

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 28 - 02 / 12

ocenění hodnoty 28 963 akcií společnosti

**Velkovýkrmny Zákupy a.s.,**

se sídlem Zákupy, Borská 58, IČ: 499 01 656

<b>Objednavatel:</b>	<b>CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.</b> Veveří 111 616 00 Brno IČ: 277 58 419
<b>Zpracovatel:</b>	<b>Ing. Petr Pelc, Ph.D.</b> znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací akcie a deriváty kapitálového trhu, cenné papíry a obchodování s nimi, spotřební elektronika, výpočetní a kancelářská technika, nábytek, vybavení a zařízení domácností
<b>Účel posudku:</b>	Stanovení tržní hodnoty akcií pro účely provedení nedobrovolné veřejné dražby cenných papírů
<b>Rozhodné datum ocenění:</b>	30. 11. 2011
<b>Zpracováno dne:</b>	18. 01. 2012
<b>Posudek obsahuje:</b>	24 stran textu + 15 stran příloh
<b>Posudek se předává:</b>	ve třech vyhotoveních
<b>Výtisk číslo:</b>	1

**OBSAH**

<b>1. ÚVOD.....</b>	<b>3</b>
1.1. ÚČEL OCENĚNÍ.....	3
1.2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY OCENĚNÍ.....	3
1.3. PODKLADOVÉ MATERIÁLY .....	4
1.4. DEFINICE A POJMY .....	5
<b>2. NÁLEZ.....</b>	<b>8</b>
2.1. IDENTIFIKACE SPOLEČNOSTI .....	8
2.2. OBCHODOVÁNÍ S AKCIEMI NA VEŘEJNÉM TRHU .....	10
<b>3. POSUDEK.....</b>	<b>12</b>
3.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....	12
3.2. METODY OCEŇOVÁNÍ AKCIÍ.....	12
3.2.1. METODY OCENĚNÍ NA ZÁKLADĚ ANALÝZY TRHU.....	13
3.2.2. METODY OCENĚNÍ NA ZÁKLADĚ ANALÝZY MAJETKU.....	13
3.2.3. METODY OCENĚNÍ NA ZÁKLADĚ ANALÝZY VÝNOSŮ .....	14
3.3. POUŽITÉ PŘÍSTUPY A METODY OCENĚNÍ.....	16
3.4. OCENĚNÍ METODOU MAJETKOVOU - ÚČETNÍ.....	16
3.5. OCENĚNÍ METODOU MAJETKOVOU - LIKVIDAČNÍ.....	16
3.6. REKAPITULACE STANOVENÝCH CEN .....	20
<b>4. ZÁVĚR .....</b>	<b>21</b>
<b>5. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>22</b>
<b>6. LITERATURA.....</b>	<b>23</b>
<b>7. SEZNAM PŘÍLOH .....</b>	<b>24</b>

## **1. ÚVOD**

### **1.1. Účel ocenění**

Tento posudek je zpracován na základě objednávky společnosti CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.. Jeho účelem je stanovení tržní hodnoty akcií společnosti Velkovýkrmny Zákupy, a.s. se sídlem Zákupy, Borská 58, okres Česká Lípa, IČ: 499 01 656 pro účely provedení veřejné nedobrovolné dražby cenných papírů. Akcie nejsou kótované na oficiálních trzích (nejsou veřejně obchodovatelné). Předmětem dražby je balík 28963 kusů akcií na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 350,- Kč, tj. celkem 14,25 % podíl na celkovém objemu.

### **1.2. Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění**

Tento posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Informace a finanční data poskytnutá zadavatelem a představenstvem společnosti jsem považoval za věrohodné, pravdivé a správné. Předmětem mého posudku nebylo právní posouzení a tudíž se předpokládá, že vlastnická práva k oceňovanému majetku jsou účinná. Z tohoto titulu nepřebírám žádnou odpovědnost.
- Informace z ostatních zdrojů, které jsou použity ve znaleckém posudku, jsou považovány za věrohodné, avšak nebyly ověřovány ve všech případech. Pokud nebylo uvedeno jinak, při ocenění byly použity informační zdroje vymezené v rámci podkladových materiálů.
- Znalecký posudek byl zpracován na základě podmínek, které byly známy v době jeho vypracování, za případné změny v tržních podmínkách po předání znaleckého posudku nebude převzata žádná odpovědnost.
- Při ocenění byly respektovány právní předpisy platné a účinné v době zpracování.
- Výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému datu ocenění a nelze je použít za jiným účelem.
- Znalec nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem posudku.
- Znalec tímto prohlašuje, že závěry znaleckého posudku vycházely z podkladů předložených zadavatelem posudku a dokumentů, které mu předložilo představenstvo společnosti, a že tyto dokumenty použil jako celek, tj. zkoumal je jednotlivě a ve vzájemné souvislosti, přičemž žádný takový dokument neopomenul. V případě, že management společnosti nepředložil znalci dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

### 1.3. Podkladové materiály

Pro potřeby zpracování ocenění byly použity veřejné informace a dokumentace získaná od společnosti. Jedná se zejména o následující materiály:

- výpis z obchodního rejstříku (internetový zdroj: [www.justice.cz](http://www.justice.cz))
- rozvaha, výkaz zisku a ztrát ke dni 30.11.2011 účetní jednotky Velkovýkrmný Zákupy, a.s.
- rozvaha, výkaz zisku a ztrát ke dni 30.09.2011 účetní jednotky Velkovýkrmný Zákupy, a.s.
- odborný posudek nemovitosti na LV Dobranov
- výpisy z SCP : převody cenných papírů - akcií Velkovýkrmný Zákupy, a.s.
- zákon č. 36/1967 Sb. v platném znění - zákon o znalcích a tlumočnících
- zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění - občanský zákoník
- zákon č. 513/1991 Sb. v platném znění - obchodní zákoník
- zákon č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. a zákona č. 257/2004 Sb.
- vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb.
- zákon č. 83/1998 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Bradáč, A. a kol. – Soudní inženýrství, Akademické nakl. CERM, s.r.o.
- Kislíngrová, E.: Oceňování podniku, C.H.BECK
- Mařík, M. - Určování hodnoty firem, Praha, Ekopress
- Mařík, M. - Diskontní míra v oceňování, Praha: 1. vydání, VŠE v Praze, 2001
- Mařík, M. - Metody oceňování podniku, Praha, Ekopress
- Musílek, P. - Trhy cenných papírů, Praha, Ekopress

Ostatní vybrané zdroje:

[www.czso.cz](http://www.czso.cz) - Český statistický úřad  
[www.mpo.cz](http://www.mpo.cz) - Ministerstvo průmyslu a obchodu  
[www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz) - Ministerstvo financí  
[www.justice.cz](http://www.justice.cz) - Obchodní rejstřík  
[www.spcr.cz](http://www.spcr.cz) - Svaz průmyslu a dopravy ČR  
[www.albertina.cz](http://www.albertina.cz) - Firemní monitor  
[www.ariadna.cz](http://www.ariadna.cz) - Informace o kapitálovém trhu  
[www.rmsystem.cz](http://www.rmsystem.cz) - Informace o veřejném trhu  
[www.cnb.cz](http://www.cnb.cz) - Česká národní banka  
[www.akcie.com](http://www.akcie.com) - Informace o kapitálovém trhu  
[www.akcie-2000.cz](http://www.akcie-2000.cz) - Informace o kapitálovém trhu  
[www.cekia.cz](http://www.cekia.cz) - Česká kapitálová informační agentura  
[www.ipoint.cz](http://www.ipoint.cz) - Finanční noviny

Ostatní zdroje uvedené v textu a v soupisu odborné literatury

#### 1.4. Definice a pojmy

**ČISTÝ OBCHODNÍ MAJETEK** je v § 6 odst. 3 obchodního zákoníku je vymezen jako obchodní majetek po odečtení závazků vzniklých podnikateli v souvislosti s podnikáním, je-li fyzickou osobou, nebo veškerých závazků, je-li právnickou osobou.

**OBCHODNÍ MAJETEK** je definován v § 6 odst. 1 obchodního zákoníku takto: Obchodním majetkem podnikatele, který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí majetek (věci, pohledávky a jiná práva a penězi ocenitelné jiné hodnoty), který patří podnikateli a slouží nebo je určen k jeho podnikání. Obchodním majetkem podnikatele, který je právnickou osobou, se rozumí veškerý jeho majetek.“

**OBCHODNÍ JMĚNÍ („JMĚNÍ“)** představuje souhrnný pohled na majetek a závazky podniku a je vymezen v § 6 odst. 2 obchodního zákoníku jako soubor obchodního majetku a závazků vzniklých podnikateli, který je fyzickou osobou, v souvislosti s podnikáním. Jměním podnikatele, který je právnickou osobou, je soubor jeho veškerého majetku a závazků.

Podle § 6 odst. 4 obchodního zákoníku **VLASTNÍ KAPITÁL** tvoří vlastní zdroje financování obchodního majetku podnikatele a v rozvaze se vykazuje na straně pasiv.

Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, rozeznáváme následující druhy cen: cenu sjednanou a cenu zjištěnou.

**CENA SJEDNANÁ** - Strany transakce mají svobodu při sjednávání cen (volné ceny), pokud právní, resp. cenové předpisy nestanoví jinak (regulované ceny).

Cenou sjednanou pro transakci se rozumí objektivní skutečnost, která vyjadřuje protihodnotu sjednanou stranami za převáděný majetek, práva či jiné majetkové hodnoty nebo poskytované služby v daném jedinečném případě.

**CENA ZJIŠTĚNÁ (určená, administrativní)** - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. Majetek a služby se podle tohoto zákona oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku se stejnou užitnou hodnotou nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

V ostatních případech oceňování se majetek a služby oceňují hodnotou. Hodnota však není - na rozdíl od ceny - objektivní či vypočitatelnou skutečností, ale subjektivním (i když často objektivizovaným) odhadem hodnoty předmětu v daném čase, pro daný účel a podle konkrétní definice hodnoty.

**HODNOTA AKCIE** je v tomto znaleckém posudku stanovena jako alikvotní podíl na tržní hodnotě čistého obchodního majetku cílové společnosti, přičemž v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) pod pojmem tržní hodnota rozumíme odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, při jejímž uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

**OBJEKTIVIZOVANÁ HODNOTA** - Známe mnoho druhů objektivizovaných hodnot, např. tržní (obecnou, popř. obvyklou, reálnou), substanční (věcnou, reprodukční, popř. nákladovou), užitnou (popř. výnosovou), směnnou (popř. srovnávací), účetní, likvidační, hodnotu promptního prodeje a jiné. V praxi převládá pojem objektivizované hodnoty s přívlastkem tržní.

