2015	425 000	0	0,00	425 000	0	10	1,6499	701 207	15	26	182 314	0,6	109 388	109 400
16408 ZP6		Vůz na balíky-E013687	01.02.1930	11.07.2018	471 980	0	0,00	471 980	0	7	1,4462	682 581	15	46	313 987	0,7	219 791	219 800
					5 927 912	12 628	101 024	5 271 257	656 655									1 996 900
					13 788 084	117 282	1 356 873	10 237 699	3 550 385									
1020 DKP		Branostroj		31.05.1995	2 000	0	0	2 000	0	30	2,5852	5 170	25	10	517	0,3	155	200
1039 DKP		Buňka - sklad Dobrovolný		31.05.1995	600	0	0	600	0	30								3 000
1051 DKP		Vrtáčka stojanová zelená		15.02.1996	300	0	0	300	0	29	0,9307	279	25	10	28	0,3	8	100
1108 DKP		Soustruh		03.09.1997	4 700	0	0	4 700	0	28	2,3747	11 161	25	10	1 116	0,3	335	300
1113 DKP		Svářečka WTU 315		03.09.1997	500	0	0	500	0	28	2,3747	1 187	20	10	119	0,3	36	100
1124 DKP		Napáječka termo JFC 801		06.10.2012	7 020	0	0	7 020	0	13		12 000	25	42	5 040	0,5	2 520	2 500
1125 DKP		Napáječka termo JFC 801		06.10.2012	7 020	0	0	7 020	0	13		12 000	25	42	5 040	0,5	2 520	2 500
1126 DKP		Napáječka termo JFC 801		06.10.2012	7 020	0	0	7 020	0	13		12 000	25	42	5 040	0,5	2 520	2 500
1127 DKP		Napáječka termo JFC 801		06.10.2012	7 020	0	0	7 020	0	13		12 000	25	42	5 040	0,5	2 520	2 500
1128 DKP		Naháněcí souprava		06.10.2012	37 350	0	0	37 350	0	13		51 800	25	42	21 756	0,5	10 878	10 900
1129 DKP		Naháněcí souprava Economy		26.11.2012	29 600	0	0	29 600	0	13		41 100	25	42	17 262	0,5	8 631	8 600
10005 DKP		Váha Nač.kravin /jehňata		31.03.2000	2 500	0	0	2 500	0	25		41 100	25	30	12 330	0,3	3 699	3 700
					105 630	0	0	105 630	0									36 900
					13 893 714	117 282	1 356 873	10 343 329	3 550 385									
10001 HM01		Bruska NAREX EBU 15		07.03.2002	3 435	0	0	3 435	0	23	1,7740	6 093	15	10	609	0,3	183	200
10002 HM01		Vodárna Načešice		13.12.2011	4 500	0	0	4 500	0	14	1,9768	8 896	25	38	3 380	1	3 380	3 400
10006 HM01		Auto FABIE		31.12.2004	122	0	0	122	0	21					0		15 000	15 000
					8 057	0	0	8 057	0									18 600
					13 901 771	117 282	1 356 873	10 351 386	3 550 385									
150001 ZP5		Mostní váha Načešice		16.02.1995	130 631	0	0	130 631	0	30	1,3667	178 529	25	20	35 706	0,3	10 712	10 700
CELKEM					14 032 402	117 282	1 356 873	10 482 017	3 550 385									7 258 400

Příloha č.10

Ocenění OA

Obchodní označení	TOYOTA LAND CRUISER
Specifikace	2.8 D-4D 130 kW
VIN	JTEBR3FJX0K008087
RZ	7E40512
Datum pořízení	31.05.2024
Pořizovací cena v Kč bez DPH	757 678,75
Datum první registrace	19.05.2016
Počet ujetých km	156 000
Výchozí cena v Kč bez DPH	1 335 455
ZAD v %	74
ZAP v %	51,78
ZA v %	62,89
THVR v %	37,11
Časová cena v Kč	495 587
Kp	1,34
Obvyklá cena v Kč bez DPH	665 000

Doba provozu	DP = 9	ZAD = 74 %
Odůvodnění:	od 19.05.2016 do 31.12.2024	
Počet ujetých km	PKM = 156 000	ZAP = 30,33%
Základní amortizace	aritmetický průměr ZAD a ZAP	62,89

Výchozí cena vozidla	CN	1 335 455 Kč
Technická hodnota vozidla	THV	0,32
THC x CN		429 482 Kč
Časová cena vozidla	CČV	429 482 Kč
Časová cena vozidla po zaokr.		429 000 Kč

Uvedení do provozu	IV.16	III.16	VII.18	VII.16
Ocenění ke dni	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
DP	9	9	7	9
KM	112 778	160 469	117 288	92 500
ZAD	74%	74%	65%	74%
ZAP	47,49%	63,00%	49,14%	40,89%
ZA	60,75%	68,50%	57,07%	57,45%
THS	39,26%	31,50%	42,93%	42,56%
CN	1 335 455	1 335 455	1 335 455	1 335 455
CČV	524 233	420 668	573 311	568 303
CP	602 479	619 008	867 769	701 653
KP	1,15	1,47	1,51	1,23
KP prům.	1,34			