Objektivizovaná hodnota je používána zejména tam, kde je nutno vyloučit jakýkoliv subjektivní vliv, včetně subjektivního vlivu znalce. Objektivizace se zpravidla dosahuje použitím údajů, které jsou nesporné (tj. historických údajů) nebo metod ocenění, které jsou invariantní (viz přísl. ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „zákon o oceňování majetku“). Objektivizované hodnoty je využíváno zejména při ocenění pro daňové účely nebo pro ocenění, které musí být zcela nesporné.

Hodnota při ocenění pro účely přechodu účastnických cenných papírů na hlavního akcionáře však nemusí být hodnotou nespornou, resp. nemusí mít rozhodující funkci, má především zajistit možnost akcionářům dotčeným rozhodnutím většinového akcionáře vystoupit ze společnosti za spravedlivých podmínek.

**SUBJEKTIVNÍ HODNOTA** - Před transakcí dochází nejprve k ryze subjektivním ocenění majetku, práv či jiných majetkových hodnot nebo služeb, které je provedeno stranami transakce.

Subjektivní hodnota vyjadřuje vztah konkrétního subjektu (či skupiny subjektů) k danému majetku. Někdy je tato hodnota nazývána také hodnotou investiční. Subjektivní hodnota je hodnotou z hlediska konkrétní jednotlivé osoby, při zohlednění jejích představ a názorů. Z tohoto důvodu se subjektivní hodnota samozřejmě může odchylovat a často také velmi odchyluje jak od tržní, tak od objektivizované hodnoty. I když pro účely ocenění podle § 183c odst. 5 ve spojení s § 183 odst. 3 obchodního zákoníku nejsou primárně určena ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“), lze za pomoci ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku formulovat jeden z rozdílů mezi tržní hodnotou, resp. objektivizovanou hodnotou a subjektivní hodnotou. Rozdíl spočívá mimo jiné v tom, že subjektivní hodnota zohledňuje vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ale i vliv zvláštní obliby předmětu ocenění. Z hlediska účelu tohoto ocenění lze subjektivní hodnotu jako adekvátní kategorii hodnoty zcela vyloučit, neboť by její použití zejména mohlo vést k nerovnému zacházení s akcionáři.

**TRŽNÍ HODNOTA** (Fair value) je účetní pojem obsažený v Mezinárodním účetním standardu č. 16 (IAS 16). Je definován jako "částka, za kterou by mohlo být směřeno aktivum mezi informovanými, ochotnými stranami v arm's length transaction".

Tržní hodnotou (Market Value) se rozumí v souladu s definicí v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS 2003) odhadnutá částka, za kterou by byl předmět ocenění směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím. Podle definice přijaté IVSC a TEGOVA je tržní hodnota odhadovaná částka, za kterou by aktivum mělo být směněno k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při arm's length transakci po náležitém marketingu, přičemž obě strany jednaly informovaně, uvážlivě a bez nátlaku. Je třeba interpretace v souvislosti s detailním komentářem v EVS 4.3.

Tržní hodnota obsahuje také předpoklad tzv., nejlepšího využití. Dle IVS 2003 se jedná o nejpravděpodobnější využití předmětu ocenění, které je fyzicky možné, právně přípustné, patřičně odůvodněné, finančně přijatelné a ústící v nejvyšší hodnotu.

Tak jako v případě všech ostatních skutečností musíme při definici tržní hodnoty vycházet ze stavu k datu ocenění. Za příklad definice tržní hodnoty, používané při oceňování v CR je

definice, obsažená v EVS 1997, kterou lze v takřka nezměněné podobě nalézt i v IVS 2005: „Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by bylo aktivum směřeno k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím v transakci nezávislých subjektu po rádném marketingu, přičemž strany jednaly informovaně, opatrně a bez nátlaku.“ Tržní hodnotu je nutno odlišovat od tržní ceny, která je skutečně zaplacenou částkou a může být ovlivněna různými subjektivními poměry kupujícího a prodávajícího.

**TRŽNÍ HODNOTA STÁVAJÍCÍHO UŽITÍ** je definována jako odhadovaná částka, za kterou by mělo být aktivum směřeno k datu ocenění založeného na pokračování stávajícího užití, ale předpokládá, že aktivum je směřeno mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při arm's length transakci po náležitém marketingu, přičemž obě strany jednaly informovaně, uvážlivě a bez nátlaku. Je třeba interpretace v souvislosti s detailním komentářem v EVS 4.4.

**TRŽNÍ CENA** je cena, za niž proběhla směna.

**OBVYKLÁ CENA** je cena, za kterou lze stejnou nebo podobnou majetkovou část v daný okamžik a daném místě pořídit.

Zákon č. 151/1997 Sb. neslouží ke stanovení obvyklé (tržní) ceny akcií za účelem jejich prodeje v případě, že akcie nejsou obchodovány na veřejném trhu. Pro tyto případy je třeba zohlednit další skutečnosti, které ovlivňují cenu akcií, zejména obchodní a hospodářské výsledky firmy, zejména tvorbu zisku, který následně slouží jako jediný zdroj k výplatě dividendy a tedy ke kapitálovému výnosu z finanční investice do cenného papíru - akcie.

#### **Volba kategorie hodnoty**

Z předešlého rozboru povinnosti rovného zacházení s akcionáři plyne, že by zjišťovanou hodnotou pro stanovení přiměřené ceny při vytěsnění minoritních akcionářů především nemela být hodnota subjektivní. Dále pak lze vyloučit hodnotu objektivizovanou (objektivizované ocenění). Jako adekvátní kategorie hodnoty se jeví tržní hodnota. Hodnota akcie je stanovena jako alikvotní podíl na tržní hodnotě jmění. Dlužno dále poznamenat, že v každém případě se při odhadu tržní hodnoty používá předpoklad *nejlepšího možného a právně přípustného použití majetku, jehož hodnota je odhadována*, při stávajících vnějších podmínkách (možnosti vlastníka, možnosti trhu).

Má-li být odhadnuta tržní hodnota, je nelogické, prodal-li by prodávající (hypotetický prodávající) za částku nižší, než-li je hodnota výnosu z nejlepšího použití majetku. V různých případech u různého majetku pak může být nejlepším použitím jeho provozování a braní užitku z něj, nebo naopak jeho likvidace zcizením jednotlivých jeho částí, a tak dále.

**2. NÁLEZ****2.1. Identifikace společnosti**

Základní identifikační údaje o emitentovi, jehož akcie jsou předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku, který je uveden v příloze. Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl B, vložka 491.

**Datum zápisu:** 6.prosince 1993  
**Obchodní firma:** Velkovýkrmny Zákupy, a.s.  
**Sídlo:** Zákupy, Borská 58, okres Česká Lípa  
**Identifikační číslo:** 499 01 656  
**Právní forma:** Akciová společnost

**Předmět podnikání:**

- Zámečnictví, nástrojářství
- Podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady
- Silniční motorová doprava- nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

**Statutární orgán - představenstvo:**

**předseda představenstva:** Ing. Jiří Poživil, dat. nar. 22.01.1962  
Česká Lípa, Žizníkov 90, PSČ 470 01  
den vzniku funkce: 29.června 2010  
den vzniku členství v představenstvu: 29.června 2010

**místopředseda představenstva:** Ing. David Jánošík, dat. nar. 11.08.1969  
Opočnice, Vlkov pod Oškobrhem 21, PSČ 289 04  
den vzniku funkce: 29.června 2010  
den vzniku členství v představenstvu: 29.června 2010

**člen představenstva:** Ing. Ivo Hradecký, dat. nar. 07.09.1961  
Semily, Bavlnářská 536, PSČ 513 01  
den vzniku členství v představenstvu: 29.června 2010

Společnost zastupuje vůči třetím osobám, před soudy a před jinými orgány v celém rozsahu představenstvo, a to buď společně všichni členové představenstva, a nebo samostatně předseda představenstva, nebo samostatně jeden člen představenstva, který k tomu byl představenstvem písemně pověřen.

Za společnost se podepisuje tak, že osoba oprávněná jednat za společnost se podepíše k napsanému nebo natištěné firmě společnosti a uvede svoji funkci.

**Dozorčí rada:**

**předseda:** Jana Kašparová, dat. nar. 09.11.1939  
Zákupy, Družstevní 386, PSČ 471 23  
den vzniku funkce: 29.června 2010  
den vzniku členství v dozorčí radě: 29.června 2010

**člen:** Magdaléna Jánošíková, dat. nar. 03.02.1974  
Praha 8, U Třešňovky 255/17, PSČ 182 00  
den vzniku členství v dozorčí radě: 29.června 2010



**člen:** Ing. Jiří Lukeš, dat. nar. 12.02.1951  
Semily, Bavlnářská 536, PSČ 513 01  
den vzniku členství v dozorčí radě: 29.června 2010

**Akcie:**  
203 306 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 350,- Kč

**Základní kapitál:** 71 157 100,- Kč  
**Splaceno:** 100 %

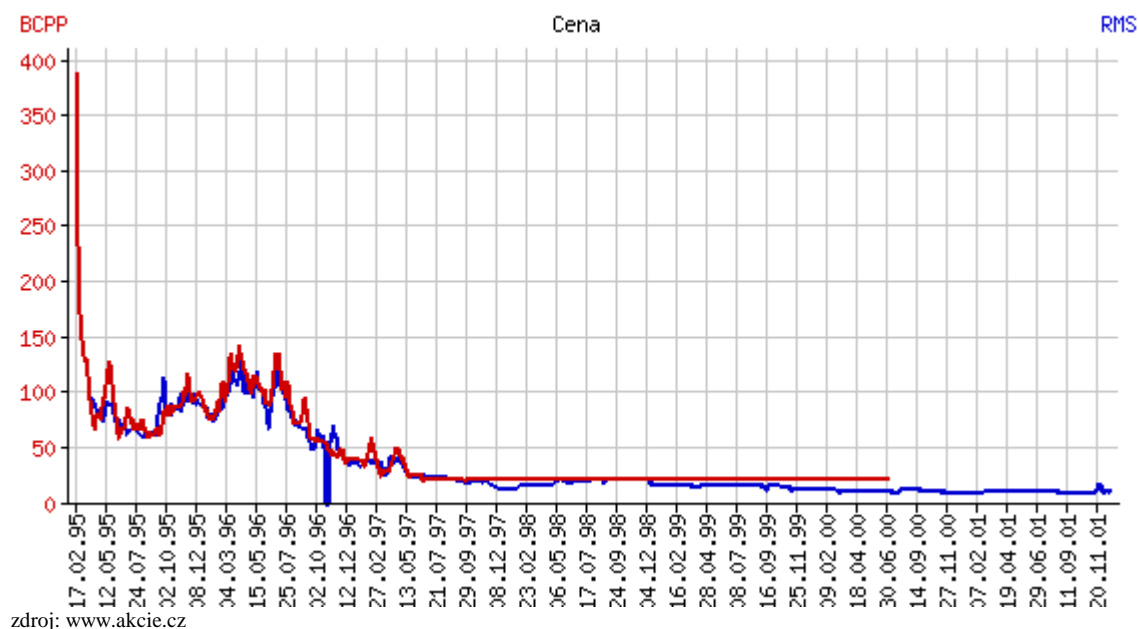
**Ostatní skutečnosti:**

- Základní jmění společnosti 203,306.000,- Kč je 100% splaceno
- Zapisuje se usnesení valné hromady společnosti ze dne 30.6.2011 o snížení základního kapitálu společnosti:
  - a) Důvod snížení základního kapitálu:  
Úhrada ztráty z minulých let, která činí 76 490 000,- Kč
  - b) Způsob, jak bude naloženo s částkou odpovídající snížení základního kapitálu: --Částka odpovídající snížení základního kapitálu bude použita na úhradu ztráty. Rozsah snížení základního kapitálu: Ze stávajících 71 157 100,- Kč bude základní kapitál snížen o 66 074 450,- Kč 5 082 650,- Kč.
  - d) Způsob, jak má být snížení základního kapitálu provedeno: Protože společnost nemá ve svém majetku vlastní akcie ani zatímní listy, bude snížení základního kapitálu provedeno snížením jmenovité hodnoty akcií, tedy snížením jmenovité hodnoty všech 203306 akcií společnosti, které mají jmenovitou hodnotu každá 350,- Kč na jmenovitou hodnotu 25,- Kč každé akcie.
  - e) Snížení jmenovité hodnoty listinných akcií se provede změnou jmenovité hodnoty vyznačením na listinných akciích.

## 2.2. Obchodování s akcemi na veřejném trhu

<i>Druh akcií</i>	kmenové
<i>Forma</i>	na majitele
<i>Podoba</i>	zaknihované
<i>Počet kusů</i>	203 306 ks
<i>ISIN</i>	CZ0009072252
<i>Celkový objem emise</i>	203 306 000,- Kč
<i>Jmenovitá hodnota akcie</i>	350,- Kč

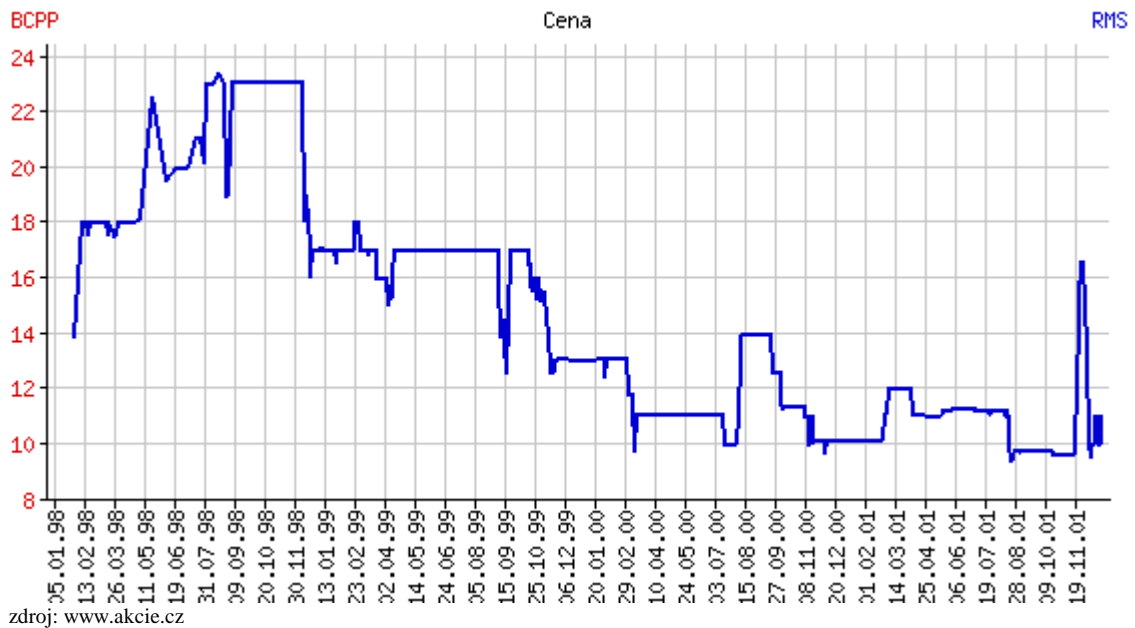
Upsaný základní kapitál je zcela splacen vkladem zakladatele. Akcionářská práva vyplývají ze stanov společnosti a z Obchodního zákoníku.



Akcie byly obchodovány na veřejných trzích od roku 1995 do roku 2001. Maximální ceny dosáhly v prvním roce obchodování. Závěrečné kurzy v poslední den obchodování na veřejných trzích byly 22,05 Kč na BCPP a 11,00 Kč na RM-S:

Stav na trzích			
BCPP - 10.7.2000 18:33:50	RMS - 21.12.2001 17:00:00		
Aktuální stav	22.05 Kč / 0 Ks	Aktuální stav	11.00 Kč / 348 Ks
Fáze	1, Uzavřená	První / poslední cena	11.00 / 11.00 Kč
Min / Max cena	/ Kč	Min / Max cena	11.00 / 11.00 Kč
Nabídka/Poptávka	/ Kč	PCP	9.00 / 11.00 Kč

V letech 2004 a 2005 se větší balíky akcií společnosti prodávaly za 11,- až 12,50 Kč na akcii (viz příloha č. 5).



V posledních třech obchodních letech (1998 - 2001) byly akcie obchodovány v průměrné ceně 16,- Kč na akcii. Přes mírnou volatilitu tohoto akciového titulu je patrný klesající dlouhodobý trend vývoje kurzu.

**VELKOVÝKRM.ZÁKUPY - BAAVELZA (CZ0009072252)**  
21.12.2001 17:00:00

On-line: Detail - Graf - Vývoj - Historie - Kurzy - Graf - Přímé - Monitor tisku - Sledovanost - Zprávy o akci - Rejstřík  
Portfolio: Pokyny - Do seznamu  
Technická analýza: Grafy

Od : 1.1.1998 Do : 31.12.2001 Dnů zpět :  Zobraz

Obchodní den	TRH	Počet transakcí	Cena [Kč]	Objem [ks]	Objem [Kč]	Minimum [Kč]	Maximum [Kč]
23.4.2001	Přímé RMS	1	40.00	25 139	1 005 560.00	40.00	40.00
7.11.2000	n-Přímé RMS	1	11.10	139	1 542.90	11.10	11.10
11.8.2000	Přímé RMS	1	10.00	7 961	79 610.00	10.00	10.00
10.4.2000	SCP	1	3.33	24	79.92	3.33	3.33
4.2.2000	SCP	1	11.00	12	132.00	11.00	11.00
7.1.2000	Přímé RMS	1	17.00	25 139	427 363.00	17.00	17.00
10.11.1999	SCP	1	10.00	60	600.00	10.00	10.00
1.11.1999	SCP	1	10.00	24	240.00	10.00	10.00
21.5.1999	n-Přímé RMS	1	17.00	25 139	427 363.00	17.00	17.00
17.5.1999	n-Přímé RMS	1	17.00	25 139	427 363.00	17.00	17.00
17.5.1999	Přímé RMS	1	40.00	25 139	1 005 560.00	40.00	40.00
8.3.1999	SCP	1	10.00	12	120.00	10.00	10.00
18.1.1999	SCP	1	7.00	24	168.00	7.00	7.00
17.12.1998	SCP	1	8.00	24	192.00	8.00	8.00
20.10.1998	SCP	2	17.00	240	4 080.00	17.00	17.00
14.10.1998	SCP	1	13.58	24	325.92	13.58	13.58
1.10.1998	Přímé RMS	1	5.00	12	60.00	5.00	5.00
28.8.1998	Přímé RMS	1	20.50	95 024	1 947 992.00	20.50	20.50
5.8.1998	SCP	1	18.00	12	216.00	18.00	18.00
28.7.1998	Dary RMS	1		12			
2.6.1998	SCP	2	22.00	200	4 400.00	22.00	22.00
2.6.1998	Převody RMS	2	22.00	200	4 400.00	22.00	22.00
18.3.1998	SCP	1	10.83	24	259.92	10.83	10.83
9.3.1998	SCP	1	10.33	120	1 239.60	10.33	10.33
6.3.1998	SCP	1	5.42	24	130.08	5.42	5.42
4.3.1998	SCP	1	4.33	12	51.96	4.33	4.33
27.2.1998	SCP	2	8.54	48	409.92	8.54	8.54
25.2.1998	SCP	1	8.75	24	210.00	8.75	8.75
17.2.1998	SCP	1	8.33	24	199.92	8.33	8.33
13.2.1998	SCP	1	5.00	12	60.00	5.00	5.00
12.2.1998	SCP	1	10.00	60	600.00	10.00	10.00
10.2.1998	SCP	1	40.00	36	1 440.00	40.00	40.00

### 3. POSUDEK

#### 3.1. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou cenné papíry, akcie na majitele ve jmenovité hodnotě 350,- Kč společnosti Velkovýkrmny Zákupy, a.s., se sídlem Zákupy, Borská 58, okres Česká Lípa, IČ: 499 01 656, které nejsou kótované na oficiálních trzích (nejsou veřejně obchodovatelné).

#### 3.2. Metody oceňování akcií

Cílem finančního ocenění akcií je vyjádřit jejich hodnotu peněžním ekvivalentem. Při hledání výsledné peněžité hodnoty používáme celou řadu oceňovacích metod, které můžeme rozdělit do tří základních skupin:

- **Ocenění na základě analýzy trhu (srovnávací metody)**

Metody založené na analýze trhu srovnávají oceňované akcie s akciemi srovnatelných podniků, které jsou běžně obchodovány na veřejných trzích. Pro výpočet vnitřní hodnoty akcie použijeme porovnání vhodných ukazatelů (např. cena akcie/cash flow na akcii, cena akcie/účetní hodnota vlastního kapitálu na akcii, cena akcie/dividenda připadající na akcii, cena akcie/tržby připadající na akcii). Kapitálový trh v případě oceňování veřejně obchodovatelných akcií poskytuje také velmi důležitou informaci - aktuální kurz akcie.

- **Ocenění na základě analýzy majetku (majetkové metody)**

Tyto metody jsou založené na analýze stavových veličin (majetku). Mezi majetkové metody patří zejména metoda účetní hodnoty, metoda substanční hodnoty příp. metoda likvidační hodnoty.

- **Ocenění na základě analýzy výnosů (výnosové metody)**

Tyto metody jsou založené na analýze tokových veličin (výnosu). Tato skupina metod nahlíží na akcii jako na investici, jejíž hodnota je určena očekávanými budoucími příjmy investora. Teoreticky jsou výnosové metody nejsprávnějšími metodami. Mezi základní výnosové metody popisované v literatuře patří:

- dividendové diskontní modely (DDM – *dividend discount model*),
- metody diskontovaných peněžních toků (metoda DCF – *discounted cash flow*),
- metoda kapitalizovaných čistých výnosů,
- metody založené na ukazateli EVA (*economic value added*).

K syntéze výsledků ocenění pak můžeme použít různé kombinace výše uvedených metod nebo metody z nich odvozené.

### 3.2.1. *Metody ocenění na základě analýzy trhu*

#### Metoda ocenění váženým průměrem cen z uskutečněných obchodů evidovaných v SCP

Tato metoda se používá pro určení přiměřenosti ceny při povinné nabídce převzetí, která musí být nabídnuta veřejným návrhem smlouvy o koupi akcií podle § 183c zák. č. 513/1991 Sb.

Při výpočtu váženého průměru cen je rozhodné období šesti měsíců předcházejících dni ocenění D.M. (D je pořadové číslo dne v měsíci a M je pořadové číslo měsíce) stanoveno tak, že prvním dnem rozhodného období je den D v měsíci šest měsíců předcházejícím měsíci M. Výpočet je prováděn ve dvou krocích:

1. V prvním kroku jsou sumarizovány počty obchodovaných cenných papírů a celkový objem obchodů v jednotlivých dnech rozhodného období, a to podle vzorců:

$$N = \sum n_d$$

$$O = \sum o_d$$

kde  $n_d$  je počet kusů cenných papírů, s nimiž bylo obchodováno v den d a  
 $o_d$  je objem obchodů uskutečněných v den d v korunách (zjištěný jako součin ceny a počtu kusů pro jednotlivé obchody).

2. Ve druhém kroku je vypočtena průměrná cena za rozhodné období podle vzorce:

$$C = O/N$$

### 3.2.2. *Metody ocenění na základě analýzy majetku*

- **Metoda účetní hodnoty (book value)**

Tato metoda se opírá o informace zjištěné v účetnictví. Vypovídací schopnost této metody je významně omezena zejména platnými postupy účtování, které neumožňují zobrazit reálnou hodnotu majetku v okamžiku ocenění. Mezi skutečnosti, které nejvíce zkreslují obraz oceňovaného podniku v účetnictví patří zejména tyto:

- účetní hodnota aktiv je vyjádřena v historických pořizovacích cenách, z těchto cen se vypočítávají i odpisy,
- účetní hodnota zásob, materiálu a výrobků nevyjadřuje jejich aktuální nákupní resp. prodejní cenu,
- pohledávkách se účtuje v nominální hodnotě bez zohlednění pravděpodobnosti s jakou budou zaplacený, apod.

Vydeme-li tedy z účetních výkazů, pak vlastní kapitál společnosti je rozdíl mezi účetní hodnotou celkových aktiv a účetní hodnotou všech závazků. Na ocenění podniku účetní hodnotou je třeba pohlížet jako na výchozí hodnotu pro další ocenění.

- **Metoda substanční hodnoty**

Tato metoda poskytuje věrohodné a snadno kontrolovatelné výsledky, avšak je velmi pracná. Jedná se o **ocenění jednotlivých majetkových částí** podniku z pohledu *going concern*, tj. z pohledu jejich zapojení do fungujícího podniku. Její princip spočívá v tom, že zjišťujeme reprodukční hodnoty (tj. náklady znovupořízení) jednotlivých aktiv snížené o patřičné opotřebení.

Tyto náklady na znovupořízení je možné zjišťovat několika způsoby:

- indexovou metodou (použití cenových indexů),
- přímým zjišťováním cen (ceníky, kalkulace cen),
- oceňování podle zvolené jednotky (např. u staveb náklady na m<sup>2</sup>),
- metoda funkčního zjišťování cen (kombinace předchozích metod),
- metoda tržního porovnání (vychází z databáze již realizovaných prodejů).

Metoda zjištění reprodukčních hodnot umožňuje kvantifikovat majetkovou základnu podniku, ne však nekvantifikovatelné nehmotné složky (goodwill, pracovní sílu, vybudovanou síť odběratelů apod.).

Samostatnou variantou této metody je i zjištění případné **likvidační hodnoty** podniku. Ta nahlíží na hodnotu podniku jako na sumu peněz, kterou lze získat prodejem jednotlivých složek podniku. Podnik tak představuje určitý soubor jednotlivých položek majetku a závazků.

### 3.2.3. *Metody ocenění na základě analýzy výnosů*

- **Dividendové diskontní modely**

Výpočet tržní hodnoty akcií je založen na velikosti výnosu akcionáře ve formě dividendy. Dividendové diskontní modely nepracují pouze s dividendou a s tempem jejího růstu, ale ve výsledné hodnotě vlastního kapitálu se promítá i kapitálový zisk, tedy eventuální prodejní cena akcie v budoucím období.

Aby bylo možno aplikovat některý z dividendových diskontních modelů, musí být splněny alespoň následující předpoklady:

1. Podnik má založenou dlouhodobou, stabilní dividendovou politiku a s tím spojený ustálený výplatní a aktivační poměr.
2. V podniku existuje vysoká míra závislosti mezi úrovní dividendy a volným peněžním tokem pro akcionáře.
3. Podnik se vyznačuje ustálenou strukturou financování, tj. má stabilní finanční páku.

Základním dividendovým diskontním modelem je Gordonův model pro stabilní růst, který předpokládá ustálenou míru růstu dividend ( $g$ ), které obvykle koresponduje s mírou růstu ekonomiky jako celku ( $HDP + \text{inflace}$ ). Dalším předpokladem použití Gordonova modelu je větší požadovaná výnosová míra akcionáře ( $r$ ), než je očekávaná růstová míra dividend ( $g$ ). Výpočet vnitřní hodnoty akcie pak provedeme podle jednoduchého vztahu

$$\text{hodnota akcie} = \text{DIV}/(r-g),$$

kde DIV je očekávaná dividendy na konci prvního roku.

Kromě Gordonova modelu pro stabilní růst se v praxi používají ještě dvoufázový a třífázový dividendový diskontní model, které předpokládají rozdílné tempo růstu dividend v jednotlivých fázích.

- **Metody diskontovaných peněžních toků (DCF)**

Společným znakem všech variant metody DCF je, že hodnotu podniku odvozují od budoucích výnosů, které převádějí na jejich současnou hodnotu. Těmito výnosy jsou peněžní toky, protože

pouze ty jsou reálným příjmem a tedy reálným vyjádřením užítku. Volný peněžní tok je takové množství peněz, které může být z podniku odčerpáno, aniž by došlo k narušení jeho finanční stability.

Z hlediska specifikace peněžního toku rozlišujeme následující možnosti podle toho, pro koho je peněžní tok určen:

- peněžní tok pro věřitele a pro akcionáře (*free cash flow to the firm – FCFF*),
- peněžní tok pro vlastníky (*free cash flow to the equity*),
- peněžní tok pro firmu u nezadlužené firmy (*adjusted present value – APV*).

Rozdíly mezi jednotlivými modifikacemi spočívají ve vymezení jednotlivých peněžních toků.

**Volný peněžní tok do firmy FCFF** představuje veškeré peněžní toky, které podnik generuje, a to jak pro věřitele, tak pro akcionáře. Volné peněžní toky do firmy zjistíme podle zjednodušeného schématu

$$FCFF = EBIT(1 - d) + \text{odpisy} - \Delta WC - \text{investice},$$

kde EBIT ..... zisk před úhradou daní a úroků,  
 d ..... sazba daně z příjmů,  
 odpisy ..... odpisy (a ostatní náklady, které nemají charakter výdajů),  
 $\Delta WC$  ..... změna čistého pracovního kapitálu,  
 investice .... investice do pořízení investičního majetku.

**Volný peněžní tok pro vlastníky FCFE** určíme tak, že od volného peněžního toku, který generuje firma, odečteme nároky věřitelů, tj. splátky úvěrů a úroky snížené o daňový štít (naopak přičteme případné nově přijaté úvěry)

$$FCFE = FCFF - \text{úroky}(1-d) - \text{splátky úvěrů} + \text{nově přijaté úvěry} .$$

**Metoda DCF APV** vzchází ze stejně vypočteného volného peněžního toku jako metoda DCFF, s tím rozdílem, že pro diskontování těchto peněžních toků nepoužijeme průměrné vážené náklady kapitálu jako v případě metody DCFF, ale náklady vlastního kapitálu, protože předpokládáme výhradní financování vlastním kapitálem.

V dalším výkladu pro jednoduchost předpokládejme výpočet hodnoty podniku z volného peněžního toku pro firmu FCFF. Celkovou hodnotu podniku (brutto)  $H_b$  určíme standardní dvoufázovou metodou. První fáze zahrnuje období, pro které je oceňovatel schopen vypracovat prognózu volného peněžního toku pro jednotlivá léta, druhá fáze pak zahrnuje období od konce první fáze do nekonečna. Hodnotu  $H_b$  pak vypočítáme pomocí výrazu:

$$H_b = \sum_{t=1}^T FCF_t \cdot (1 + i_k)^{-t} + \frac{(FCF_{T+1}) / (i_k - g)}{(1 + i_k)^T}$$

kde  $FCF_t$  ..... volný peněžní tok v roce t první fáze,  
 $i_k$  ..... kalkulovaná úroková míra (tj. diskontní míra),  
 T ..... délka první fáze v letech,  
 g ..... předpokládané tempo růstu FCF během druhé fáze ( $i_k > g$ ).

Pro správné použití metody DCF je zapotřebí správně stanovit diskontní míru  $i_k$  a tempo růstu FCF g. Tomuto problému se budeme podrobně věnovat v analýze ocenění.

- **Metoda kapitalizovaných čistých výnosů**

Tato metoda vychází ze stejného principu jako metoda DCF, ale výnosem se zde rozumí trvalý zisk, jehož rozdělením není dotčena podstata podniku. Východiskem této metody jsou účetní výkazy za posledních 3 až 5 let, které se upraví na srovnatelnou reálnou úroveň. Počítáme s upraveným hospodářským výsledkem po daních a po odpočtu placených úroků. Paušální nebo analytickou metodou stanovíme **trvale odnímatelný čistý výnos** jako velikost prostředků, které je možno rozdělit vlastníkům, aniž by byla dotčena podstata podniku. Pomocí vzorce pro věčnou rentu nebo prognózováním trvale odnímatelného čistého výnosu a dvoufázové metody (podobně jako u metody DCF) určíme hodnotu podniku.

### 3.3. *Použité přístupy a metody ocenění*

Jako první byla aplikována metoda majetková - účetní (book value). Tato metoda má pouze orientační charakter a je zařazena pro formální úplnost posudku.

Společnost vykazuje dlouhodobě negativní výsledek hospodaření, bez předpokladu progresu do budoucnosti, bez finančního plánu, při nízké efektivitě a nedostatečném kapitálu je tak budoucí vývoj společnosti velice těžko predikovatelný. Sestával by z mnoha předpokladů, jejichž kombinace by značně rozšiřovala interval spekulativně vypočtené hodnoty. Aplikace výnosové metody je v tomto případě nevhodná.

Jako stěžejní byla použita majetková metoda - likvidační. V případě, kdy výnosová hodnota v obecné rovině není aplikována z důvodu neefektivního hospodaření oceňovaného podniku, lze metodu likvidační aplikovat v procesu ocenění jako metodu výchozí.

Metody tržního porovnání nelze aplikovat z důvodu absence použitelné srovnávací základny. Hodnoty obchodů z veřejného trhu nelze použít z důvodu jejich neaktuálnosti.

### 3.4. *Ocenění metodou majetkovou – účetní*

Po zvážení obecných a specifických podmínek znaleckého úkonu byla pro orientační stanovení hodnoty společnosti zvolena metoda účetní hodnoty, vzhledem ke své průkaznosti ocenění. Tato metoda je použita jako orientační, vzhledem k tomu, že hodnoty účetních výkazů jsou k dispozici k datu ocenění 30.11.2011.

Dle posledních dostupných finančních výkazů společnosti Velkovýkrmy Zákupy, a.s. ke dni 30.11.2011 činí rozvahová položka vlastního kapitálu společnosti -1177 tis. Kč. Hodnota společnosti však nemůže být stanovena jako záporná. V tomto případě je tedy účetní ocenění společnosti rovno nule.

### 3.5. *Ocenění metodou majetkovou - likvidační*

Podstata metody likvidační hodnoty spočívá ve zjištění hodnoty společnosti za předpokladu, že veškerý majetek bude rozprodán a budou splaceny veškeré závazky společnosti. Hodnotu čistého obchodního majetku získáme jako hodnotu likvidačního zůstatku - odečtením hodnoty cizího kapitálu a nákladů likvidace od součtu hodnot dlouhodobého a oběžného majetku (včetně mimobilančních položek).



Majetek a závazky jsou oceňovány na základě předpokladu ukončení činnosti společnosti a ukončení likvidace společnosti v určité omezené časové lhůtě, např. do 1 roku od data ocenění. Likvidátor musí v omezené časové lhůtě prodat jednotlivé majetkové části a splatit závazky. Neoceňuje se tedy na základě předpokladu „going concern“. Likvidační hodnota je nejnižším možným tržním oceněním celé společnosti. Výpočet likvidační metody je nicméně u většiny společností vzhledem ke specifickému složení aktiv velmi problematický a do značné míry zatížený subjektivním názorem znalce.

### **Obecný postup**

Budeme předpokládat že podnik vstoupí do likvidace k rozhodnému dni ocenění (pozn.: jde pouze o modelovou situaci) a že k ukončení likvidace společnosti dojde do 1 roku od data ocenění. Předpokládáme, že v průběhu jednoho roku dojde k prodeji všech aktiv. Dále předpokládáme, že v průběhu jednoho roku dojde k úhradě všech závazků a všech nákladů likvidace.

Ocenění jednotlivých položek majetku a závazků bude tedy vycházet ze struktury jednotlivých položek majetku a závazků společnosti k datu 30.11.2011. Pro ocenění majetku jsme přistoupili k identifikaci jednotlivých funkčních celků (např. příslušenství kancelářských prostor), protože prodej majetku „po kusech“ by vedl k dosažení velmi nízkých prodejních cen a byl by také velmi nákladný.

### **Rozbor majetku**

#### **Pozemky a stavby**

Pozemky a stavby jsou dle aktuálních informací pořízených managementem společnosti v tržní hodnotě 20 000 tis. Kč. Jedná se o soubory pozemků a staveb na katastrálním území Dobranov a na katastrálním území Zákupy. Znalecký posudek tržní hodnoty souboru nemovitostí na katastrálním území Dobranov je v příloze č. 4.

#### **Samostatné movité věci a soubory movitých věcí**

Reálná aktuální hodnota movitých věcí v podobě technologie na výrobu vepřového masa a dalších movitostí odpovídá vzhledem ke svému opotřebení účetní hodnotě, tedy **535 tis. Kč**.

#### **Jiný dlouhodobý hmotný majetek**

Jedná se o obrazy "socialistického realismu", jejich reálná hodnota dle vyjádření managementu společnosti odpovídá účetní hodnotě, tedy **350 tis. Kč**.

#### **Zboží**

Jedná se o dva autoveterány pořízené za účelem budoucího prodeje, tržní cena dle vyjádření managementu společnosti odpovídá hodnotě **1 000 tis. Kč**.

**Krátkodobé pohledávky**

<b>Pohledávky</b>	<b>účetní hodnota</b>	<b>tržní hodnota</b>	
Farma Solany, s.r.o.	16624	15000	Pohledávka zajištěná zástavním právem k nemovitosti, podán insolvenční návrh na dlužníka.
Masný průmysl Česká Lípa s.r.o.	526	200	V konkursu, pohledávka za majetkovou podstatou, předpoklad dílčího uspokojení
Stát - daňové pohledávky	28	28	Nadměrný odpočet DPH
Ostatní pohledávky	88	88	Běžné provozní pohledávky
	<b>17266</b>	<b>15316</b>	

**Krátkodobý finanční majetek**

<b>Peníze</b>	12
<b>Účty v bankách</b>	50

**Závazky**

Položka závazků je pro účely stanovení likvidační hodnoty použita v plné výši dle účetních výkazů.

<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>23 726</b>	
<i>Podstatný vliv</i>		<i>Půjčka od ZZN Semily, a.s. - podnik ve skupině, ocenění nominální hodnotou</i>
<i>Jiné závazky</i>		<i>Závazek vůči státu, penále ve výši 663 tisíc, spláceno dle splátkového kalendáře, splátky BMW 185 tisíc.</i>
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>10 362</b>	<i>Závazky ke spřízněným subjektům a běžné provozní závazky</i>

**Náklady likvidace**

Ukončení činnosti podniku a jeho následná likvidace by byly spojeny s nutností vynaložení nákladů na likvidaci. Tyto náklady s přihlédnutím ke specifikům oceňované společnosti související s následujícími položkami:

- provize za služby realitních kanceláří a náklady na reklamu spojenou s prodejem majetku
- daň z převodu nemovitostí
- náklady na údržbu a energie
- náklady likvidátora

Náklady na údržbu a energie byly voleny vzhledem k minulosti na 60 tis. Kč. Náklady likvidátora vzhledem k rozsahu likvidace nepřekročí 5 tis. Kč měsíčně. Provize za služby realitních kanceláří a náklady na reklamu spojenou s prodejem majetku byly voleny sazbou obvyklou 3% z ceny nemovitostí.

Výpočet likvidační hodnoty podniku Velkovýkrmy Zákupy, a.s.

<b>Očekávané výnosy z likvidace</b>	tis. Kč
Pozemky a stavby	20 000
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	535
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	350
Zboží	1 000
Pohledávky krátkodobé	15 316
Peníze	12
Účty v bankách	50
Náklady příštích období	185

<b>Očekávané výdaje likvidace</b>	
Dlouhodobé závazky	23 726
Krátkodobé závazky	10 362
Provize z prodeje nemovitostí	600
Daň z převodu nemovitostí	600
Náklady na údržbu a energie	60
Náklady likvidátora	60

<b>Čisté obchodní jmění</b>	2 040
-----------------------------	-------

**Zjištěná obvyklá likvidační hodnota netto společnosti Velkovýkrmy Zákupy, a.s. k datu 30. 11. 2011 je 2 040 tis. Kč.**

### 3.6. Rekapitulace stanovených cen

Ocenění bylo provedeno účetní a likvidační metodou. Jelikož likvidační hodnota udává minimální možnou hodnotu akcie pro tento účel ocenění je jí přiřazena váha 1 pro výslednou hodnotu akcie. Účetní metoda se při ocenění zpravidla uvádí pouze jako orientační. Přesto byla tato metody aplikována pro úplnost před dokreslením reálného stavu situace.

Metoda	Váha	Hodnota vlastního kapitálu	Hodnota akcie o nominálu 350,-Kč
Účetní metoda	0	0 tis. Kč	0 Kč
<b>Likvidační metoda</b>	<b>1</b>	<b>2 040 tis. Kč</b>	<b>10,03 Kč</b>
Hodnota na trhu	0	---	16,- Kč

Při ocenění byly použity metoda majtková účetní a metoda majtková likvidační. Výsledná hodnota je určena aplikací nejvíce vhodné metody majtkové - likvidační. Majtková účetní metoda byla použita jako podpůrná a hodnota akcie obchodované na veřejném trhu jako orientační.

Výsledná hodnota oceňovaného balíku 28963 kusů akcií tak činí 290 498,89 Kč, po zaokrouhlení na celé koruny **290 499,- Kč**

**4. ZÁVĚR**

Tento posudek je zpracován na základě objednávky společnosti CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.. Jeho účelem je stanovení tržní hodnoty akcií společnosti Velkovýkrmný Zákupy, a.s. se sídlem Zákupy, Borská 58, okres Česká Lípa, IČ: 499 01 656 pro účely provedení veřejné nedobrovolné dražby cenných papírů.

Jako stěžejní byla použita likvidační metoda. Tato metoda nejlépe zobrazuje skutečnou hodnotu podniku ve stávajícím stádiu vývoje. Z důvodu úplnosti znaleckého posudku je stanovena i účetní hodnota vlastního kapitálu společnosti a posouzena tržní hodnota v závěru obchodování akcií na veřejném trhu.

Po zvážení předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které jsou mi k datu zpracování posudku známy, z pohledu objektivitu, opatrnosti a pro zadaný účel ocenění činím závěr:

Tržní hodnota 1 kusu akcie s nominální hodnotou 350,- Kč společnosti Velkovýkrmný Zákupy, a.s. činí

**10,03 Kč****(deset korun a tři haléře)**

Tržní hodnota balíku 28 963 kusů akcií ve jmenovité hodnotě 350,- Kč společnosti Velkovýkrmný Zákupy, a.s. je

**290 499,- Kč****(dvě stě devadesát tisíc čtyři sta devadesát devět korun českých)**

Takto stanovená cena je platná za předpokladu, že v době mezi vyhotovením posudku a prodejem akcií nedojde k významné změně aktiv a pasiv posuzované společnosti, která by významně ovlivnila vstupní údaje pro stanovení obvyklé ceny.

Prohlašuji, že pro provedení tohoto znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

## **5. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 15. května 2006, č.j. 1781/2005, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací akcie a deriváty kapitálového trhu, cenné papíry a obchodování s nimi.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 28-02/12 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 1202.

V Brně dne 18. 01. 2012

podpis znalce:

Ing. Petr Pelc, Ph.D.

## 6. LITERATURA

### Základní literatura:

- [L1] MAŘÍK, M. a kol.: Metody oceňování podniku. Proces ocenění, základní metody a postupy. 1. vydání, *Ekopress, Praha 2003*
- [L2] KISLINGEROVÁ, E.: Oceňování podniku. 2. vydání, *C.H. Beck, Praha 2001*
- [L3] KISLINGEROVÁ, E. a kol.: Manažerské finance. 1. vydání, *C.H. Beck, Praha 2004*
- [L4] MLČOCH, J.: Oceňování podniku. *Linde, Praha 1998*
- [L5] KISLINGEROVÁ, E. - NEUMAIEROVÁ, I.: Vybrané příklady firemní výkonnosti podniku. *VŠE v Praze, Praha 1999*
- [L6] KOVANICOVÁ, D. - KOVANIC, P.: Poklady skryté v účetnictví. Díl II. Finanční analýza účetních výkazů. 4. vydání, *Polygon, Praha 1999*
- [L7] COPELAND, T. - KOLLER, T. - MURRIN, J.: Stanovení hodnoty firem. *VICTORIA PUBLISHING, Praha 1995*
- [L8] MAŘÍKOVÁ, P. - MAŘÍK, M.: Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku. *Ekopress, Praha 2001*
- [L9] MAŘÍKOVÁ, P. - MAŘÍK, M.: Diskontní míra v oceňování. 1. vydání, *Vysoká škola ekonomická a Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2001*
- [L10] Znalecké posudky pro účely povinných nabídek převzetí a veřejných smluv o koupi účastnických cenných papírů. *Metodika Komise pro cenné papíry, Praha 2004*
- [L11] NEUMAIEROVÁ, I. - NEUMAIER, I.: Výkonnost a tržní hodnota firmy. *GRADA Publishing, Praha 2002*
- [L12] MUSÍLEK, P.: Trhy cenných papírů. 1. vydání, *Ekopress, Praha 2002*

### Použité zdroje dat a údajů:

- [D1] Databáze Ministerstva spravedlnosti ČR (obchodní rejstřík). *INTERNET, www.justice.cz*
- [D2] Databáze Střediska cenných papírů Praha. *INTERNET, www.scp.cz*
- [D3] Databáze RM-Systemu. *INTERNET, www.rmsystem.cz*
- [D4] Informace publikované společností Patria Finance. *INTERNET, www.patria..cz*
- [D5] Informační agentura ČEKIA. *INTERNET, www.ipoint.cz*

## **7. SEZNAM PŘÍLOH**

- |    |  |        |
|----|--|--------|
| 1. | Výpis z obchodního rejstříku společnosti Velkovýkrmny Zákupy, a.s.         | 2 str. |
| 2. | Rozvaha ke 30. 11. 2011 společnosti Velkovýkrmny Zákupy, a.s.              | 4 str. |
| 3. | Výkaz zisku a ztráty ke 30. 11. 2011 společnosti Velkovýkrmny Zákupy, a.s. | 2 str. |
| 4. | Posudek tržní hodnoty nemovitosti na LV Dobranov                           | 5 str. |
| 5. | Výpisy z SCP : převody cenných papírů - akcií Velkovýkrmny Zákupy, a.s.    | 2 str. |

**CELKOVÝ POČET stran příloh**

**15 str.**



# V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Ústí nad Labem  
oddíl B, vložka 491

## !!!UPOZORNĚNÍ!!!

Tento výpis má pouze **informativní** charakter.  
Data pro jeho vytvoření byla získána z počítačové sítě INTERNET. V případě, že se domníváte, že obsahuje chyby, obraťte se prosím na rejstříkový soud.

<b>Datum zápisu:</b>	6.prosince 1993
<b>Obchodní firma:</b>	Velkovýkrmny Zákupy, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Zákupy, Borská 58, okres Česká Lípa
<b>Identifikační číslo:</b>	499 01 656
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zámečnictví, nástrojářství</li> <li>- Podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady</li> <li>- Silniční motorová doprava- nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny</li> <li>- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona</li> </ul>
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	
<b>předseda představenstva:</b>	Ing. Jiří Poživil, dat. nar. 22.01.1962 Česká Lípa, Žizníkov 90, PSČ 470 01 den vzniku funkce: 29.června 2010 den vzniku členství v představenstvu: 29.června 2010
<b>místopředseda představenstva:</b>	Ing. David Jánošík, dat. nar. 11.08.1969 Opočnice, Vlkov pod Oškobrhem 21, PSČ 289 04 den vzniku funkce: 29.června 2010 den vzniku členství v představenstvu: 29.června 2010
<b>člen představenstva:</b>	Ing. Ivo Hradecký, dat. nar. 07.09.1961 Semily, Bavlnářská 536, PSČ 513 01 den vzniku členství v představenstvu: 29.června 2010
<p>Společnost zastupuje vůči třetím osobám, před soudy a před jinými orgány v celém rozsahu představenstvo, a to buď společně všichni členové představenstva, a nebo samostatně předseda představenstva, nebo samostatně jeden člen představenstva, který k tomu byl představenstvem písemně pověřen. Za společnost se podepisuje tak, že osoba oprávněná jednat za společnost se podepíše k napsanému nebo natištěnému firmě společnosti a uvede svoji funkci.</p>	
<b>Dozorčí rada:</b>	
<b>předseda:</b>	Jana Kašparová, dat. nar. 09.11.1939 Zákupy, Družstevní 386, PSČ 471 23 den vzniku funkce: 29.června 2010 den vzniku členství v dozorčí radě: 29.června 2010
<b>člen:</b>	Magdaléna Jánošíková, dat. nar. 03.02.1974 Praha 8, U Třešňovky 255/17, PSČ 182 00 den vzniku členství v dozorčí radě: 29.června 2010
<b>člen:</b>	Ing. Jiří Lukeš, dat. nar. 12.02.1951

Semily, Bavlňářská 536, PSČ 513 01  
den vzniku členství v dozorčí radě: 29.června 2010

**Akcie:**

203 306 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 350,- Kč

**Základní kapitál:** 71 157 100,- Kč  
**Splaceno:** 100 %

**Ostatní skutečnosti:**

- Základní jmění společnosti 203,306.000,- Kč je 100% splaceno
- Zapisuje se usnesení valné hromady společnosti ze dne 30.6.2011 o snížení základního kapitálu společnosti:
  - a) Důvod snížení základního kapitálu:  
Úhrada ztráty z minulých let, která činí 76 490 000,- Kč
  - b) Způsob, jak bude naloženo s částkou odpovídající snížení základního kapitálu: --Částka odpovídající snížení základního kapitálu bude použita na úhradu ztráty. Rozsah snížení základního kapitálu: Ze stávajících 71 157 100,- Kč bude základní kapitál snížen o 66 074 450,- Kč 5 082 650,- Kč.
  - d) Způsob, jak má být snížení základního kapitálu provedeno: Protože společnost nemá ve svém majetku vlastní akcie ani zatímní listy, bude snížení základního kapitálu provedeno snížením jmenovité hodnoty akcií, tedy snížením jmenovité hodnoty všech 203306 akcií společnosti, které mají jmenovitou hodnotu každá 350,- Kč na jmenovitou hodnotu 25,- Kč každé akcie.
  - e) Snížení jmenovité hodnoty listinných akcií se provede změnou jmenovité hodnoty vyznačením na listinných akciích.

---

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 15.01.12 23:48:54

Údaje platné ke dni 13.01.2012, 6:00

---

## ROZVAHA

v plném rozsahu  
ke dni 30.11. 2011  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný náz.úč.jednotky

VELKOVMYKRMNY ZAKUPY, A.S.

Rok	Měsíc	IČ							
2011	11	4	9	9	0	1	6	5	6

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

Borská 58  
47123 Zákupy

označ.	A K T I V A	číslo řádku	Běžné období Brutto	účetní období Korekce	Netto	Min.úč.obd. Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	1	60628	-27717	32911	66607
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	42409	-27717	14692	44391
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	0	0	0
B.I.	1. Zřizovací výdaje	5	0	0	0	0
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6	0	0	0	0
	3. Software	7	0	0	0	0
	4. Dcenitelná práva	8	0	0	0	0
	5. Goodwill	9	0	0	0	0
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
	8. Poskytnuté zálohy na dlouh.nehm.majetek	12	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	13	42409	-27717	14692	32179
B.II.	1. Pozemky	14	2404	0	2404	2404
	2. Stavby	15	36926	-25523	11403	28666
	3. Samostatné movité věci a soubory mov.věcí	16	2729	-2194	535	758
	4. Pěstitelské celky trvalých porostů	17	0	0	0	0
	5. Dospělá zvířata a jejich skupiny	18	0	0	0	0
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19	350	0	350	351
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhod. hmot. maj.	21	0	0	0	0
	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	22	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	23	0	0	0	12212
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	24	0	0	0	0
	2. Podíly v účetních jedn. pod podst.vlivem	25	0	0	0	11000
	3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26	0	0	0	1212
	4. Půjčky a úvěry-ovl.a říd.os.,podst.vliv	27	0	0	0	0
	5. Jiný dlouhodobý finanční majetek	28	0	0	0	0
	6. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	29	0	0	0	0
	7. Poskytnuté zálohy na dlouh.finan.majetek	30	0	0	0	0

označ.	A K T I V A	číslo řádku	Běžné období Brutto	účetní období Korekce	Netto	Min.úč.obd. Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva	31	18081	0	18081	21777
C.I.	Zásoby	32	753	0	753	0
C.I.	1. Materiál	33	0	0	0	0
	2. Nedokončená výroba a polotovary	34	0	0	0	0
	3. Výrobky	35	0	0	0	0
	4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	36	0	0	0	0
	5. Zboží	37	753	0	753	0
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby	38	0	0	0	0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	39	0	0	0	-10
C.II.	1. Pohledávky z obchodních vztahů	40	0	0	0	0
	2. Pohledávky-ovládající a řídící osoba	41	0	0	0	0
	3. Pohledávky-podstatný vliv	42	0	0	0	0
	4. Pohledávky za společ., členy druž. a za US	43	0	0	0	0
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	44	0	0	0	0
	6. Dohadné účty aktivní	45	0	0	0	0
	7. Jiné pohledávky	46	0	0	0	-10
	8. Odložená daňová pohledávka	47	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	48	17266	0	17266	21488
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	16660	0	16660	20846
	2. Pohledávky-ovládající a řídící osoba	50	0	0	0	0
	3. Pohledávky-podstatný vliv	51	0	0	0	0
	4. Pohledávky za spol., členy druž., za úč.sdr	52	0	0	0	0
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	53	0	0	0	0
	6. Stát - daňové pohledávky	54	53	0	53	85
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	27	0	27	31
	8. Dohadné účty aktivní	56	0	0	0	0
	9. Jiné pohledávky	57	526	0	526	526
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	58	62	0	62	299
C.IV.	1. Peníze	59	12	0	12	30
	2. Účty v bankách	60	50	0	50	269
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	61	0	0	0	0
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	62	0	0	0	0
D.I.	časové rozlišení	63	138	0	138	439
D.I.	1. Náklady příštích období	64	138	0	138	439
	2. Komplexní náklady příštích období	65	0	0	0	0
	3. Příjmy příštích období	66	0	0	0	0



oznac.	P A S I V A	číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	67	32911	66607
A.	Vlastní kapitál	68	-1177	30291
A.I.	Základní kapitál	69	5083	71157
A.I.	1. Základní kapitál	70	71157	71157
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	71	0	0
	3. Změny základního kapitálu	72	-66074	0
A.II.	Kapitálové fondy	73	1621	13833
A.II.	1. Emisní ážio	74	0	0
	2. Ostatní kapitálové fondy	75	13833	13833
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění maj.a záv.	76	-12212	0
	4. Oceňovací rozd. z přecenění při přeměnách	77	0	0
A.III.	Rez.fondy, neděl.fond a ost.fondy ze zisku	78	21252	21252
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	79	21252	21252
	2. Statutární a ostatní fondy	80	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření min.let (ř. 82 + 83)	81	-10415	-71374
A.IV.	1. Nerozdělený zisk minulých let	82	0	0
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	83	10415	71374
A.V.	Výsledek hospodaření (+/-)	84	-18718	-4577
B.	Cizí zdroje	85	34088	36316
B.I.	Rezervy	86	0	0
B.I.	1. Rezervy podle zvláštních práv. předpisů	87	0	0
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky	88	0	0
	3. Rezerva na daň z příjmů	89	0	0
	4. Ostatní rezervy	90	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	91	23726	29821
B.II.	1. Závazky z obchodních vztahů	92	0	0
	2. Závazky-ovládající a řídící osoba	93	0	0
	3. Závazky-podstatný vliv	94	22951	22951
	4. Závazky ke společ., členům druž..a k úč.sd	95	0	0
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	96	0	0
	6. Vydané dluhopisy	97	0	0
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě	98	0	0
	8. Dohadné účty pasivní	99	0	0
	9. Jiné závazky	100	775	6870
	10. Odložený daňový závazek	101	0	0

oznac. P A S I V A		číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
B.III.	Krátkodobé závazky	102	10362	6495
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	103	4333	5140
	2. Závazky-ovládající a řídící osoba	104	0	0
	3. Závazky-podstatný vliv	105	0	0
	4. Závazky ke společ., člen. druž., a k úž. sdru	106	0	0
	5. Závazky k zaměstnancům	107	0	17
	6. Závazky ze soci. zabezp. a zdravot. pojištění	108	28	28
	7. Stát - daňové závazky a dotace	109	158	5
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	110	0	0
	9. Vydané dluhopisy	111	0	0
	10. Dohadné účty pasivní	112	0	0
	11. Jiné závazky	113	5843	1305
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	114	0	0
B.IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	0	0
	2. Krátkodobé bankovní úvěry	116	0	0
	3. Krátkodobé finanční výpomoci	117	0	0
C.I.	časové rozlišení	118	0	0
C.I. 1.	Výdaje příštích období	119	0	0
	2. Výnosy příštích období	120	0	0

Sestaveno dne: 04.01.2012

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

**Velkovýkrmny Zákupy, a.s.**

Borská 58

471 23 ZÁKUPY

☎ 0425/857 145-7

Právní forma účetní jednotky

akciová společnost

Předmět podnikání

služby a obchodní činnost

Pozn.:



VÝKAZ ZISKU A ZTRATY  
v plném rozsahu  
ke dni 30.11. 2011  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný náz.úč.jednotky

VELKOVÝKRMNY ZAKUPY, A.S.

Rok	Měsíc	IČ							
2011	11	4	9	9	0	1	6	5	6

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

Borská 58  
47123 Zákupy

Označení	T E X T	číslo řádku	Skutečnost v úř.obd. běžném	minulém
a	b	c	1	2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže	3		
II.	Výkony	4	23	557
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	23	557
	2. Změna stavu zásob vlastní činnosti	6		
	3. Aktivace	7		
B.	Výkonová spotřeba	8	920	1299
B.	1. Spotřeba materiálu a energie	9	146	277
	2. Služby	10	774	1022
+	Přidaná hodnota	11	-897	-742
C.	Osobní náklady	12	879	1060
C.	1. Mzdové náklady	13	639	796
	2. Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14		
	3. Náklady na soc.zabezp. a zdravot.pojištění	15	240	264
	4. Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	1273	143
E.	Odpisy dlouhodobého nehmot. a hmotného maj.	18	1311	1830
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a mat.	19	4200	
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	4200	
	2.Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prod. dlouh. majetku. a mat.	22	16059	
F.	1. Zůstatková cena prod.dlouhodobého majetku	23	16059	
	2. Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rez. a OP v prov.obl.a KN př.ob	25		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26		292
H.	Ostatní provozní náklady	27	1852	295
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-18071	-3778

a	T E X T b	číslo řádku c	Skutečnost v běžném 1	účetní období minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33		
VII.1.	Výnosy z pod.v ovl.osob.a v ÚJ pod pods.vli	34		
	2. Výnosy z ostatních dlouh. cen.pap.a podílů	35		
	3. Výnosy z ostatního dlouhod. finanč. majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cen.papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cen. papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rez. a opr.pol. ve fin.oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42		14
N.	Nákladové úroky	43	687	749
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	93	
O.	Ostatní finanční náklady	45	81	64
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-675	-799
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49		
Q. 1.	- splatná	50		
Q. 2.	- odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-18746	-4577
XIII.	Mimořádné výnosy	53	28	
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55		
S. 1.	- splatná	56		
S. 2.	- odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58	28	
T.	Převod podílu na výsl.hosp.společníkům(+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	-18718	-4577
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	61	-18718	-4577

Sestaveno dne: 04.01.2012

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

**Velkovýkrmný Zákupy, a.s.**

Borská 58

471 23 ZÁKUPY

☎ 0425/857 145-7

-2-

Právní forma účetní jednotky

akciová společnost

Předmět podnikání

služby a obchodní činnost

Pozn.:



Vyhotovení č.:

**2**

## **Posouzení tržní hodnoty č. 142007**

areálu živočišné výroby v obci Česká Lípa, místní část a k.ú. Dobranov

**Vlastník nemovitosti:**

*Na listu vlastnictví číslo 143 pro k.ú. Dobranov je/bylo v části "A" LV k datu ocenění zapsáno:*

**Velkovýkrmny Zákupy a.s., IČ: 49901656**

**Objednavatel:**

**Velkovýkrmny Zákupy a.s., Borská 58, 471 23 Zákupy**

**Vypracoval dne 13. listopadu 2007:**

**Petr Brodský, Třebřichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469 687 221**

Obsahuje 5 listů včetně obálky a je vypracováno ve čtyřech vyhotoveních.  
Vyhotovení číslo 1 - 3 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 4 je archivní.

## 1.0 ÚVODNÍ ČÁST

- 1.1 **Účel:** Ocenění bylo vypracováno jako podklad pro zpeněžení nemovitého majetku
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování byly tyto doklady:  
- údaje z katastru nemovitostí  
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření nemovitostí byly provedeny dne 25.10.2007. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění je ucelený areál živočišné výroby v Dobranově, obec Česká Lípa. Oceňuje se soubor staveb a pozemků jako celek.
- 1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

ke dni 13. listopadu 2007

## 2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

### 2.1 Pozemky

**Nález:** Celý areál zemědělské živočišné výroby je velmi problematický, a to nejen z hlediska stavebně technického, ale zejména ve vztahu k životnímu prostředí a trvale nízkým výkupním cenám. Jedná se tedy o majetek pozemkový, kde stavby hodnotu pozemků snižují a jako optimální řešení se naskýtá demolice. Obvyklá cena pozemků v místě zjištěna od 250,00 Kč/m<sup>2</sup> do cca 850,00 Kč/m<sup>2</sup> u nejlukrativnějších nabídek, místní část Dobranov od 250,00 Kč/m<sup>2</sup> do 320,00 Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na umístění, velikost a ostatní parametry uvažováno 300,00 Kč/m<sup>2</sup>.

**Ocenění :**

Parcela	Výměra	Kč/m <sup>2</sup>	Zjištěná cena
45 - zastavěná pl.	318 m <sup>2</sup>	300,00	95.400,00 Kč
46 - zastavěná pl.	339 m <sup>2</sup>	300,00	101.700,00 Kč
47 - trvalý tr.p.	1.840 m <sup>2</sup>	300,00	552.000,00 Kč
48 - ostatní kom.	1.122 m <sup>2</sup>	300,00	336.600,00 Kč
49 - ostatní nepl.	8.771 m <sup>2</sup>	300,00	2.631.300,00 Kč
51 - zastavěná pl.	62 m <sup>2</sup>	300,00	18.600,00 Kč
52 - zastavěná pl.	134 m <sup>2</sup>	300,00	40.200,00 Kč
53 - zastavěná pl.	10.622 m <sup>2</sup>	300,00	3.186.600,00 Kč
54 - zastavěná pl.	527 m <sup>2</sup>	300,00	158.100,00 Kč
55 - zastavěná pl.	231 m <sup>2</sup>	300,00	69.300,00 Kč
56 - zastavěná pl.	447 m <sup>2</sup>	300,00	134.100,00 Kč
57 - vodní pl.	176 m <sup>2</sup>	300,00	52.800,00 Kč
58 - ostatní man.	23.638 m <sup>2</sup>	300,00	7.091.400,00 Kč
71 - ostatní kom.	737 m <sup>2</sup>	300,00	221.100,00 Kč
73 - zastavěná pl.	82 m <sup>2</sup>	300,00	24.600,00 Kč
76 - vodní pl.	1.046 m <sup>2</sup>	300,00	313.800,00 Kč
77 - zastavěná pl.	17 m <sup>2</sup>	300,00	5.100,00 Kč
78 - zastavěná pl.	52 m <sup>2</sup>	300,00	15.600,00 Kč
79 - zastavěná pl.	1.024 m <sup>2</sup>	300,00	307.200,00 Kč
80 - zastavěná pl.	182 m <sup>2</sup>	300,00	54.600,00 Kč
81 - zastavěná pl.	111 m <sup>2</sup>	300,00	33.300,00 Kč
82 - zastavěná pl.	50 m <sup>2</sup>	300,00	15.000,00 Kč

*Pokračování:*

83 - zastavěná pl.	5.372 m2	300,00	1.611.600,00 Kč
84 - zastavěná pl.	814 m2	300,00	244.200,00 Kč
85/1 - ostatní man.	18.379 m2	300,00	5.513.700,00 Kč
85/2 - zastavěná pl.	31 m2	300,00	9.300,00 Kč
605 - ostatní man.	2.050 m2	300,00	615.000,00 Kč
606 - zastavěná pl.	166 m2	300,00	49.800,00 Kč

**Zjištěná oena - pozemky** **23.502.000,00 Kč**

## 2.2 Demolice

**Nález:** Objekty stáží pro chov vepřů jsou ve velmi špatném technickém stavu, vysoká je i morální zastaralost. Jako optimální řešení se jeví plošná demolice stáží a využití buď k jiným účelům nebo k výstavbě moderních stáží.

Zastavěná plocha stáží celková ... 16808 m2 x prům. výška 3,95 m =  
Celkový obestavěný prostor = **66400 m3**

Obvyklá cena demolice obdobných objektů (zdroj RTS Brno, stavební ceníky 2006)  
činí cca 100,00 Kč/m3 x 66400 m3 = **6.400.000,00 Kč**

Tato částka budiž od výnosu odečtena

**Zjištěná oena - demolice** **-6.400.000,00 Kč**

## 2.3 Suť

**Nález:** Po plošné demolici je třeba provést separaci a likvidaci stavební suti. podíl suti cca 0,370 t/m3 OP, tedy 66.400,00 m3 x 0,370 t/m3 = **24500 tun suti**

Podíl železa v konstrukcích činí odhadem 10 % (cca 2.500 tun), k likvidaci tedy zbývá

22.000,00 tun suti x 500,00 Kč/m3 (doprava a uložení) = **11.000.000,00 Kč**

Tato částka budiž od výnosu odečtena

**Zjištěná oena - suť** **-11.000.000,00 Kč**

## 2.4 Plošné demolice a úpravy terénu

**Nález:** Plošná demolice kalového hospodářství a další úpravy terénu cca

2.000,00 m2 x 1.500,00 Kč/m2 (kalkulace) = **3.000.000,00 Kč**

Tato částka budiž od výnosu odečtena

**Zjištěná oena - plošné demolice a úpravy terénu** **-3.000.000,00 Kč**

## 2.5 Využitelné stavby - adm. budova

**Nález:** V oceňovaném souboru se nachází administrativní budova, v průměrném technickém stavu, nadále využitelná. Zastavěná plocha činí 340 m<sup>2</sup>, obvyklá cena obdobných staveb činí cca 2150,00 Kč/m<sup>2</sup> ZP \*) , je tedy

$$340 \text{ m}^2 \times 2150,00 \text{ Kč/m}^2 = 730.000,00 \text{ Kč}$$

**Zjištěná cena využitelné stavby adm. budova** **730.000,00 Kč**

## 2.6 Využitelné stavby - garáže a kotelna

**Nález:** V oceňovaném souboru se nacházejí další využitelné budovy a to garáže s dílnami a kotelnou, stavby v průměrném technickém stavu, nadále využitelné. Celková zastavěná plocha činí 1205 m<sup>2</sup>, obvyklá cena obdobných staveb činí cca 650,00 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy objektu, je tedy

$$1.205 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ Kč/m}^2 = 780.000,00 \text{ Kč}$$

**Zjištěná cena využitelné stavby garáže a kotelny** **780.000,00 Kč**

## 2.7 Šrot zisk

**Nález:** Po plošné demolici stáží je předpoklad získání cca 10 % podílu šrotového železa a oceli, tedy cca 2500 tun. Při takovém množství a dobré dostupnosti může výkupní cena dosáhnout cca 3.000,00 Kč/tunu, je tedy

$$2.500 \text{ tun} \times 3.000,00 \text{ Kč/tunu} = 7.500.000,00 \text{ Kč}$$

**Zjištěná oena - šrot zisk** **7.500.000,00 Kč**

## 2.8 Celková rekapitulace

2.1 Pozemky	23.502.000,00 Kč
2.2 Demolice	-6.400.000,00 Kč
2.3 Suť	-11.000.000,00 Kč
2.4 Plošné demolice a úpravy terénu	-3.000.000,00 Kč
2.5 Využitelné stavby - adm. budova	730.000,00 Kč
2.6 Využitelné stavby - garáže a kotelna	780.000,00 Kč
2.7 Šrot zisk	7.500.000,00 Kč
2.8 Zaokrouhlení	-12.000,00 Kč

**Výsledná zjištěná oena** **12.100.000,00 Kč**

Slovy: =Dvanáctmilionůstotisíkorunčeských=

### 3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST

- 3.1 Obvyklá cena uceleného souboru staveb a pozemků v areálu živočišné výroby v obci Česká Lípa, místní část a k.ú. Dobranov, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 13. listopadu 2007

**12.100.000,00 Kč**

Slovy: =Dvanáctmilionůstotisíckorunčeských=



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Petr Brodský".

### 4.0 DOLOŽKA

Ocenění jsem provedl jako fyzická osoba na základě koncesní listiny vydané Okresním úřadem v Chrudimi podle § 54 odst. 1 a 2 zákona č. 455/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů k předmětu podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité. Živnostenské oprávnění vzniklo dne 17.12.2001

V Třebřichách, dne 13. listopadu 2007

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Petr Brodský".

Petr Brodský  
Třebřichy 5  
537 01 Chrudim



# STŘEDISKO CENNÝCH PAPÍRŮ

Zapsáno dne 31.12.1992 u Městského soudu v Praze, oddíl A, číslo 7600

RYBNÁ 14, 110 05 PRAHA 1

## Úplatný převod CP (nezastavených)

**Převodce** - reg.č.: 100201374167  
id. č.: 0025758781

**Obchodník** - reg.č.:  
id. č.:

**Nabyvatel** - reg.č.: 100202069538  
id. č.: 0043145051

**Obchodník** - reg.č.:  
id. č.:

Pozastavit právo nakládat:

**Cenné papíry: ISIN** : CZ0009072252

**Počet CP pro převod** : 12127

**Cena za 1 převáděný CP:** 11.00 Kč

**Kontrola práv emise** : 0

**Způsob vyrozumění:** původní i nový majitel poštou.



**Návratový kód** : 905

**Účetní datum zpracování:** 26.03.2004

Služba byla zařazena pod číslem 300136346362 do fronty periodických a odložených služeb.

**Typ služby** : jednorázová odložená

**Datum zpracování:** 09.04.2004

**Cena za službu:** 177 Kč

014 SCPP6104 300136346362 AAAAZFI Strana: 1/1

Čas tisku: 26.03.2004 12:35:38



# STŘEDISKO CENNÝCH PAPÍRŮ

Zapsáno dne 31.12.1992 u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7600  
RYBNÁ 14, 110 05 PRAHA 1

## Úplatný převod CP (nezastavených)

**Převodce** - reg.č.: 100202005793  
id. č.: 6108200593  
**Obchodník** - reg.č.:  
id. č.:

**Nabyvatel** - reg.č.: 100202069538  
id. č.: 0043145051  
**Obchodník** - reg.č.:  
id. č.:  
Pozastavit právo nakládat:

**Cenné papíry:** ISIN : CZ0009072252  
Počet CP pro převod : 25139  
Cena za 1 převáděný CP: 12.50 Kč  
Kontrola práv emise : 0

Způsob vyrozumění: **původní i nový majitel tisk na místě**



Návratový kód : 905

Účetní datum zpracování: 07.06.2005

Služba byla zařazena pod číslem 300153730176 do fronty periodických a odložených služeb.

Typ služby : **jednorázová odložená**

Datum zpracování: **21.06.2005**

Cena za službu: **140 Kč**